

Taxatierapport

Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

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

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



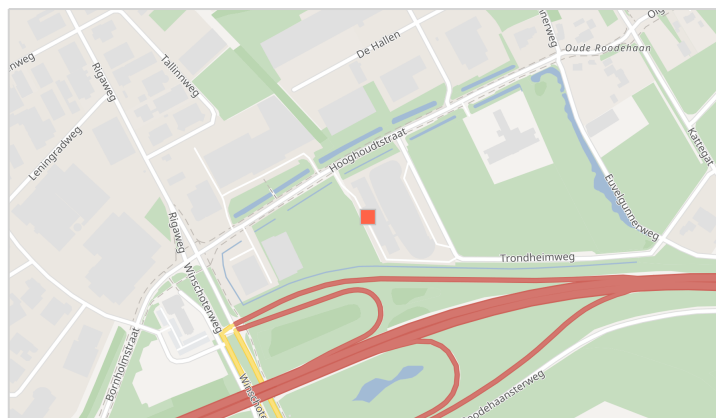
ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND



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

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21523911
Complex:	Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen
Adres:	Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	13.825



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2008
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	13.245
Totaal VVO m ² of stuks:	13.040
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m ² :	€ 561



Waardering

Opdrachtgever:	AC Groningen 15 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwaaarde kosten koper:	€ 7.325.000
BAR markt/herz. huur kk:	10,0 %
BAR contractuur kk:	14,8 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 730.424
Theoretische huur:	€ 1.082.128
Netto markt/herz. huur:	€ 628.450
Correctie meer- en minderhuur:	€ 921.124
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	14,0 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 101.974
Exploitatiekosten incl canon:	€ 101.974
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	2,9

Object beoordeling

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Zeer goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Niet van toepassing
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

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

EUR 7.325.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

De verschillende gebruiksfuncties binnen dit object versterken elkaar

- Architectuur (uitstraling)
- Kwaliteit gebruiksruidten (bouwjaar 2008)
- Geschikt voor multi-tenant gebruik
- Resterende looptijd van de huurovereenkomst

Zwaktes

De alternatieve gebruiksmogelijkheden zijn beperkt door de specifieke bouwaard, omvang en inrichting

Kansen

Schaalvergroting in de markt

Bedreigingen

Toename concurrentie
Marktontwikkelingen

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Toelichting op de waardering

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

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

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

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC Groningen 15 C.V.
Ter attentie van: Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Adres: De Entree 55 - 11e verdieping, 1101 BH te Amsterdam
Telefoonnummer: +31 (0)651 98 78 75
E-mailadres opdrachtgever: rodney.pereira@arconacapital.com

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

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

A.3 Controlerend of tweede taxateur

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

A.4 Assistent taxateur

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

A.5 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: donderdag 20 augustus 2020

Toelichting opdrachtverstrekking:

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

Opdrachtvoorwaarden:

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

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

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

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

Interne kwaliteitsborging

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

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

Educatie en routine

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

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

Plausibiliteit

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

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

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

Taxatiestandaarden

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

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

Tuchtrecht

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

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

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

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

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

Het getaxeerde betreft een autoshowroom gesitueerd op een zichtlocatie langs de Europaweg in Groningen. Het object bestaat uit meerdere bouwlagen en heeft naast autoshowroomruimten ondersteunende gebruikruimten zoals een restaurant, kantoorruimten, werkplaats, wasstraat, schadeherstelruimte, parkeervoorzieningen in meerdere bouwlagen (servicestrook) en parkeervoorzieningen op het omliggende buitenterrein, deels overkapt.

Het object is gebouwd op basis van een nieuw concept binnen de autobranche waarbij op grote schaal gebruikte auto's en bijna nieuwe auto's worden verkocht aan particulieren. Gelet op de omvang (circa 13.000 m²) en bouwaard is het object goed geschikt voor het huidige gebruik. Alternatief gebruik ligt hierbij niet voor de hand.

Adres:	Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen
VMS-taxatienummer:	21523911
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

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

B.3 Waardering & basis van de waarde

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

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

Het object is per 30 september 2020 getaxeerd op:**Marktwaarde kosten koper:****EUR 7.325.000****Zegge:***zeven miljoen driehonderd vijftwintig duizend euro*

Handtekening taxateur:



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

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	maandag 14 september 2020
Mate van inspectie:	Inpandig
Inspectie uitgevoerd door:	Herman Wentzel MRICS RRV RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

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

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

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

Aanpassingen op conceptrapportage

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

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

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

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

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

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Door taxateur zijn eerdere taxaties van het onderhavige object uitgevoerd:

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

Overzicht eerdere taxaties

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
28-3-2017	31-12-2016	€ 8.200.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	31-10-2017	€ 8.400.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 8.275.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
19-3-2020	5-12-2019	€ 7.475.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie

B.8 Overzicht inzage documenten

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

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

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

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

De kapitalisatiefactor is de afgeleide van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

Discounted cashflowmethode (DCF):

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

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

Comparatieve methode:

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

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

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

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

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

De verschillende gebruiksfuncties binnen dit object versterken elkaar
Architectuur (uitstraling)
Kwaliteit gebruiksruidten (bouwjaar 2008)
Geschikt voor multi-tenant gebruik
Resterende looptijd van de huurovereenkomst

Zwaktes

De alternatieve gebruiksmogelijkheden zijn beperkt door de specifieke bouwaard, omvang en inrichting

Kansen

Schaalvergroting in de markt

Bedreigingen

Toename concurrentie
Marktontwikkelingen

D JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
Noorddijk	NDK00	G	3294		10.080	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Noorddijk	NDK00	G	3305		340	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Noorddijk	NDK00	G	3298		3.405	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Totaal					13.825	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Art. 7 Akte van levering:

A. BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Met inachtneming van het bovenstaande verklaarden de eigenaar en de gemeente te zijn overeengekomen als volgt:

1. De eigenaar is met ingang van heden jegens de gemeente verplicht:

a. van het registergoed een strook grond vrij te houden en niet te (doen) bebouwen, zodat deze strook grond kan worden gebruikt als schouwstrook. De schouwstrook zal een (minimale) breedte van drie (3) meter moeten hebben te meten uit de erfgrans van de percelen.

De schouwstrook is schetsmatig en bij benadering in kruisarcering weergegeven op de als bijlage 11 aan de onderhavige akte te hechten situatietekening: en

b. te dulden dat de schouwstrook zal worden betreden door namens de gemeente Groningen aan te wijzen natuurlijke personen teneinde de schouwstrook als zodanig te gebruiken.

B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

I. Vestiging erfdienstbaarheid alle kavels

1. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van het dienend erf om de aanwezigheid en het gebruik te dulden van de ten behoeve van het heersende erf in het dienende erf aanwezige kabels, leidingen en buizen voor de voorziening van telefoon, gas, water en elektriciteit, en voor de riolering, welke erfdienstbaarheid mede omvat de verplichting van het dienend erf om te dulden dat deze dit (deze) gedeelte(n) van de kabels, leidingen en buizen worden onderhouden gerepareerd en vernieuwd:

2. de onder 1 vermelde erfdienstbaarheid omvat mede uitdrukkelijk de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater, hemelwater, gootwater, faecaliën en overige via de riolering af te voeren stoffen vanaf het heersende erf via genoemde, in het dienende erf aanwezige, leidingen en buizen worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan:

Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente/www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingplan Bedrijventerrein Zuidoost: Bedrijventerrein

Volgens het bestemmingsplan is het maximaal toegestane bebouwingspercentage 60%.

De maximaal toegestane hoogte is 15 m.

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

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

VOORKEURSRECHT GEMEENTE GRONINGEN

Blijkens een brief van de Gemeente Groningen de dato vier april tweeduizend zeven heeft de Gemeente als volgt verklaard:
"Op het bovengenoemde kadastrale perceelen blijkt nog het voorkeursrecht gevestigd te zijn. De gemeente gaat hierbij geen gebruik maken van het voorkeursrecht en heeft geen bezwaar tegen voormelde eigendomsoverdracht. Hieruit blijkt dat de gemeente het bovengenoemde voorkeursrecht als vervallen beschouwd. Wij zullen te zijner tijd middels de daarvoor benodigde besluitvorming het voorkeursrecht doen beëindigen."

Vestigingseisen

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

Fiscale aspecten

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Publiekrechtelijke beperking

Landelijke Voorziening

Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed, Betrokken gemeente Groningen, Afkomstig uit stuk 690

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie, Ingeschreven op 26-06-2013

Publiekrechtelijke beperking

Landelijke Voorziening

Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed, Betrokken gemeente Groningen, Afkomstig uit stuk 769

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie, Ingeschreven op 26-06-2013

Publiekrechtelijke beperking

Landelijke Voorziening

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, Betrokken gemeente Groningen, Afkomstig uit stuk 626

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie, Ingeschreven op 14-04-2016

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een autoshowroom gesitueerd op een zichtlocatie langs de Europaweg in Groningen. Het object bestaat uit meerdere bouwlagen en heeft naast autoshowroomruimten ondersteunende gebruiksruimten zoals een restaurant, kantoorruimten, werkplaats, wasstraat, schadeherstelruimte, parkeervoorzieningen in meerdere bouwlagen (servicestroom) en parkeervoorzieningen op het omliggende buitenterrein, deels overkapt.

Het object is gebouwd op basis van een nieuw concept binnen de autobranche waarbij op grote schaal gebruikte auto's en bijna nieuwe auto's worden verkocht aan particulieren. Gelet op de omvang (circa 13.000 m²) en bouwaard is het object goed geschikt voor het huidige gebruik. Alternatief gebruik ligt hierbij niet voor de hand.

Bouwjaar: 2008

Bouwaard / materialen en constructie

Autogaragebedrijf met tweelaagse showroom, werkplaats en kantoren. Stalen hoofdconstructie, in het werk gestorte betonvloeren en kanaalplaatvloeren. Aluminium vliesgevels, geïsoleerde beglazing en sandwich beplating, bitumineuze dakbedekking, moderne architectuur.

Bouwkundige staat: Goed

Onderhoud buiten: Goed

Onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

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

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = Achterstallig onderhoud

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

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

Vloeren: Goed

Constructie: Goed

Gevels: * Goed

Kozijnen: Goed

Daken/dakbedekkingen: * Goed

Binnenwanden: Goed

Plafonds: Goed

Overige afwerkingen: Goed

Installaties (E en W, lift): Goed

Buitenterrein: Goed

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Functionaliteit: Zeer goed

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Service strook bg	Bedrijfsruimte	bt 15 - Garagebedrijf met showroom en kantoorstrook, 1990-2010	2.094	2.094	2008
Service strook 1e verd	Bedrijfsruimte	bt 15 - Garagebedrijf met showroom en kantoorstrook, 1990-2010	1.616	1.616	2008
Service strook 2e verd	Bedrijfsruimte	bt 15 - Garagebedrijf met showroom en kantoorstrook, 1990-2010	1.223	1.224	2008
Showroom bg	Bedrijfsruimte	bt 15 - Garagebedrijf met showroom en kantoorstrook, 1990-2010	5.693	5.693	2008
Showroom 1e + 2e verd.	Bedrijfsruimte	bt 15 - Garagebedrijf met showroom en kantoorstrook, 1990-2010	2.619	2.413	2008
Totaal			13.245	13.040	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

LED-verlichting

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn.

Negatieve milieu-aspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik".

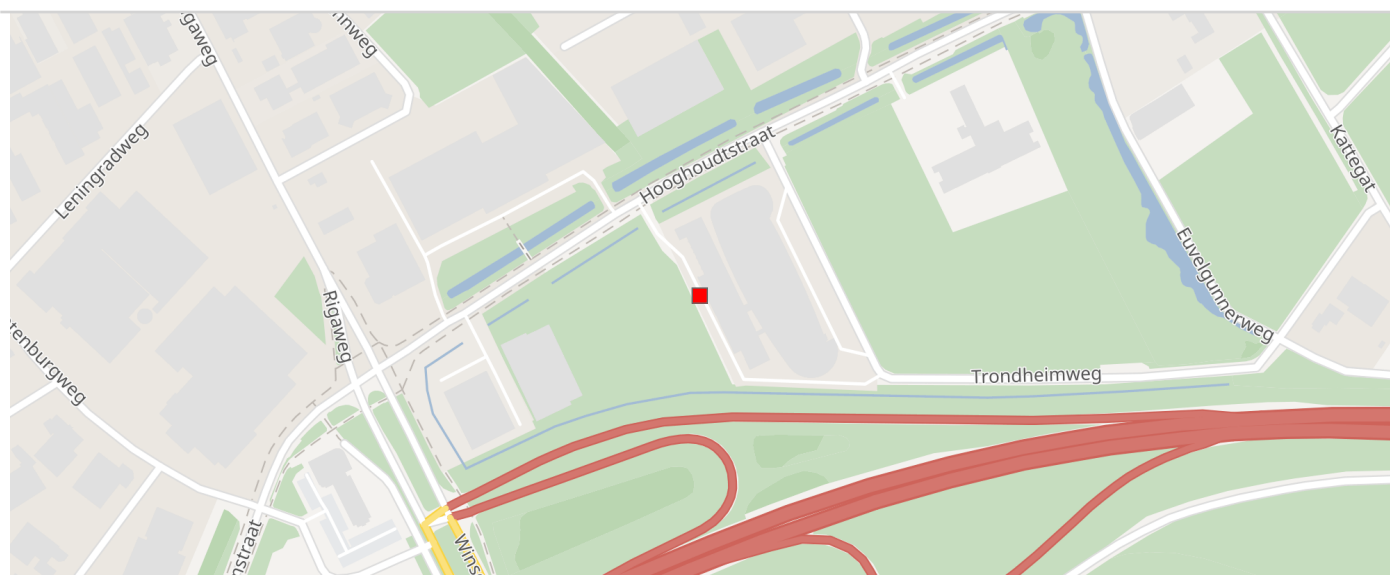
Objectbeoordeling

Het object is geschikt en functioneert naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als autoshowroom/werkplaats.

Objectscore: **Goed**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging: **Goed**

Bedrijventerrein Eemspoort, zichtlocatie langs Europaweg. Hoewel de locatie langs de Europaweg gunstig is, dient te worden opgemerkt dat door de aanleg van het Euvelgunnetracé dit object niet meer langs de hoofdverbinding (snelweg A7) van het Julianaplein naar Duitsland ligt. De Europaweg heeft nu qua passanten het karakter van een stadsweg.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Dichtstbijzijnde bushalte: Groningen, Gotenburgweg

Loopafstand: 0,3 km

Looptijd: 4 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Groningen Europapark

Loopafstand: 2,6 km

Looptijd: 33 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A7 op 1,8 km hemelsbreed met 3 min. reistijd over een route van 1,8 km

A28 op 4,8 km hemelsbreed met 12 min. reistijd over een route van 10,3 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 20

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

Parkeren op openbare weg: **Niet van toepassing**

Voldoende aanwezig op het eigen terrein, ca. 50 parkeerplaatsen.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

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

Locatiescore: **Goed**

De bereikbaarheid middels eigen- en openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, belendingen en het voorzieningenniveau in acht genomen, beoordeelt de taxateur de locatie van het getaxeerde als Goed.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als autoshowroom/werkplaats op basis van een nieuw concept binnen de autobranche waarbij op grote schaal gebruikte auto's en bijna nieuwe auto's worden verkocht aan particulieren.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

G.2 Huur bijzonderheden

Overzicht huurovereenkomsten

Huurder	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn	Opzegdatum	VVO m ²	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.	21-8-2023		12	21-8-2022	13.040	0	€ 1.082.128	€ 730.424
Totaal					13.040	0	€ 1.082.128	€ 730.424

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 1.082.128
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

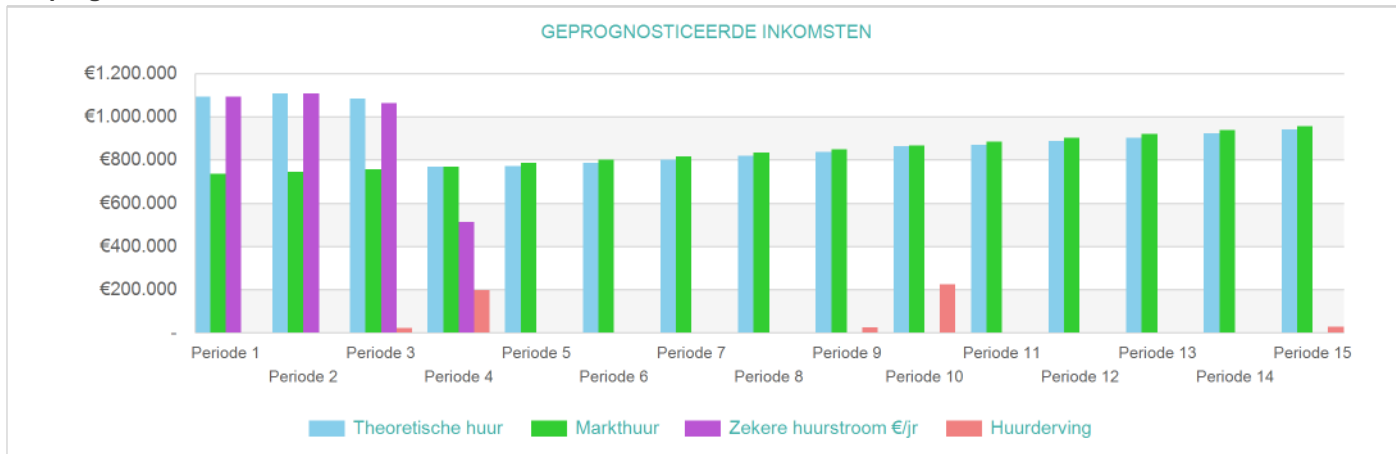
Huurbijzonderheden

Niet van toepassing.

Huidige verhuursituatie:

Goed

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	25%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: Matig

Optimale aanwending (scenario analyse)

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

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

Zie bijlage "Detailhandel personenauto's"

Verwachtingen indexen commercieel

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

Marktsituatie

Bedrijfsruimtemarkt Groningen (bron: NVM)

In de provincie Groningen ontwikkelde de bedrijfsruimtemarkt zich vorig jaar gunstig. De opname gaf een lichte stijging te zien en het totale metrage van te huur en te koop staande bedrijfspanden ging omlaag. In de meeste gemeenten was de opname van bedrijfsruimte groter dan het jaar ervoor, vooral in de stad Groningen en in Bedum. In Bedum werd dat onder andere teweeggebracht door de verkoop van een voormalig distributiecentrum van circa 10.000 m². In Leek bleef de opname iets achter ten opzichte van 2018. De vraag naar bedrijfsruimte was voor het grootste deel afkomstig uit de industriële sector, die in de provincie sterk is vertegenwoordigd. Het aandeel van kooptransacties in de vraag naar bedrijfsruimte was als vanouds hoog. Van alle transacties die vorig jaar in de provincie tot stand kwamen, had bijna de helft betrekking op een kooptransactie. Landelijk was 36% van de transacties een kooptransactie. Hoewel het aanbod vorig jaar daalde, stonden er relatief veel bedrijfspanden structureel leeg, dat wil zeggen langer dan 3 jaar. Daarbij ging het veelal om kleinschalige, verouderde panden waarvoor moeilijk een huurder of koper te vinden was. Een positieve ontwikkeling was dat de gemiddelde transactielooptijd een verdere afname te zien gaf. Dat kwam onder meer doordat ondernemers makkelijker de financiering rond kregen voor de aanschaf van vastgoed. De huurprijzen van bedrijfsruimte in de provincie Groningen gingen vorig jaar licht omhoog.

H.2 Markthuur en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
1-10-2020	Phileas Foggstraat 37	Emmen	Bedrijfsruimte	3.975	€ 99.375		€ 25
1-6-2019	Jupiterweg 21	Leeuwarden	Bedrijfsruimte	2.800	€ 66.000		€ 24
1-3-2019	Twentepoort West 9	Twente	Bedrijfsruimte	1.365	€ 85.000		€ 62
6-1-2019	Rostockweg 5	GRONINGEN	Bedrijfsruimte	1.830	€ 105.000		€ 57
1-1-2019	Boschdijk 1111	Eindhoven	Bedrijfsruimte	5.254	€ 320.000		€ 61
6-3-2019	Transportweg 5	VEENDAM	Winkel	2.732	€ 87.500		€ 32

Algemene toelichting op de huurreferenties

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

Verklaring gehanteerde markthuur

Vraaghuren/huurtransacties variëren binnen een bandbreedte van € 25 tot € 63 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben beperkt in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van € 56 per m² VVO. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 730.424 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 1.082.128,- op jaarbasis. Er is sprake van een over huursituatie. Het verschil tussen markthuurwaarde en huurprijs/opbrengst is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Service strook bg	Bedrijfsruimte	2.094	2.094	€ 43	€ 90.042	12,3 %
Service strook 1e verd	Bedrijfsruimte	1.616	1.616	€ 39	€ 63.024	8,6 %
Service strook 2e verd	Bedrijfsruimte	1.223	1.224	€ 25	€ 30.600	4,2 %
Showroom bg	Bedrijfsruimte	5.693	5.693	€ 74	€ 421.282	57,7 %
Showroom 1e + 2e verd.	Bedrijfsruimte	2.619	2.413	€ 52	€ 125.476	17,2 %
Totaal		13.245	13.040		€ 730.424	100,0 %

H.3 Kooppreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Kooppreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
31-1-2019	Ressenerbroek 2	Heteren	Bedrijfsruimte	9.676	6,67%	€ 11.250.000	€ 1.163
14-4-2019	Dopplerlaan 6	DRACHTEN-AZEVEN	Bedrijfsruimte	2.870	0%	€ 1.800.000	€ 627
21-5-2019	Veluwezoom 17	Almere	Bedrijfsruimte	3.652	7,5%	€ 8.750.000	€ 2.396
22-10-2019	Celsuisweg 5	Venlo	Bedrijfsruimte	5.483	0%	€ 5.075.000	€ 926
14-1-2020	Markweg 2	Velp	Bedrijfsruimte	4.658	6,8%	€ 6.400.000	€ 1.374
14-4-2020	Wolframweg 5	Heerenveen	Bedrijfsruimte	1.762	0%	€ 550.000	€ 312
01-7-2020	Odenseweg 1	Groningen	Bedrijfsruimte	2.150	0%	€ 4.400.000	€ 2.047
01-7-2020	Goudstraat 70	Hengelo	Bedrijfsruimte	5.174	0%	€ 6.500.000	€ 1.256
01-7-2020	Vleetstraat 15	Purmerend	Bedrijfsruimte	5.145	0%	€ 6.750.000	€ 1.312

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

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

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	9,35 %	BAR theoretische huur kk	14,79 %
NAR % vrij op naam	8,50 %	BAR contractuur kk	14,79 %
Exityield	12,00 %	BAR markt/herz. huur kk	9,99 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren binnen een bandbreedte van € 312 tot € 2.396 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving beperkt plaatsgevonden.

Gelet op de gerealiseerde transacties en rekeninghoudend met het type vastgoed, het huidige gebruik, locatie, algehele staat van onderhoud, functionaliteit, opleveringsniveau, uitstraling, de leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 8,50%.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %

Risico-opslag categorie: 4,50 %

Risico-opslag object: 4,10 %

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

Disconteringsvoet: 9,35 %

Exit yield v.o.n.: 12,00 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode plus extra toeslag i.v.m. stijgende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %

Risico-opslag categorie: 4,50 %

Risico-opslag object: 4,95 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Voldoende, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De verschillende gebruiksmogelijkheden waaronder multi-tenant gebruik zijn een pré. Door de omvang van het object dient wel rekening gehouden te worden met een langer dan gemiddelde verhuurtermijn. Zowel vraag als aanbod van dergelijke grootschalige ruimten is thans nog zeer beperkt.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verhuurtermijn van ca. 12 tot 18 maanden.

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Voldoende, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. Bij beleggers in verhuurd vastgoed is voldoende belangstelling voor een bedrijfsobject van deze schaal en omvang in geheel verhuurde staat. De resterende looptijd van de huurovereenkomst is hierbij een pré.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 12 tot 18 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): **18 maanden**

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Ja	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Ja		
Overwegend LED verlichting	Ja		
Overwegend lichaamsdetectie	Nee		
Verwarming		Isolatie	
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Bouwbesluit 2003 Nee
Soort bron	Gas	Gevels	Bouwbesluit 2003 Nee
Warm water	Elektrische boiler	Vloer	Bouwbesluit 2003
Luchtbehandeling	Airconditioning	Glas	Bouwbesluit 2003
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig	
Zonnepanelen	Nee	Nominale opbrengst kWh per jaar	
Overig	Onbekend		

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

Duurzaamheid gebouw

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

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

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

Energielabel: **A**

Uitleg energielabel

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

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de 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 dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur












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

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

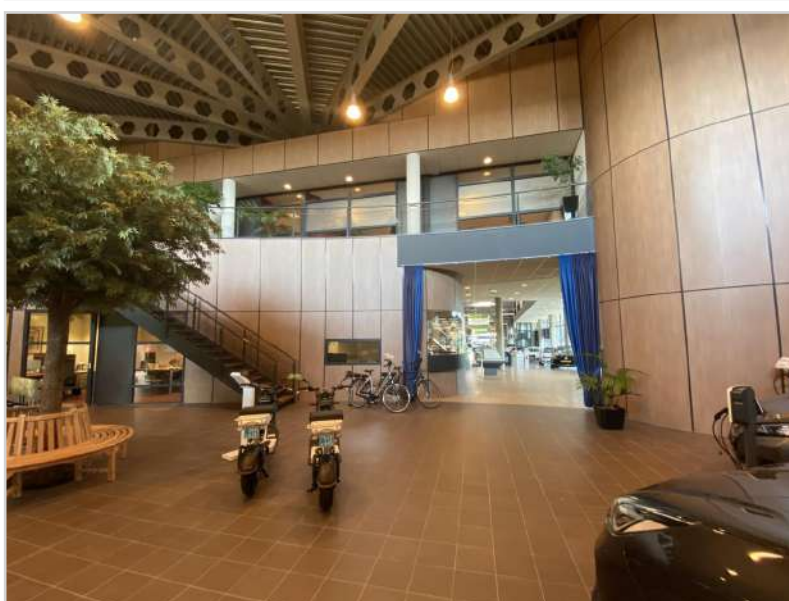
Bijlagen

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



BIJLAGEN FOTO'S



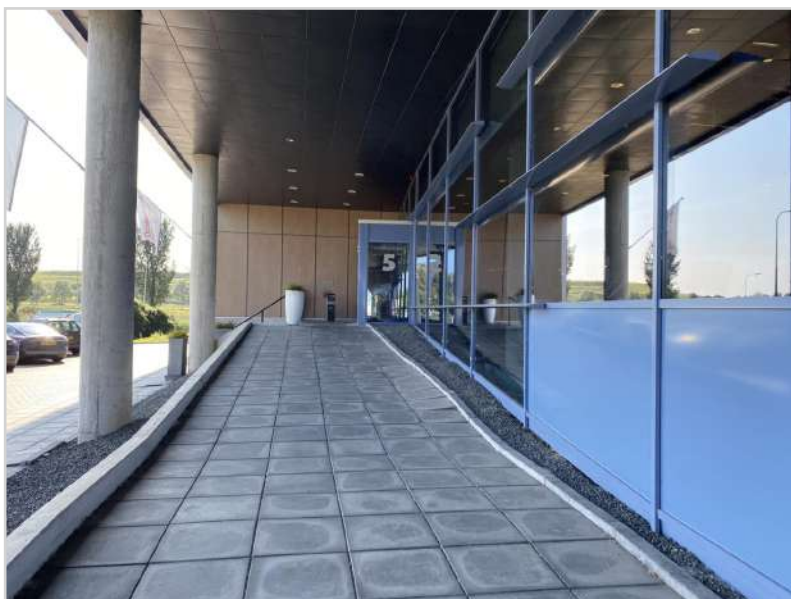














BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 9

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

Referentie type: **belegging** | Markweg 2, 6883 JM Velp

Transactiedatum:	14-1-2020	Koopsom kk:	€ 6.400.000
Adres:	Markweg 2	Koopsom p/m ² :	€ 1.374
Plaats:	Velp	Contractuur p/jaar:	€ 435.383
IPD type:	Bedrijfsruimte	BAR:	6,80 %
m ² / stuks:	4.658	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 2001, 19 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 6.932 m² (3 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Industriefunctie 6.932 m² 3
Totaal 6.932 m² 3
Perceeloppervlakte 10.035 m²
Bebouwd oppervlakte 4.658 m²
Bebouwd percentage 46%
Pandhoogte 14 meter
Gebruiksdoel industriefunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Markweg 2 A 0.570 18 juni 2028

Referentie type: **koop** | Dopplerlaan 6, 9207 HC DRACHTEN-AZEVEN

Transactiedatum:	14-4-2019 22:00:00	Koopsom kk:	€ 1.800.000
Adres:	Dopplerlaan 6	Koopsom p/m ² :	€ 627
Plaats:	DRACHTEN-AZEVEN	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	2.870		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verkocht, AfmElldatum=23-7-2019, TxPrijs=1800000, TxConditie=kosten koper, KoopConditie=kosten koper, Hoofdfunctie=bedrijfsruimte, BedrijfsHalOpp=2870, BedrijfsruimteKantoorOpp=2870

Referentie type: **koop** | Wolframweg 5, 8445PL Heerenveen

Transactiedatum:	14-4-2020	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Wolframweg 5	Koopsom p/m ² :	€ 312
Plaats:	Heerenveen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	1.762		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1979, 41 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 1.762 m² (2 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Woonfunctie 50 m² 1
Industriefunctie 1.712 m² 1
Totaal 1.762 m² 2
Perceeloppervlakte 3.997 m²
Bebouwd oppervlakte 1.757 m²
Bebouwd percentage 44%
Pandhoogte 7 meter
Bestemming bedrijf, bedrijventerrein
Gebruiksdoel industriefunctie, woonfunctie

Referentie type: **koop** | Odenseweg 1, 9723 HA Groningen

Transactiedatum:	1-7-2020	Koopsom kk:	€ 4.400.000
Adres:	Odenseweg 1	Koopsom p/m ² :	€ 2.047
Plaats:	Groningen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	2.150		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Een bedrijfsgebouw (showroom met garage) omvattende een showroom, kantoren, magazijn, werkplaats en parkeerplaats met onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, gelegen te, plaatselijk bekend Odenseweg 1 te Groningen (postcode: 9723 HA), kadastraal bekend gemeente Noorddijk, sectie D, nummers: - 728, groot negenentwintig are vierennegentig centiare (29 a 94 ca);
- 761, groot dertien are achtentachtig centiare (13 a 88 ca);
- 762, groot zeven are zesentwintig centiare (7 a 26 ca).

Pandhoogte 6 meter
Bestemming bedrijventerrein
Gebruiksdoel industriefunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Odenseweg 1 A 0.840 3 april 2028

Referentie type: **koop** | Goudstraat 70, 7554 NE Hengelo

Transactiedatum:	1-7-2020	Koopsom kk:	€ 6.500.000
Adres:	Goudstraat 70	Koopsom p/m ² :	€ 1.256
Plaats:	Hengelo	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	5.174		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1998, 22 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 5.174 m² (1 verblijfsobject)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Industriefunctie 5.174 m² 1
Kantoorfunctie 5.174 m² 1
Totaal 5.174 m² 1
Perceeloppervlakte 7.453 m²
Bebouwd oppervlakte 4.036 m²
Bebouwd percentage 54%
Pandhoogte 8 meter
Bestemming bedrijventerrein
Gebruiksdoel industriefunctie, kantoorfunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Goudstraat 70 A 0.910 9 mei 2029

Referentie type: **koop** | Vleetstraat 15, 1446 AP Purmerend

Transactiedatum:	1-7-2020	Koopsom kk:	€ 6.750.000
Adres:	Vleetstraat 15	Koopsom p/m ² :	€ 1.312
Plaats:	Purmerend	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	5.145		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 2020, 0 jaar oud
 Gebruiksoppervlakte 5.145 m² (2 verblijfsobjecten)
 Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
 Industriefunctie 5.145 m² 2
 Totaal 5.145 m² 2
 Perceeloppervlakte 8.438 m²
 Bebouwd oppervlakte 2.512 m²
 Bebouwd percentage 30%
 Gebruiksdoel industriefunctie

Referentie type: **belegging** | Veluwezoom 17, 1327 AE Almere

Transactiedatum:	21-5-2019	Koopsom kk:	€ 8.750.000
Adres:	Veluwezoom 17	Koopsom p/m ² :	€ 2.396
Plaats:	Almere	Contractuur p/jaar:	€ 656.250
IPD type:	Bedrijfsruimte	BAR:	7,50 %
m ² / stuks:	3.652	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 2019, 1 jaar oud
 Perceeloppervlakte 12.574 m²
 Bestemming bedrijf
 Gebruiksdoel industriefunctie, winkelfunctie

Energie label
 Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
 Veluwezoom 17 A 0.570 14 mei 2029

Referentie type: **koop** | Celsiusweg 5, 5928PR Venlo

Transactiedatum:	22-10-2019	Koopsom kk:	€ 5.075.000
Adres:	Celsiusweg 5	Koopsom p/m ² :	€ 926
Plaats:	Venlo	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
m ² / stuks:	5.483		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Perdelen grond met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit een showroom met kantoren, een werkplaats en buitenterrein, plaatselijk bekend te 5928 MX Venlo, Raaieind 20, en 5928 PR Venlo, Celsiusweg 5

Referentie type: **belegging** | Ressennerbroek 2, 6666 MR Heteren

Transactiedatum:	31-1-2019	Koopsom kk:	€ 11.250.000
Adres:	Ressennerbroek 2	Koopsom p/m ² :	€ 1.163
Plaats:	Heteren	Contractuur p/jaar:	€ 750.000
IPD type:	Bedrijfsruimte	BAR:	6,67 %
m ² / stuks:	9.676	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bedrijfsgebouw met showroom, werkplaats en terrein, gelegen te 6666 MR Heteren, Ressennerbroek 2 en aan de Muskushouwestraat 31 te 6666 MA Heteren

Muskushouwestraat 31 Heteren: bouwjaar: 2015, omvang: 5792 m²
Ressennerbroek 2 Heteren: bouwjaar: 2005, omvang: 3884 m²

Energie­label

Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Muskushouwestraat 31 A 0.600 9 januari 2029

 BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 6

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


Referentie type: **huurtransactie** | Rostockweg 5, 9723 HG GRONINGEN

Transactiedatum:	6-1-2019	Huuropbrengst:	€ 105.000	
Straat:	Rostockweg 5	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	GRONINGEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 57,38	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar	
Totaal m² of stuks:	1.830			
Bron:	Tiara Business			

Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=12-2-2019, TxPrijs=105000, TxConditie=verhuurd per jaar, HuurConditie=per jaar, Hoofd functie=bedrijfsruimte, BedrijfsshalOpp=1830, BedrijfsruimteKantoorOpp=1830

Referentie type: **huurtransactie** | Twentepoort West 9, 7609 RD Twente

Transactiedatum:	1-3-2019	Huuropbrengst:	€ 85.000	
Straat:	Twentepoort West 9	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Twente	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 62,27	
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter	
Totaal m² of stuks:	1.365			
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

BESTEMMINGSPLAN

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Zuidentree" en heeft hierin de bestemming "Bedrijf".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

Bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 1 tot en met 3.1; (Groot)handel zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 tot en met 3.1;

Kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

Handel in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de detailhandel in auto- en motorfietsonderdelen en dergelijke ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.

OPPERVLAKTE/INDELING

Oppervlakte bedrijfscomplex ca. 1.365 m²

BEGANE GROND

Showroom met in pandige kantooruimte, ca. 785 m²

Werkplaats, ca. 287 m²

Magazijn, ca. 91 m²

Wascabine, ca. 37 m²

VERDIEPING

Kantine/wasgelegenheid, ca. 52 m²

Entresol/opslag, ca. 113 m²

VOORZIENINGEN O.A.

- Representatieve entree
- Plavuizen vloeren
- Hoogwaardige afwerking van plafonds en wanden
- Kantoren voorzien van glazen scheidingswanden
- Verlichtingsarmaturen
- Luxe toiletgroepen
- Hoogwaardige installaties
 - o klimaatbeheersing
 - o alarmsysteem
 - o data
- Monolithisch afgewerkte vloeren
- Elektrisch bedienbare overheaddeuren
- Uitstekende isolatie
- Hekwerk

Referentie type: **huurtransactie** | Boschdijk 1111, 5626 AG Eindhoven

Transactiedatum:	1-1-2019	Huuropbrengst:	€ 320.000
Straat:	Boschdijk 1111	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Eindhoven	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 60,91
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Totaal m ² of stuks:	5.254		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Oppervlakten:

Begane grond (v.v.o.)werkplaats één ca 1.278 m²;werkplaats twee ca 598 m²;showroom 676 m².

Eerste verdieping (v.v.o.)ca 861 m² showroom;ca 94 m² kantoorruimte;ca 832 m² opslagruimte.

Tweede verdieping (v.v.o.)ca 609 m² showroom;ca 200 m² kantine.Derde verdieping (v.v.o.)ca 200 m² woonappartement met ruim dakterras.

Werkplaats: € 50,00 per jaar exclusief B.T.W.Showroom: € 65,00 tot € 75,00 per jaar exclusief B.T.W.Kantoorruimte: € 85,00 tot € 95,00 per jaar exclusief B.T.W.Parkeerplaatsen: € 350,00 per parkeerplaats per jaar exclusief B.T.W.

Referentie type: **huurtransactie** | Phileas Foggstraat 37, 7825 AK Emmen

Transactiedatum:	1-10-2020	Huuropbrengst:	€ 99.375
Straat:	Phileas Foggstraat 37	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Emmen	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 25,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m ² of stuks:	3.975		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Totale oppervlakte: v.v.o. ca. 5.945 m²

Showroom: v.v.o. ca. 3.810 m² (Te Huur)

Bedrijfsruimte: v.v.o. ca. 1.395 m² (Reeds verhuurd)

Bedrijfsruimte verdieping: v.v.o. ca. 575 m² (Reeds verhuurd)

Kantoorruimte: v.v.o. ca. 165 m² (Te Huur)

Kavel: ca. 15.000 m²

Locatie:

Het object is gelegen op bedrijventerrein Bargermeer IV aan de doorgaande weg, naast de Renault garage.

Parkeervoorziening:

Ruim voldoende parkeer- en stallingsmogelijkheden aanwezig op eigen terrein.

Bestemming:

Emmen, industrie en bedrijventerrein Bargermeer, bestemming bedrijfsdoeleinden.

Opleverniveau:

In de huidige staat, o.a. voorzien van verwarming, verlichting, systeemplafond, pantry, sanitair, en overheaddeuren.

Indeling:

Showroom, bedrijfsruimte, diverse kantoren en sanitaire ruimte.

Bouwkundige gegevens:

Het pand is gebouwd in 2008, volledig geïsoleerd, opgebouwd uit een staalconstructie, voorzien van sandwichpanelen. Het object is voorzien van een betonvloer (werkplaats) en een tegelvloer (showroom, deze kan worden vervangen door een betonvloer), diverse overheaddeuren, verwarming en verlichting.

Referentie type: **huurtransactie** | Jupiterweg 21, 8938 AD Leeuwarden

Transactiedatum:	1-6-2019	Huuropbrengst:	€ 66.000
Straat:	Jupiterweg 21	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Leeuwarden	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 23,57
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Totaal m ² of stuks:	2.800		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Op bedrijventerrein de Hemrik op absolute A zichtlocatie vanaf de doorgaande weg, direct naast op- en afrit gelegen bedrijfsruimte/showroom.

Geschikt voor showroombedrijven met o.a. keukens, badkamers alsmede voor o.a. groothandelsbedrijven in non-foodproducten en/of productiebedrijven.

Bij dit object hoort circa 8.500 m² grond, wat eventueel gebruikt kan worden t.b.v. uitbreiding.

Vloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt BVO circa 2850 m².

Voorzieningen:

Het object zal worden opgeleverd inclusief:

- TI-verlichtingsarmaturen deels;
- verwarming d.m.v. CV;
- vrije hoogte 3,5 meter;
- was-/toiletterruimte;
- glas pui rondom.

Bereikbaarheid:

- per OV;
- bushalte en treinstation op loopafstand;
- per auto.

Parkeren:

Ruim parkeren op eigen terrein.

Referentie type: **huurtransactie** | Transportweg 5, 9645 KZ VEENDAM

Transactiedatum:	6-3-2019	Huuropbrengst:	€ 87.500
Straat:	Transportweg 5	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	VEENDAM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 32,03
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m ² of stuks:	2.732		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=25-3-2019, TxPrijs=87500, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=2732, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=2700



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



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

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21523911
Complex:	Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen
Adres:	Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	13.825 m ²

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2008
Monument:	Nee
Totaal BVO:	13.245 m ²
VVO (m ²):	13.040 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02

Waardering

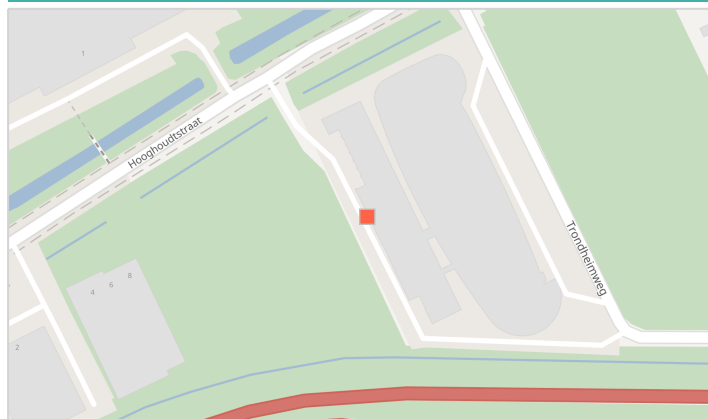
Opdrachtgever:	AC Groningen 15 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwaaarde per m ² :	€ 561

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

EUR 7.325.000

Marktwaaarde kosten koper

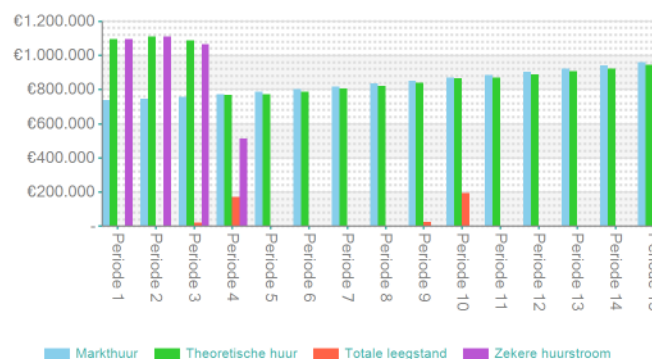
Locatie



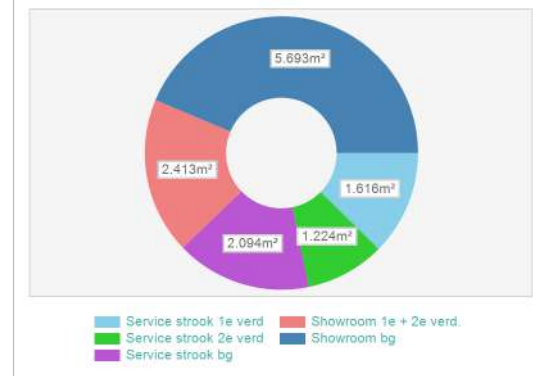
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

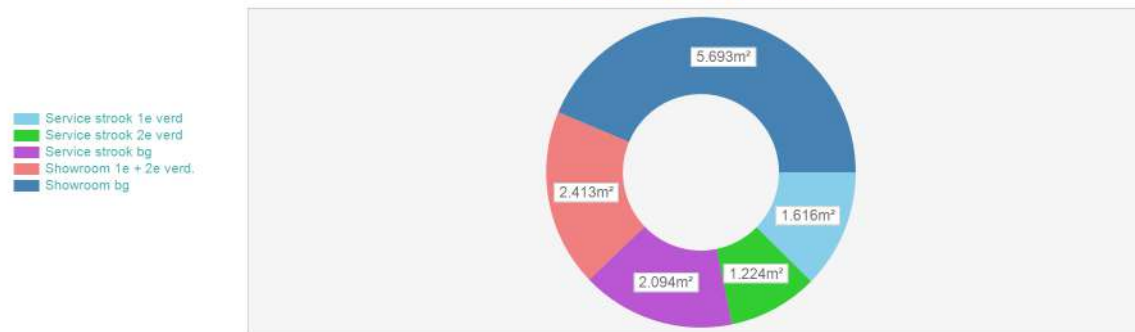
Markt/herz. huur:	€ 730.424
Theoretische huur:	€ 1.082.128
Netto markt/herz. huur:	€ 628.450
Correctie meer- en minderhuur:	€ 921.124
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	14,0 %
BAR markt/herz. huur kk:	10,0 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	13.040	-	€ 56	100%	€ 730.424
Totaal	13.040	-		100%	€ 730.424

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,24	7,6%	€ 55.351
Onderhoud	€ 3,58	6,4%	€ 46.622
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 7,82	14,0%	€ 101.974
Netto markthuur			€ 628.450
NAR % von			8,50%
Marktwaarde von voor correcties			€ 7.393.533

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 921.124
Mutatieleegstand	-€ 411.612
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 61.537
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 80.938
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	€ 367.038
Marktwaarde von	€ 7.760.571
Verwervingskosten	€ 446.178
Marktwaarde kk	€ 7.314.393
Marktwaarde kk afgerond	€ 7.325.000

RUIMTE TYPE VERDELING

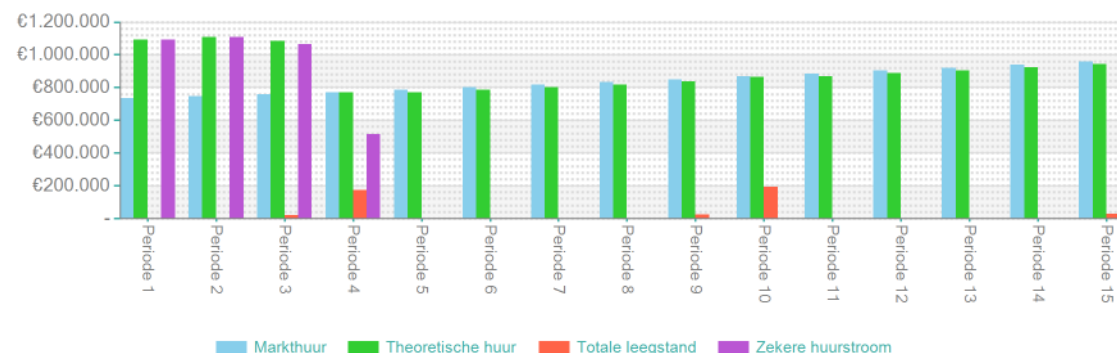


Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 730.424	€ 628.450	9,41%	12,63%	10,6
Huurinkomsten incl. leeg	€ 1.082.128	€ 980.154	13,94%	12,63%	7,2
Leegstand	-	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	€ 1.082.128	-	-	-	-
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,99%
BAR kk huuropbrengst	14,79%
IRR	9,39%
Gem restduur contracten jr	2,89
Marktwaarde kk per m ²	€ 561

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	9,35%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	1.093.490	1.108.799	1.085.122	768.571	771.566	786.998	802.738	818.792	836.835	865.331	868.909	886.287	904.013	922.093	942.413
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-21.173	-170.930	-	-	-	-	-23.837	-192.444	-	-	-	-	-26.845
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	1.093.490	1.108.799	1.063.949	597.641	771.566	786.998	802.738	818.792	812.998	672.887	868.909	886.287	904.013	922.093	915.568
OZB	-40.356	-40.921	-41.515	-42.241	-43.086	-43.948	-44.827	-45.723	-46.638	-47.570	-48.522	-49.492	-50.482	-51.492	-52.522
Rioolbelasting	-160	-162	-165	-168	-171	-174	-178	-181	-185	-189	-192	-196	-200	-204	-208
Waterschapslasten	-3.964	-4.020	-4.078	-4.150	-4.233	-4.317	-4.404	-4.492	-4.581	-4.673	-4.767	-4.862	-4.959	-5.058	-5.160
Verzekering	-11.276	-11.473	-11.681	-11.937	-12.236	-12.541	-12.855	-13.176	-13.506	-13.843	-14.190	-14.544	-14.908	-15.281	-15.663
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-55.757	-56.577	-57.439	-58.495	-59.725	-60.981	-62.263	-63.573	-64.910	-66.276	-67.670	-69.095	-70.549	-72.035	-73.552
Verhuurcourtage	-	-	-	-26.945	-	-	-	-	-	-30.345	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-1.892	-	-	-	-	-	-2.125	-	-	-	-	-	-2.393
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-1.892	-26.945	-	-	-	-	-2.125	-30.345	-	-	-	-	-2.393
Onderhoud	-47.029	-47.852	-48.720	-49.787	-51.031	-52.307	-53.615	-54.955	-56.329	-57.737	-59.181	-60.660	-62.177	-63.731	-65.325
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-47.029	-47.852	-48.720	-49.787	-51.031	-52.307	-53.615	-54.955	-56.329	-57.737	-59.181	-60.660	-62.177	-63.731	-65.325
Renovaties	-30.261	-30.791	-31.350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-30.261	-30.791	-31.350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	960.444	973.580	924.549	462.413	660.810	673.710	686.860	700.265	689.634	518.529	742.058	756.532	771.287	786.327	774.298
NCW Kasstromen	918.465	851.419	739.406	338.193	441.969	412.069	384.190	358.196	322.596	221.817	290.296	270.652	252.337	235.261	211.854

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 7.763.751
Marktwaarde KK	€ 7.317.390
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 7.325.000

Disconteringsvoet	9,35 %
NCW Kasstroom	€ 6.248.719

Exit Yield	12,00 %
NCW Eindwaarde	€ 1.515.032

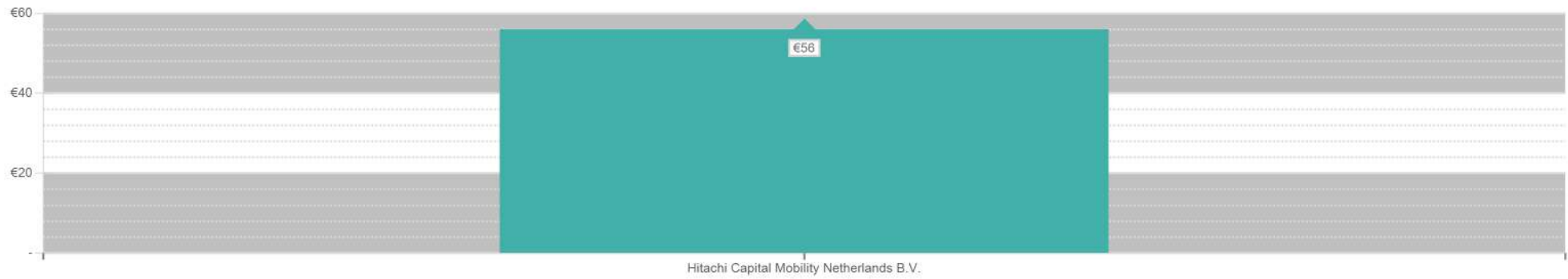
Huurdersoverzicht rapportage

Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen

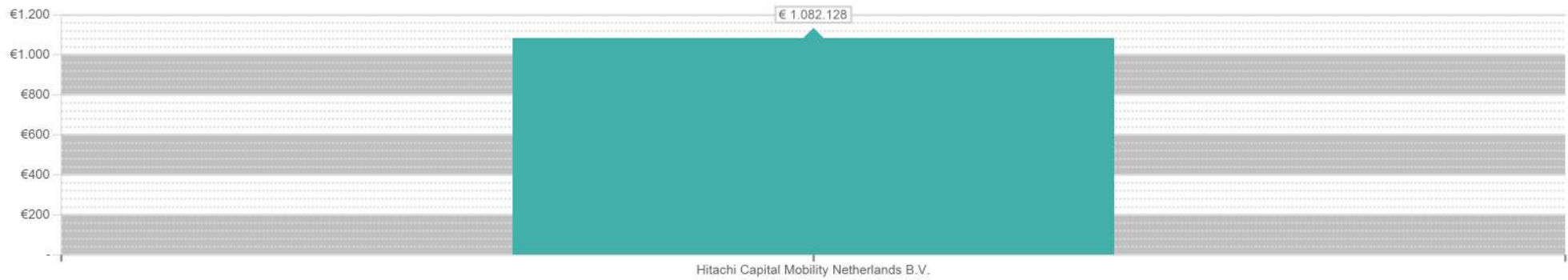
Waarde op: 30-9-2020 | Taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd	
Trondheimweg 5, 9723TX te Groningen	Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.	Trondheimweg 5	21-8-2008	21-8-2023	€ 56	€ 730.424	€ 1.082.128	Ja	25%	-	-		2,9	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Service strook 1e verd	Bedrijfsruimte	1.616	1.616	€ 63.024	-	€ 39						
		Service strook 2e verd	Bedrijfsruimte	1.223	1.224	€ 30.600	-	€ 25						
		Service strook bg	Bedrijfsruimte	2.094	2.094	€ 90.042	-	€ 43						
		Showroom 1e + 2e verd.	Bedrijfsruimte	2.619	2.413	€ 125.476	-	€ 52						
		Showroom bg	Bedrijfsruimte	5.693	5.693	€ 421.282	-	€ 74						
		Subtotaal			13.245	13.040	€ 730.424	-						
		Totaal m ² en units			13.245	13.040		-						
Totaal					€ 730.424	€ 1.082.128			-	-				

GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



CONTRACTHUUR PER JAAR

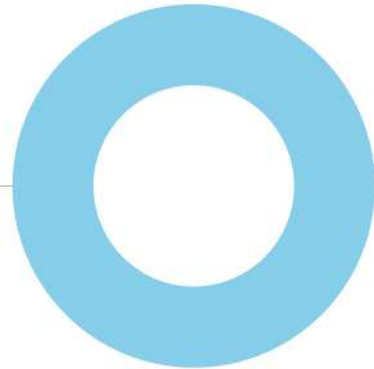


CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

Huurders

- Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.

100 %

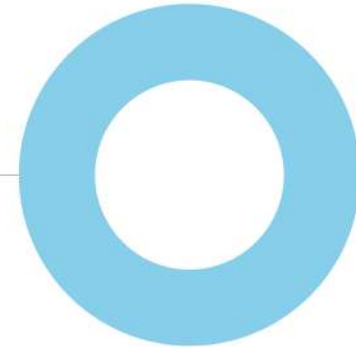


VERDELING BVO IN IN %

Huurders

- Hitachi Capital Mobility Netherlands B.V.

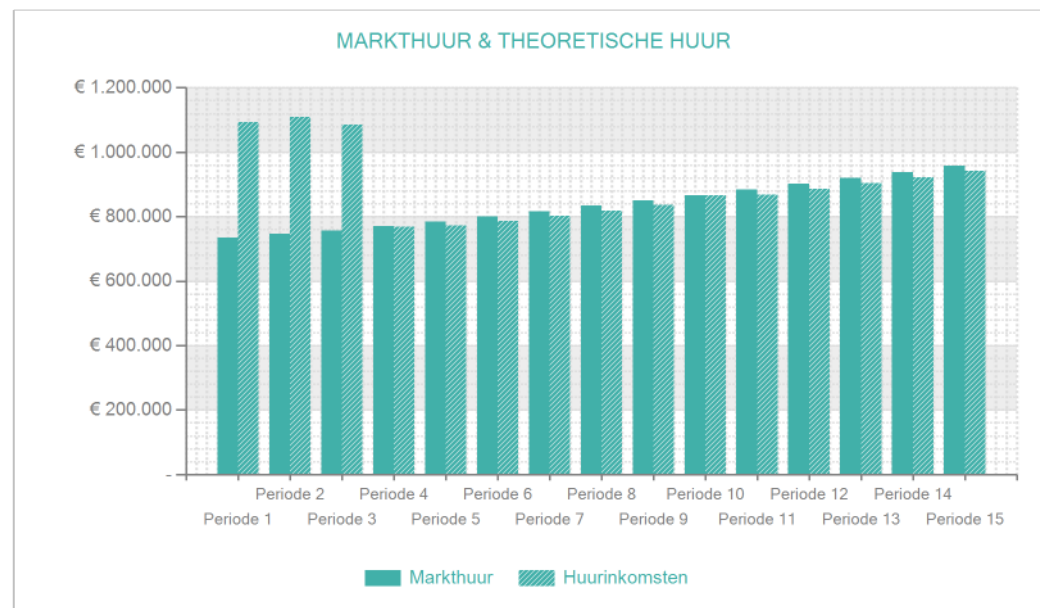
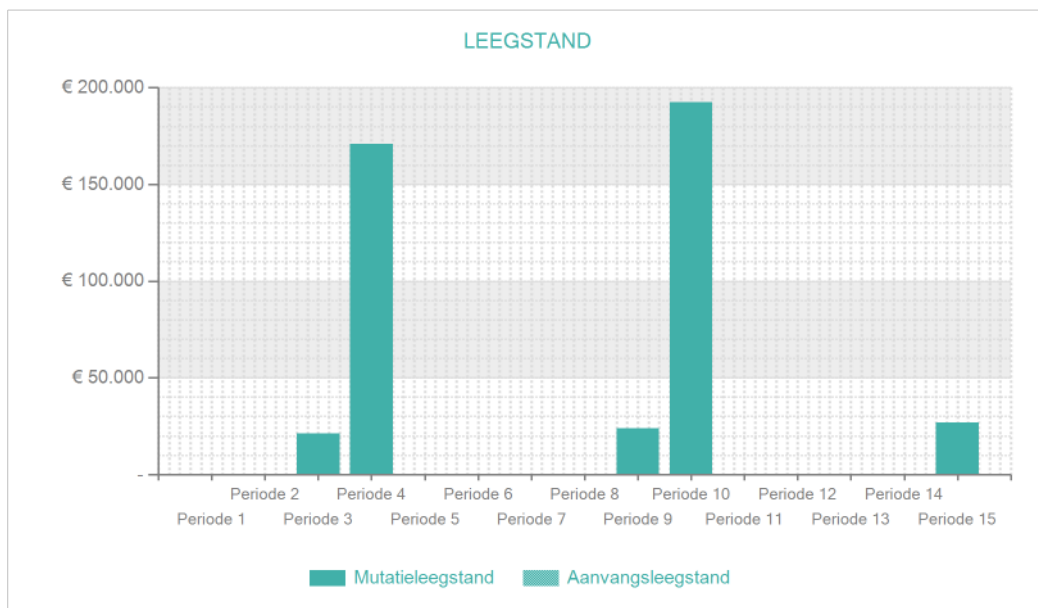
13.245m²



Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	21.173	170.930	-	-	-	-	23.837	192.444	-	-	-	-	26.845
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	-	-	-	26.945	-	-	-	-	-	30.345	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	1.892	-	-	-	-	-	2.125	-	-	-	-	-	2.393
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	1.093.490	1.108.799	1.085.122	768.571	771.566	786.998	802.738	818.792	836.835	865.331	868.909	886.287	904.013	922.093	942.413
Markthuur	735.519	745.816	756.631	769.869	785.267	800.972	816.992	833.331	849.998	866.998	884.338	902.025	920.065	938.467	957.236
Meer- en minderhuur	356.040	362.886	329.220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	356.040	362.886	329.220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noorddijk G 3294](#)

Kadastrale objectidentificatie : 060390329470000

Locatie Trondheimweg 5
9723 TX Groningen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 10.080 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 237166 - 580662

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)
Terrein (industrie)

Koopsom € 14.200.000

Koopjaar 2008

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Noorddijk G 2823](#)

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed
Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Groningen

Afkomstig uit stuk 769

Ingeschreven op 26-06-2013

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Publiekrechtelijke beperking Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed
Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Groningen

Afkomstig uit stuk 690

Ingeschreven op 26-06-2013

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Groningen

Afkomstig uit stuk 1141

Ingeschreven op 01-07-2019

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51714/101](#)

Ingeschreven op 28-03-2007 om 14:04

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 77529/142](#)

Ingeschreven op 28-02-2020 om 12:35

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 55659/72](#)

Ingeschreven op 27-10-2008 om 09:00

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

Adres Emdenweg 3

9723 TA GRONINGEN

Statutaire zetel GEMEENTE LEEUWARDEN

KvK-nummer [01127388](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Noorddijk G 3298	
	Kadastrale objectidentificatie : 060390329870000	
Locatie	Trondheimweg 5 9723 TX Groningen	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	3.405 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	237200 - 580598	
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)	
Koopsom	€ 14.200.000	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Noorddijk G 2824	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	769	Ingeschreven op 26-06-2013
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	690	Ingeschreven op 26-06-2013
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	1141	Ingeschreven op 01-07-2019
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51714/101](#)

Ingeschreven op 28-03-2007 om 14:04

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 77529/142](#)

Ingeschreven op 28-02-2020 om 12:35

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 55659/72](#)

Ingeschreven op 27-10-2008 om 09:00

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

Adres Emdenweg 3

9723 TA GRONINGEN

Statutaire zetel GEMEENTE LEEUWARDEN

KvK-nummer [01127388](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Noorddijk G 3305	
	Kadastrale objectidentificatie : 060390330570000	
Locatie	Trondheimweg 5 8723 TX Groningen	
Kadastrale grootte	340 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	237243 - 580589	
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)	
Koopsom	€ 14.200.000	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Noorddijk G 2825	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	769	Ingeschreven op 26-06-2013
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoed	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	690	Ingeschreven op 26-06-2013
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Groningen	
Afkomstig uit stuk	1141	Ingeschreven op 01-07-2019
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51714/101	Ingeschreven op 28-03-2007 om 14:04

BETREFT

Noorddijk G 3305

UW REFERENTIE

mls

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074128413

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 77529/142](#)

Ingeschreven op 28-02-2020 om 12:35

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 55659/72](#)

Ingeschreven op 27-10-2008 om 09:00

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

Adres Emdenweg 3

9723 TA GRONINGEN

Statutaire zetel GEMEENTE LEEUWARDEN

KvK-nummer [01127388](#) (Bron: Handelsregister)

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

Plannaam: **Bedrijventerrein Zuidoost**

Datum afdruk: 2019-12-10

Naam overheid: Groningen

IMRO-versie: IMRO2008

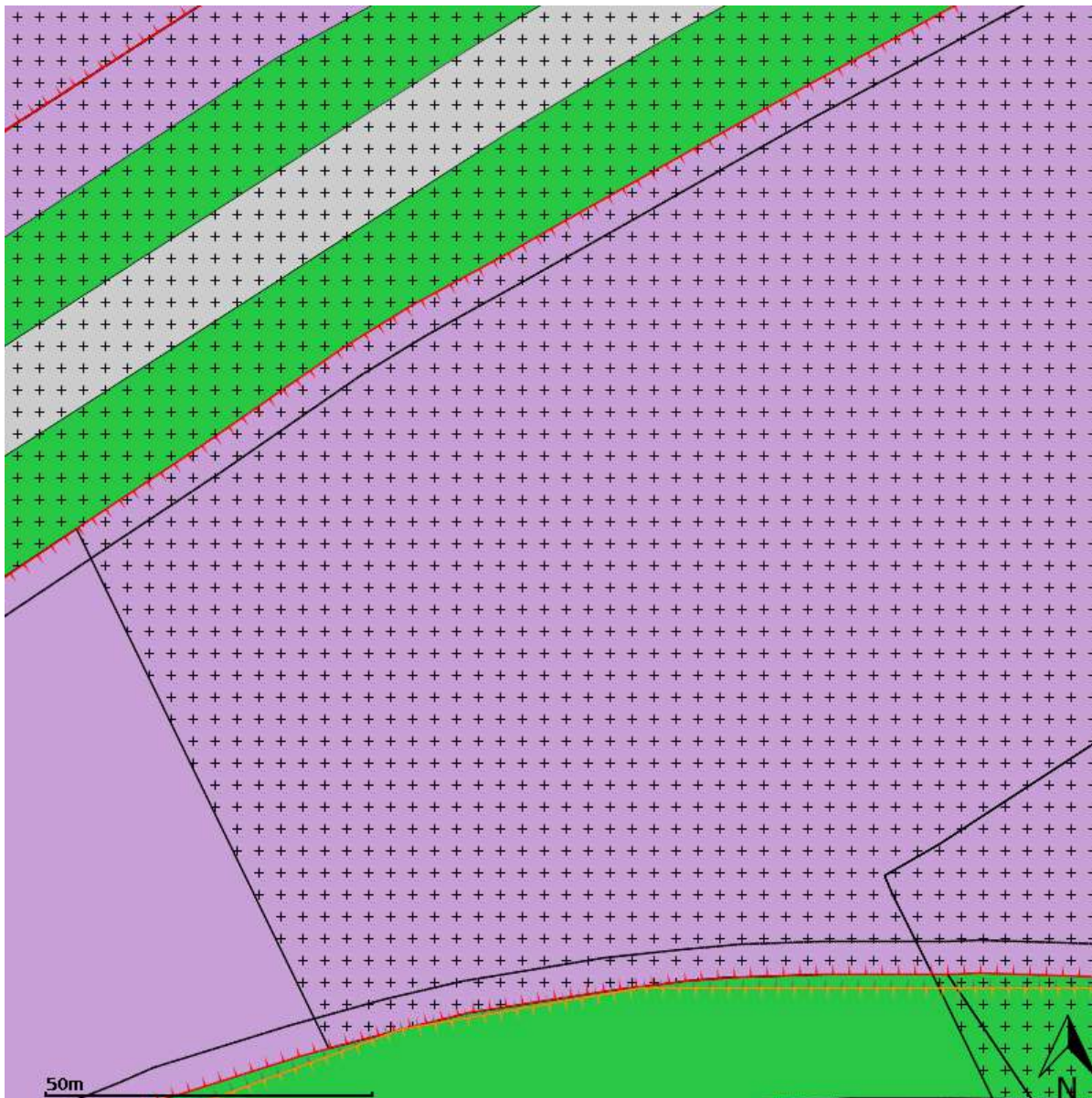
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-06-26

Planidn: NL.IMRO.0014.BP516BedrterreinZo-vg01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

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

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

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

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 7 Bedrijventerrein

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- 7.2 Bouwregels
- 7.3 Nadere eisen
- 7.4 Afwijken van de bouwregels
- 7.5 Specifieke gebruiksregels
- 7.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7.7 Voorwaarden voor afwijken
- 7.8 Wijzigingsbevoegdheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), waaronder mede begrepen afvalverwerkingsbedrijven;
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4';
- c. geluidzoneringsplichtige inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen';
- d. risicovolle inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
- e. detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van:
 - 1. detailhandel in auto's, boten en caravans,
 - 2. detailhandel in kampeerartikelen,
 - 3. detailhandel in landbouwwerktuigen,
 - 4. detailhandel in grove bouwmaterialen,
 - 5. bouwmarkten,
 - 6. detailhandel in keukens en sanitair,
 - 7. tuincentra,
 - 8. detailhandel in tuinmeubelen,
 - 9. inrichtingscentra voor kantoorinterieur,

met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.1.2 en artikel 20, leden 20.4 en 20.5;

- f. zelfstandige kantoren tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel, met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.1.2 en artikel 20, leden 20.4, 20.5 en 20.6;
- g. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. bedrijfswoonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- i. horeca - 1 en horeca - 2 met een maximaal netto vloeroppervlak van 200 m²;
- j. horeca - 1, horeca -2 en horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. horeca - 5 ter plaatse van aanduiding 'horeca van categorie 5';
- l. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- m. een terrein voor hondensport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-hondensport';
- n. een modelautosportterrein ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- o. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - reclamemast';
- p. een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- q. een afvalverwerkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalverwerking';
- r. wegen, voet- en fietspaden;
- s. groenvoorzieningen;
- t. water;
- u. additionele voorzieningen.

7.1.2 Nadere bestemmingsomschrijving

- a. Onder bedrijven, als bedoeld in sublid 7.1.1., onder a, b, c en d, zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 20, leden 20.4, 20.5 en 20.6, mede begrepen kantoren ten dienste van het bedrijf, mits de kantooruimte niet meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak.
- b. Tot de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking' behoren in ieder geval het sorteren, het verwerken en/of bewerken van afvalstoffen, waaronder het composteren, alsmede aanverwante bedrijfsactiviteiten waaronder de opwekking van energie.

- c. Onder detailhandel in volumineuze goederen, bedoeld in sublid 7.1.1, onder e, is mede begrepen detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de omvang van laatstbedoelde detailhandel mag niet meer bedragen dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging;
 2. detailhandel in voedings- en genotmiddelen en meubelen is uitgesloten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is ten hoogste één bedrijfswoonwagen per bedrijf toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal bedrijfswoonwagens niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
- f. de oppervlakte van een bedrijfswoning of bedrijfswoonwagen mag, met inachtneming van het voor het desbetreffende bouwperceel aangegeven bebouwingspercentage, ten hoogste 100 m² bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, niet meer dan 9 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoonwagen mag, in afwijking van het bepaalde onder b, ten hoogste 4 meter bedragen of, indien deze wordt afgedekt met een kap, ten hoogste 5,50 meter;
- i. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- j. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 15 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een reclamemast niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-reclamemast' niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' maximaal 130 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de bereikbaarheid van gebouwen;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 7.2.2, onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- b. sublid 7.2.2, onder c, voor een overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
- c. sublid 7.2.2, onder i en j, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen tot een afstand van minimaal 1 meter, uitsluitend indien de Brandweer hiertoe toestemming heeft gegeven na voorafgaand overleg;
- d. sublid 7.2.3, onder b, voor het bouwen van windturbines met een ashoogte van maximaal 15 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens subid 7.1.1, onder a en b, zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen op andere gronden, dan volgens sublid 7.1.1, onder c, is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen op andere gronden, dan volgens sublid 7.1.1, onder d, is toegestaan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan volgens sublid 7.1.1, onder e en l, en sublid 7.1.2., onder c, is toegestaan;
- e. het gebruik van bouwwerken op de gronden, bedoeld in sublid 7.1.1, onder i, met een netto vloeroppervlak van meer dan 200 m²;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in sublid 7.1.1, onder l, bedoelde detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 120 m²;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- h. het gebruik van gronden voor het verbranden van afvalstoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking';
- i. het gebruik van gronden voor het storten van afvalstoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-afvalverwerking' tot een hoogte die, gerekend vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, niet meer bedraagt dan de aangegeven hoogtelijnen met storthoogte in meters, met een talud van 1:3, ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogteligging vlak'; **bij het gebruik van de gronden in de oostelijke randzone (de zone tussen de hoogtelijn van 0 meter en de Oude Roodehaansterweg) dienen deze gronden hun groene karakter te behouden;**
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen;
- k. het gebruik van een bedrijfswoning of bedrijfswoonwagen anders dan als zodanig ten dienste van een ter plaatse gevestigd bedrijf;
 - l. het gebruik van gronden anderszins voor bewoning;
- m. het gebruik van gronden ten behoeve van reclamevoertuigen en -objecten, met die verstande dat dit verbod niet van toepassing is op reclamemasten die bij of krachtens deze regels zijn toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 7.1.1 voor een facilitair centrum met voorzieningen ter ondersteuning van bedrijfsactiviteiten, zoals een congrescentrum, een hotel/restaurant, een informatiecentrum, financiële dienstverlening, een koeriersdienst, een uitzendbureau, vergaderaccommodatie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de detailhandel ten hoogste 300 m² mag bedragen;
- b. sublid 7.1.1, onder a en b, juncto lid 7.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in sublid 7.1.1, onder a en b, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. sublid 7.1.1, onder a en b, juncto lid 7.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in sublid 7.1.1, onder a en b, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- d. sublid 7.1.1., onder b, en lid 7.5, onder a, voor bedrijven bedoeld in de categorieën 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven in milieucategorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2';
- e. sublid 7.1.1., onder a en b, juncto lid 7.5 onder d, voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en dat detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet is toegestaan.
- f. sublid 7.1.1., onder e, voor naar hun aard en omvang vergelijkbare vormen van volumineuze detailhandel;

- g. sublid 7.1.1, onder j, voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met inachtneming van artikel 20, leden 20.4, 20.5 en 20.6;
- h. sublid 7.1.1, onder l, voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, op andere gronden dan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 120 m² mag bedragen;
- i. sublid 7.1.1, onder l, voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van LPG, ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 120 m² mag bedragen;
- j. sublid 7.1.2, onder a, ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20, leden 20.4 en 20.5.

7.7 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 7.4 en 7.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de bereikbaarheid van gebouwen;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Aan het bepaalde in lid 7.4, onder d, voor het oprichten van windturbines in de nabijheid van een aardgastransportleiding wordt alleen toepassing gegeven mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding en voorafgaand instemming van de leidingbeheerder is verkregen.
- c. Aan het bepaalde in lid 7.6, onder b, c en d wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen. Voor het toestaan van bedrijven in categorie 5 geldt verder dat dit pas mogelijk is na een zorgvuldige belangenafweging waarbij de effecten op de invulling van de naaste omgeving in beeld gebracht zijn wat betreft beeld- en omgevingskwaliteit, profilering, representativiteit, entreefunctie etc. De beoordeling vindt plaats in regionaal verband waarbij ook de verkeersaspecten worden betrokken.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

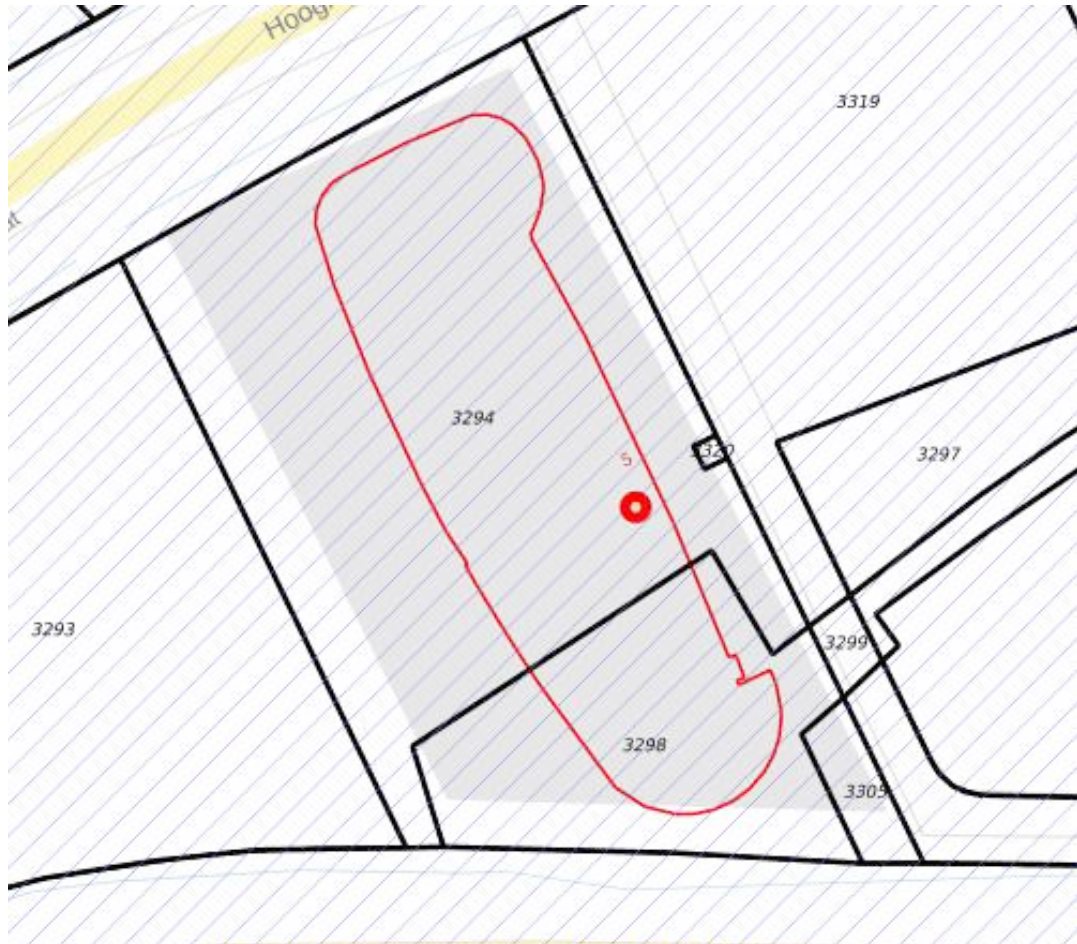
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- voldaan moet worden aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid van wegeninrichtingen;
- voldaan moet worden aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid van wegenvervoer van gevaarlijke stoffen;
- geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en voorafgaand instemming van de vaarwegbeheerder is verkregen.



Rapport Bodemloket

Datum: 10-12-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

Gegevens aanwezig, status onbekend

Saneringsactiviteit

Voldoende onderzocht/gesaneerd

Onderzoek uitvoeren

Historie bekend

Mijnsteengebieden

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

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

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

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

Detailhandel personenauto's

Brancheomschrijving

De detailhandel in personenauto's richt zich op de verkoop van nieuwe en gebruikte personenauto's en bestelauto's en het verrichten van reparatie, onderhoud en schadeherstel. Veelvoorkomende nevenactiviteiten zijn brandstofverkoop, autolease en autoverhuur.

Autobedrijven zijn te onderscheiden in merkgebonden en niet-merkgebonden of universele bedrijven. Nieuwe auto's worden vooral via het merkgebonden kanaal verkocht.

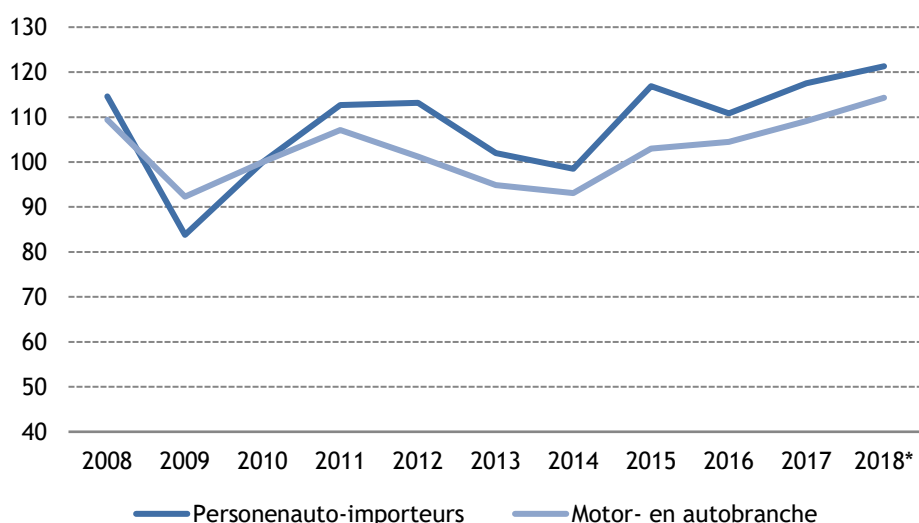
Omzetontwikkeling

De gunstige economische omstandigheden zijn terug te zien in de omzetcijfers van de autobranche in het eerste halfjaar van 2018 (+6,3%). Dit komt voornamelijk door de hogere nieuwverkoop met daarin een belangrijk aandeel voor private lease. Na een aanzienlijke daling in het laatste kwartaal van 2016 (-7,6%) was er begin 2017 weer sprake van een stijging. De daling in 2016 werd veroorzaakt door de aanscherping van de fiscale bijtellingsregels die per 1 januari 2016 van kracht werden. Hierdoor zijn veel lease contracten die in 2016 zouden aflopen eind 2015 vernieuwd, wat zorgde voor een sterke omzetstijging in 2015, gevolgd door een daling in 2016.

Gezien het nog altijd gunstige economische klimaat wordt voor de tweede helft van 2018 wederom een stijging van de omzet verwacht, echter door het naar voren schuiven van aankopen als gevolg van de BPM verhoging zal de groei minder sterk zijn als in het eerste halfjaar.

De omzet van de branche autohandel en reparatie liet in het eerste halfjaar van 2018 een gezonde groei van 9,9% zien. Voor de tweede helft van 2018 wordt een iets gematigdere groei verwacht.

Ontwikkeling omzet autobranche (index 2015 = 100)



* schatting voor eerste halfjaar 2018

Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

In het eerste halfjaar van 2018 zijn er in totaal 46 bedrijven in de autobranche failliet gegaan. Dit is het laagste niveau in ruim tien jaar. Ten opzichte van het eerste halfjaar van 2017 daalde het aantal faillissementen met ruim 45%. Gezien het gunstige economische klimaat en de verwachte stijging van de consumentenuitgaven zullen er naar verwachting in de tweede helft van 2018 opnieuw minder faillissementen worden uitgesproken in vergelijking met dezelfde periode in 2017. Wel zal het aantal faillissementen boven het niveau van het eerste halfjaar liggen.

In het eerste kwartaal van 2018 is de omzet per autodealerverstiging gestegen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Daarentegen is het gemiddelde rendement gedaald van 1,39% naar 1,27%. De daling wordt veroorzaakt door gestegen indirecte kosten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de efficiency-voordelen van schaalvoordelen lijken uitgeput (bron: BOVAG).

Autoverkopen

Na een sterke daling van het aantal autoverkopen in 2016 tot het laagste niveau sinds 2000, herstelden de autoverkopen enigszins in 2017. Echter daalde het aantal verkopen in de loop van 2017. Begin 2018 was er sprake van een forse groei van 14% naar ruim 137.000 personenauto's ten opzichte van het laatste kwartaal van 2017. De verhoging van de BPM per 1 september heeft mede bijgedragen aan de gestegen autoverkopen in het eerste halfjaar van 2018. Ook de

De vooruitzichten voor 2018 zijn gunstiger dan 2017. Naar verwachting zullen de autoverkopen tussen de 10% en 15% stijgen. De verhoging van de BPM zullen de verkoopcijfers in de eerste twee maanden van het tweede halfjaar ook nog positief beïnvloeden. Naar verwachting zullen de verkopen na september wat afzakken.

In het geval van het meest positieve scenario (+15%), zullen er in 2018 circa 475.000 nieuwe personenauto's zullen worden verkocht.

Verkoop van nieuwe personenauto's 2010-2018

Jaar	Halfjaar	Aantal nieuwe personenauto's	Jaar totaal
2010	I	270.503	483.164
	II	212.661	
2011	I	328.545	555.920
	II	227.375	
2012	I	332.122	502.544
	II	170.422	
2013	I	212.178	417.036
	II	204.858	
2014	I	199.786	387.835
	II	188.049	
2015	I	201.582	449.431
	II	247.849	
2016	I	193.983	382.825
	II	188.842	
2017	I	226.509	414.538
	II	188.029	
2018	I	255.330	455.000 - 475.000
	II*	200.000 - 220.000	

* verwachting

Bron: Bovag-RAI, bewerking Troostwijk Research

De top 5 best verkochte automerken in het eerste halfjaar van 2018 bestond uit: Volkswagen, Renault, Opel, Peugeot en Kia. Volkswagen verstevigde haar toppositie en zag haar marktaandeel toenemen van 10,4% tot 11,4%. Volkswagen dankt de stijging vooral aan het in 2017 geïntroduceerde nieuwe model Polo en de in 2018 geïntroduceerde T-Roc.

Nummer twee Renault zag haar marktaandeel juist sterk afnemen van 9,8% tot 8,6%. Het ontbreken van een nieuw model speelt daarbij een rol. De verkoopcijfers beleven stabiel in het eerste halfjaar. De verkoop van het volledige elektrische model Zoe liet opnieuw een sterke groei zien, maar in absolute aantallen (561) heeft dit model slechts een beperkt aandeel in de totale verkopen. Wereldwijd is Renault-Nissan in 2017 Volkswagen overigens voorbij gestreefd als grootste autofabrikant.

Opel en Peugeot presteerden stabiel in 2017. Beide merken zagen een stijging van de

autoverkopen. Opel profiteert vooral van de introductie van de nieuwe modellen Crossland X en Grandland X. Daarnaast laat het model Karl aanhoudend sterke verkoopcijfers zien. Peugeot profiteerde van de toegenomen interesse in haar kleinere modellen de Peugeot 108 en 208.

Kia completeert de top vijf in het eerste halfjaar. De introductie van de Kia Stonic en de toegenomen vraag naar het hybride model Kia Niro hielpen Kia aan de vijfde plaats.

Best verkochte automerken eerste halfjaar 2018 en 2017

1H 2018				2017			
Positie	Merk	Aantal	Markt-aandeel	Positie	Merk	Aantal	Markt-aandeel
1 (-)	Volkswagen	28.979	11,4%	1 (-)	Volkswagen	42.966	10,4%
2 (-)	Renault	21.760	8,6%	2 (-)	Renault	40.729	9,8%
3 (-)	Opel	21.581	8,5%	3 (-)	Opel	34.808	8,4%
4 (-)	Peugeot	17.915	7,1%	4 (-)	Peugeot	31.094	7,5%
5 (+2)	Kia	15.456	6,1%	5 (+4)	Toyota	24.061	5,8%

Bron: Bovag-RAI, bewerking Troostwijk Research

Merken die de verkopen de afgelopen jaren sterk hebben zien terug vallen zijn Volvo en Mitsubishi. Voor beide geldt dat de aangescherpte bijtellingsregels voor hybride auto's een sterk negatieve invloed hebben gehad op de verkoopcijfers.

Grootste stijgers/dalers autoverkopen 1H 2018

Merk	1H 2017	1H 2018	% +/-
Tesla	1.283	2.803	118%
Jeep	361	660	83%
Mitsubishi	2.670	4.220	58%
Fiat	5.924	4.625	-22%
DS	612	490	-20%
Honda	898	722	-20%

Bron: Bovag-Rai, bewerking Troostwijk Research

Wat betreft de stijgers en dalers (merken met meer dan 250 verkochte auto's per halfjaar) is de sterke stijging van het aantal verkochte Tesla's een duidelijk teken van de toenemende interesse in volledig elektrische modellen. In absolute getallen is het aantal verkochte Tesla's nog klein in vergelijking met de grote merken. Het wachten is op het "betaalbare" model Tesla Model 3 (vanaf prijs rond de € 45.000, wordt verwacht). Echter, Tesla ondervindt grote problemen bij de productie van dit nieuwe model, waardoor mogelijk pas eind 2018 de volledige productiecapaciteit kan worden gehaald.

Mitsubishi herstelt zich weer enigszins na de forse klap die het heeft opgelopen na afschaffing van de gunstige bijtellingsregeling voor hybride auto's. Het destijds razend populaire model Outlander wordt sindsdien nauwelijks nog verkocht. De introductie van het nieuwe model Eclipse Cross hielp de verkoopcijfers in het eerste halfjaar.

Bij de dalers is de daling van Fiat opvallen. Het merk weet zich de laatste jaren nauwelijks nog te onderscheiden in de markt. Het uitblijven van nieuwe modellen help ook niet mee. Hetzelfde geldt voor Honda, dat al jaren in een neerwaartse spiraal zit.

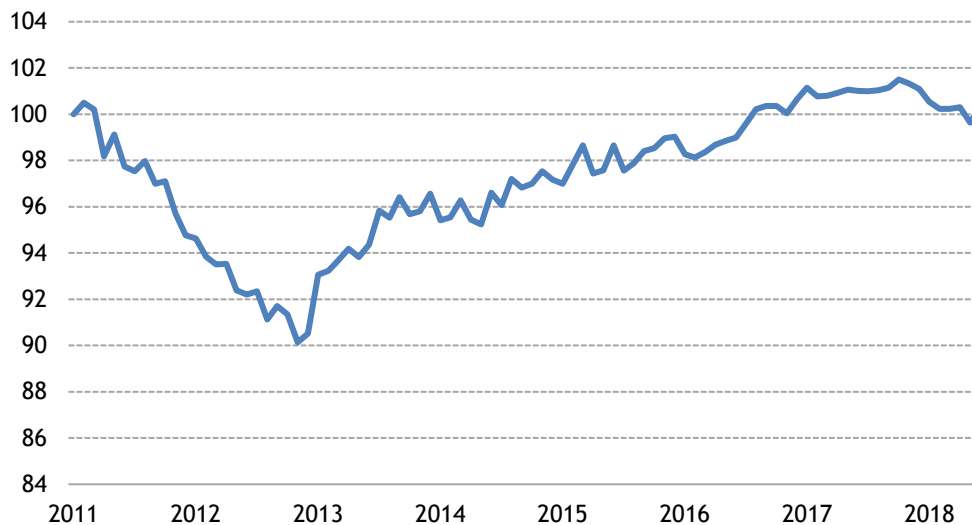
Occasionmarkt

Door verbeterde technieken en duurzamere auto's gaan gebruikte auto's langer mee en lijkt dit een goed alternatief voor de consument die kwaliteit zoekt en prijsbewust is. In totaal werden er in het eerste halfjaar van 2018 circa 624.000 occasions verkocht (business to client) een aanzienlijke stijging van bijna 9% ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Naast de commerciële verkoop werden er tussen particulieren onderling ook nog 356.530

(+2,8%) occasions verkocht.

Eind 2012 werd de negatieve prijstrend van de jaren daarvoor doorbroken. Sindsdien is er sprake van een oplopende trend van de prijzen van gebruikte auto's. Begin 2018 werd deze trend doorbroken en in het eerste halfjaar daalden de prijzen. Ten opzichte van heel 201 is de prijs voor een occasion in het eerste halfjaar van 2018 gemiddeld met 0,8% gedaald. Deze dalende trend lijkt zich in het tweede halfjaar voort te gaan zetten.

AOX occasion prijsindex (2011 = 100)



Bron: autodata, bewerking Troostwijk Research

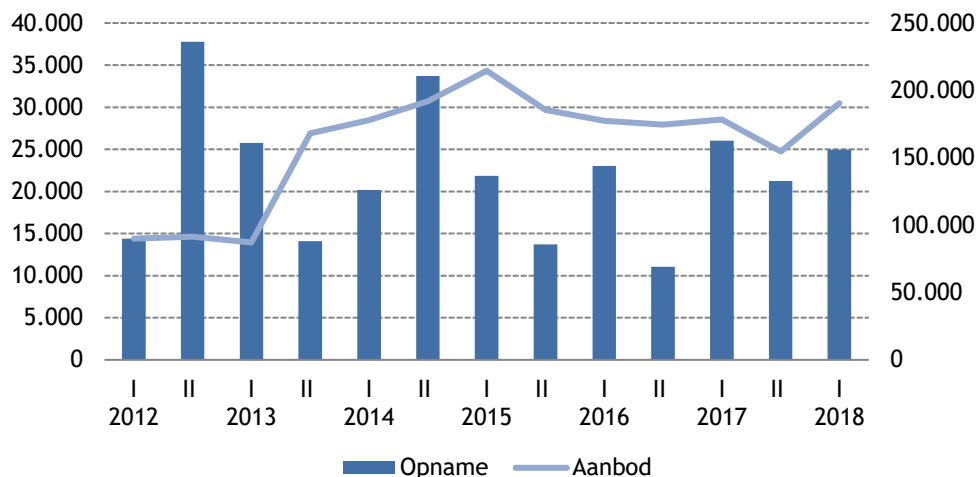
Het vastgoed

Medio 2018 stonden er 101 autoshowrooms (vanaf 500 m²) te koop en/of te huur (medio 2017: 87 autoshowrooms). De meeste showrooms die uit het aanbod werden genomen werden verhuurd aan partijen die niet actief zijn in de autobranche. De 32 autoshowrooms die het afgelopen jaar aan het aanbod werden toegevoegd (32 stuks) betroffen voornamelijk verouderde objecten. Twee derde van deze showrooms was ouder dan 20 jaar.

Wanneer er wordt gekeken naar de totale oppervlakte van de autoshowrooms in aanbod (190.000 m²), dan is sprake van een stijging van 5,5% ten opzichte van medio 2017. De gemiddelde oppervlakte van een autoshowroom die in aanbod stond bedroeg medio 2018 (medio 2017: 2.075 m²). Er is nog altijd sprake van een vervangingsvraag op de markt voor autoshowrooms, waarbij kleinere oudere showrooms worden ingeruild voor grotere modernere showrooms. Het gemiddelde bouwjaar van de showrooms in aanbod lag medio 2018, net als medio 2017, op 1984. Dit geeft ook duidelijk aan dat vraag (modern) en aanbod (gedateerd) niet goed op elkaar aansluiten. Vaak wordt dan ook (indien mogelijk) voor nieuwbouw gekozen.

In het eerste halfjaar van 2018 werd circa 25.000 m² aan autoshowroomruimte verhuurd of verkocht. Het betreft hier opname van ruimte die al de functie autoshowroom had en opnieuw als autoshowroom in gebruik genomen gaat worden (opname van niet aan de autobranche gerelateerde bedrijven die voormalige autoshowroomruimte opnemen is hierin niet meegenomen). De opname in het eerste halfjaar van 2018 lag hiermee op een vergelijkbaar niveau als in dezelfde periode in 2017 (26.000 m²). De vraag concentreert zich de laatste jaren meer en meer op de grotere (> 1.500 m²) en modernere (bouwjaar na 1990) showrooms. Deze trend heeft zich verder doorgezet in 2018.

Aanbod (voormalige) autoshowrooms en opname autoshowrooms (per halfjaar)

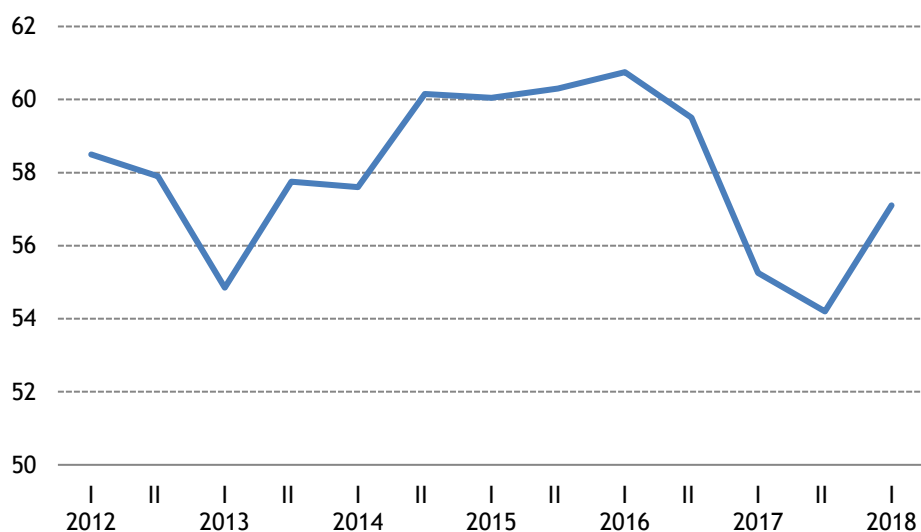


Bron: Troostwijk Research

De vraaghuurprijzen van de autoshowrooms die in aanbod staan, hebben de afgelopen jaren flink onder druk gestaan. Vanaf 2013 was er sprake van een licht herstel. In de eerste helft van 2016 piekte de gemiddelde vraagprijs op € 60,75 per m². Vervolgens kwam de gemiddelde huurprijs in een glijvlucht terecht om eind 2017 op € 54,- per m² uit te komen. De gemiddelde vraaghuurprijs werd sterk naar beneden gehaald door de lagere vraaghuurprijzen voor verouderde autoshowrooms. In het eerste halfjaar van 2018 steeg de gemiddelde vraagprijs weer. Mede dankzij de toevoeging van een object in Rotterdam met een vraagprijs van € 117,- per m² en een object in Heemstede met een vraagprijs van € 115,- per m².

In het algemeen geldt dat oudere objecten aanzienlijk lagere vraagprijzen hebben dan jongere objecten. Voor objecten gebouwd na 1990 bedraagt de gemiddelde vraaghuurprijs € 65,75 per m² en voor objecten met een bouwjaar voor 1990 ligt de gemiddelde vraaghuurprijs op € 49,30 per m².

Ontwikkeling van de vraaghuurprijzen van autoshowrooms (in € per m²)



Bron: Troostwijk Research

Door het beperkt aantal transacties is het moeilijk een goed beeld te vormen van de daadwerkelijk gerealiseerde huurprijzen. Ook hier geldt dat de huurprijzen voor moderne

showrooms op goede (zicht)locaties hogere huurprijzen realiseren dan verouderde showrooms met een gedateerde uitstraling op slechte of matige locaties. Huurprijzen voor moderne showrooms (bouwjaar na 1990) op een goede locatie kunnen oplopen tot € 120,-- per m² en in enkele uitzonderlijke gevallen nog hoger. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs in het eerste halfjaar van 2018 bedroeg circa € 63,-- per m², wat vergelijkbaar is met heel 2017 (€ 63,25 per m²). In 2016 was dit € 60,-- per m² en 2015 € 65,-- per m². De schommelingen per jaar worden grotendeels verklaard door een verschil in samenstelling van de verhuurde objecten wat betreft locatie, staat van het pand en ouderdom.

Trends en Ontwikkelingen

Ondanks de gunstige economische omstandigheden heeft de autobranche het nog altijd niet gemakkelijk. Veranderingen in fiscale regelgeving en continue aanscherping van de CO₂ klassengrenzen zorgen voor incidentele pieken in de autoverkoop omdat aankopen naar voren worden geschoven, wat vervolgens weer resulteert in een (scherpe) daling in het daarop volgende jaar. De vooruitzichten voor de rest van 2018 zijn iets gunstiger ten opzichte van de voorgaande twee jaar. Dankzij een gunstig economisch klimaat en de verhoging van de BPM per 1 september zullen de verkopen naar verwachting tussen de 10% en 15% stijgen (435.000-475.000 auto's).

De consolidatie in de autobranche gaat nog altijd door. Dealers met één merk worden steeds schaarser, terwijl de dealers met meerdere merken onder één dak blijven groeien. Ook kosten efficiëntie speelt een rol bij de schaalvergroting. De marges in de branche zijn nog altijd klein, grotere bedrijven hebben hierdoor een grotere kans op overleven. Daarnaast gaat internet een steeds belangrijkere rol spelen. Klanten zijn steeds beter geïnformeerd doordat veel informatie online beschikbaar is. De autobranche zal hierop in moeten spelen door van een *multi-channel* model naar een *omni-channel* model te veranderen. Bij omni-channel gaat het veel meer om de merkbeleving. De klant komt via verschillende contactmomenten in aanraking met het merk.

Private lease blijft in populariteit toenemen. In 2017 werd voor het eerst de grens van 100.000 contracten geslecht (2016: 64.000 contracten). Vaak wordt gekozen voor de kleinere goedkope modellen. In circa driekwart van de gevallen gaat het om een auto met een aanschafwaarde tot € 20.000. Ook wordt er relatief minder mee gereden. Circa 70% rijdt minder dan 15.000 kilometer per jaar. De meest afgesloten contractduur is 48 maanden. De verwachting is dat private lease markt de komende vijf jaar fors door zal groeien. Het ingevoerde keurmerk voor bedrijven die private lease aanbieden heeft het vertrouwen van de consument in het product vergroot.

Door de verdergaande verstedelijking in vooral West-Nederland daalt het aantal af te leggen kilometers. De noodzaak voor een eigen auto wordt hierdoor steeds minder, hierdoor verschuift het consumentengedrag zich van bezit naar gebruik. Concepten voor autodelen (Car2Go, Snappcar, etc.) en "ridesharing" (BlaBlaCar, Uber, etc.) laten een duidelijke groei zien. Deze ontwikkeling zorgt voor een versnelde afname van het autobezit, wat ongunstig is voor de autobranche.

Ten slotte is er nog de aanhoudende trend van groot naar klein en naar zuinig en milieuvriendelijk. De vraag naar kleinere modellen blijft groeien. Onder andere de afname van de gezinsomvang en de verstedelijking met zijn bijbehorende parkeerproblematiek spelen hierbij een rol. Ook de vraag naar zuinige en milieuvriendelijke auto's zal onverminderd aanhouden. De verkoop van (gedeeltelijk) elektrische auto's zal de komende jaren naar verwachting een verdere groei laten zien. Hoe snel deze markt zal groeien, hangt vooral af van de prijsontwikkeling (elektrisch is nog altijd relatief duur) en de ontwikkeling van de actieradius (beperkt ten opzichte van de traditionele brandstof auto's). Desalniettemin zijn de cijfers over het eerste halfjaar zeer positief. In totaal werden er circa 8.715 volledig elektrische auto's verkocht, hiermee zijn de totale verkopen voor heel 2017 al

met 8,4% overschreden. Dit is echter nog steeds slechts 3,7% van de totale autoverkopen. Door het aanscherpen van bijtellingsregels voor zakelijke lease heeft de verkoop van vooral de plug-in hybride modellen een forse tik gekregen de afgelopen jaren. Werden er in 2015 nog meer dan 40.000 modellen verkocht in 2017 was dit gedaald tot 1.120. In het eerste halfjaar keert de belangstelling voor plug-in hybride modellen voorzichtig weer terug. Het aantal verkocht modellen lag met bijna 1.700 ruim boven het niveau van heel 2017.

N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020		Budget	
		Immediate	1-3 years
2	SITE 02 - Groningen - Trondheimweg (2008) 13 404 m²		
	Facades		
	Continuous façade repair		€ 90.000,00
	Total estimate	€ -	€ 90.000,00

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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

ONDERGETEKENDEN

ALBERT TEN BRINKE, wonende te 7461 JG Rijssen, Molendijk Noord 69, geboren te Wierden op 21 oktober 1961, zich legitimerend met een paspoort met nummer NL1561708, geldig tot 15 juni 2011, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Albert ten Brinke Beheer B.V., gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende Molendijk Noord 69 te 7461 JG Rijssen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor De Veluwe en Twente onder nummer 06079806, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Brihold B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 20080884, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Groep B.V. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09051989, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09120164, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09164657, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Automarkt Groningen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09170155, of nader te noemen meester;

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Noord Lease B.V., gevestigd te Groningen, Lavendelweg 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02037615, vertegenwoordigd door ROBERT MENNO NIENHUIS, geboren te Hoogkerk op 28 maart 1961;
omzetbelastingnummer NL 003028112B28

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte ter grootte van ca. 13.000 m² bvo, hierna 'het gehuurde' genoemd, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekeningen d.d. 16-07-2007 en als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegd en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde Technische omschrijving d.d. 16-07-2007, plaatselijk bekend bij de gemeente Groningen, kadastraal bekend sectie G, nummers 2823 (gedeeltelijk) en 2824 (gedeeltelijk), zoals weergegeven op de als **bijlage 3** d.d. 10-05-2007 (het perceel kavel V met een totale oppervlakte circa 78 aren, 45 centiare en het kavel VI met een totale oppervlakte van 61 are, 85 centiare) aangehechte kadastrale kaart.
- 1.2 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoor en auto outletcentrum met autoreparatie-, autowas- en autoverhuurgelegenheid (het gebruik overeenkomstig tekeningen zie **bijlage 1**).
- 1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 73/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (bijlage 6).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 15 jaren, ingaande op de dag van de bouwkundige oplevering (overeenkomstig bijgevoegde bouwkundige planning zie bijlage 4) en lopende tot en met 15 jaren daarna. De exacte ingangsdatum zal door partijen nader worden vastgelegd in een door partijen te ondertekenen document, dat integraal onderdeel zal uitmaken van de huurovereenkomsten.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst automatisch voortgezet voor een aansluitende periode van 10 jaren, dit behoudens in geval van opzegging als bedoeld in artikel 3.3. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaren, dit behoudens in geval van opzegging als bedoeld in artikel 3.3.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Partijen komen overeen dat uitsluitend met betrekking tot het gehele gehuurde de huurovereenkomst kan worden opgezegd.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 875.000,= nog te vermeerderen met omzetbelasting. zegge: achthonderd vijfenzeventigduizend euro.
- 4.2** Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
- 4.3** Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.3** Het boekjaar van huurder loopt van januari tot en met december.
- 4.5** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2009 aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 9.2 tot en met 9.6 algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 19% van de actuele huurprijs.
- 4.8** Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst
- | | | |
|---|---|-----------|
| de huurprijs | € | 218.750,= |
| het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege | | |

verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€	nvt.
Totaal	€	218.750,=

zegge: tweehonderd achttienduizend zeventienhonderd vijftig euro te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 19.3.a algemene bepalingen.

4.9 Indien de bouwkundige oplevering niet op de eerste dag van de maand plaatsvindt, heeft de eerste betaalperiode betrekking op de termijn welke ligt tussen de datum van bouwkundige oplevering van het gehuurde en de laatste dag van de daaropvolgende betaalperiode. Betaalperiodes worden vastgesteld op ieder kwartaal, met ingang 1 januari van ieder jaar.

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

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

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- nvt

Bankgarantie / Concerngarantie

6. Partijen komen overeen dat ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen krachtens deze overeenkomst Noordlease een bankgarantie verstrekt uiterlijk binnen drie dagen na de ingangsdatum ad € ~~350.000~~,=. De bankgarantie dient te voldoen aan het aangehechte model (bijlage 5) en te zijn afgegeven door een onder toezicht van DNB staande financiële instelling. *€218.750,-*

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: **verhuurder**.

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

Casco plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde: gehuurde overeenkomstig technische omschrijving (**bijlage 2**) en tekeningen (**bijlage 1**).

Bijzondere bepalingen

- 9.**
- a.** Indien er één of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een bepaalde huurperiode.
 - b.** In afwijking van het bepaalde in 8.1 en 8.2 van de Algemene Bepalingen is het huurder toegestaan het gehuurde of een gedeelte daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik af te staan. Dit onder de voorwaarden dat deze derden past binnen de vigerende bedrijfsomschrijving (zie artikel 1.3) volgens de bouwaanvraag voor dit complex.
 - c.** In afwijking van het daaromtrent bepaalde in de Algemene Bepalingen is het huurder toegestaan het gehuurde (dat als casco door verhuurder ter beschikking wordt gesteld) naar eigen inzicht in te delen en daarin veranderingen en toevoegingen aan te brengen. Veranderingen en toevoegingen mogen geen direct invloed hebben op de bouwkundige staat van het gebouw. Huurder zal verhuurder steeds vooraf informeren omtrent aan te brengen veranderingen en toevoegingen.
 - d.** In afwijking van het bepaalde in 6.13.2.7 van de Algemene Bepalingen is huurder vrij om zelf te bepalen of zij geoorloofde veranderingen dan wel toevoegingen na de huurperiode verwijderd dan wel achter laat. Zover dat deze veranderingen dan wel toevoegingen een waarde vermeerderend effect hebben op het verhuurde, zover dit niet het geval is is huurder verplicht de veranderingen dan wel toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan te maken. Een eventuele vergoeding door verhuurder is niet verschuldigd.

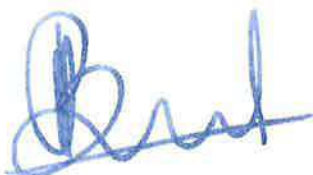
Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

Plaats Groningen Datum 26 september 2007

Plaats Groningen Datum 26 september 2007



(handtekening verhuurder)



(handtekening huurder)

R. M. Arianhuis



Bijlagen:

- bijlage 1 tekeningen van de gehuurde bedrijfsruimte d.d. 16-07-2007.
- bijlage 2 technische omschrijving van de gehuurde bedrijfsruimte d.d. 16-07-2007.
- bijlage 3 situatie tekening d.d. 10-05-2007.
- bijlage 4 bouwplanning d.d. 13-07-2007.
- bijlage 5 bankgarantie
- bijlage 6 algemene bepalingen

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

Handtekening huurder(s)

R. M. Arianhuis



ALLONGE BIJ HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid TEN BRINKE PROJECTONTWIKKELING NEDERLAND B.V., gevestigd te (7051 CS) Varsseveld, aan het adres Burgemeester Van de Zandestraat 21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09120164, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ten Brinke Groep B.V., te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. ten Brinke,
hierna te noemen "Ten Brinke";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid NOORD LEASE B.V., gevestigd te Groningen, Lavendelweg 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02037615, vertegenwoordigd door ROBERT MENNO NIENHUIS, geboren te Hoogkerk op 28 maart 1961; omzetbelastingnummer NL 003028112B28
hierna te noemen: "NoordLease";

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

overwegende als volgt:

Artikel 1 - Huurovereenkomst

1.1 In afwijking van hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald en bijbehorende contractstukken, hebben de partijen de Technische Omschrijving, kleur- en materiaalstaat en tekeningen op een aantal punten gewijzigd. Dit om voor huurder een commercieel aanvaardbare huur te kunnen realiseren..

1.2 Technische Omschrijving en tekeningen onderdeel van de huurovereenkomst zullen als volgt gewijzigd worden:

- ~~15 Terreinverharding; 15.90.90 Basaltsteen: Basaltstenen behoort niet tot de werkzaamheden van verhuurder maar zal huurder zelf deze werkzaamheden laten uitvoeren. En daarmee samenhangend zal huurder direct de kosten voor dit onderdeel voor zijn rekening nemen;~~
- 17 Terreininrichting; 17.00.10 Algemeen: De terreininrichting zal door en voor rekening van huurder worden uitgevoerd, ~~dit nu aangevuld met de aanleg van de wadi en eventueel functionele bestrating in de tuinzone;~~
- 44 Plafond- en wandsystemen: In afwijking van de contracttekeningen zullen er geen kasten worden opgenomen in de wanden. De eventueel benodigde kasten zal huurder naderhand voor eigen rekening en risico plaatsen;
- 44 Plafond- en wandsystemen: 44.20.20: Daar waar als afwerking binnen is opgenomen houten wandafwerking wordt dit gewijzigd in afwerking met scanbehang en te sauzen in een nader te bepalen kleur.

- Verhuurder stelt bij realisatie van reclame mast de eerste 5 jaar om niet ter beschikking aan huurder reclame oppervlakte op de bewaaste reclame mast. Afmeting in nader overleg af te stemmen. Dit alles onder voorbehoud van daadwerkelijke realisatie van de beoogde reclame mast op het becluyven terrein Eenspoort.

Paraaf partijen:

Artikel 2 — Diversen

2.1 Voor zover in deze overeenkomst niet van de tussen partijen op 26 september 2007 gesloten huurovereenkomst wordt afgeweken, blijft deze overeenkomst onverminderd van kracht.

2.2 Wijzigingen in deze overeenkomst of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

2.3 De nietigheid van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 3 — Toepasselijk recht en bevoegde rechter

3.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt, in tweevoud opgesteld en getekend op 26 september 2007, te Groningen

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland B.V.
de heer A. ten Brinke

Noord Lease B.V.
de heer R.M. Nienhuis

* Toevoeging: Verhuurders zal gedurende de huurperiode geen andere leasemaatschappijen als huurders op de reclame markt (bij gerealiseerd zijn van de bewuste markt) toelaten.

2° ALLONGE BIJ HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

ALBERT TEN BRINKE, wonende te 7461 JG Rijssen, Molendijk Noord 69, geboren te Wierden op 21 oktober 1961, zich legitimerend met een paspoort met nummer NL1561708, geldig tot 15 juni 2011, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Albert ten Brinke Beheer B.V., gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende Molendijk Noord 69 te 7461 JG Rijssen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor De Veluwe en Twente onder nummer 06079806, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Brihold B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 20080884, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Groep B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09051989, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09120164, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09164657, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd directrice van:

Automarkt Groningen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Varsseveld, kantoorhoudende Burgermeester van de Zandestraat 21 te 7051 CS Varsseveld, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09170155, of nader te noemen meester; hierna te noemen "Ten Brinke",

EN

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Noord Lease B.V., gevestigd te Groningen, Lavendelweg 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02037615,

Paraaf partijen:



vertegenwoordigd door EGBERT (GERT) VEENSTRA, geboren te Emmen op 28 Juli 1967;
omzetbelastingnummer NL 003028112B28
hierna te noemen 'Noordlease',

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

overwegen het volgende:

- a. dat partijen op 26 september 2007 een partijen genoegzaam bekende huurovereenkomst, hierna te noemen: "de Huurovereenkomst", hebben gesloten;
- b. dat partijen op 26 september 2007 een eerste allonge op de Huurovereenkomst zijn overeengekomen, hierna te noemen: "de allonge", waarbij partijen een aantal wijzigingen en aanvullingen is overeengekomen;
- c. dat partijen opnieuw een aantal wijzigingen en aanvullingen nader is overeengekomen en dat zij deze wijzigingen wensen vast te leggen in onderhavige 2^e allonge;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen

Artikel 1 - Nadere afspraken inzake de Huurprijs van het verhuurde

- 1.1 In aanvulling op c.q. in afwijking van hetgeen partijen zijn overeengekomen in artikel 4.1 van de Huurovereenkomst terzake de huurprijs van het verhuurde, komen partijen thans overeen dat de aanvangshuurprijs van het verhuurde, mede vanwege meerwerk, zal worden verhoogd met € 12.500,- en thans bedraagt € 887.500,- (zegge: achthonderd zeven-en-tachtig duizend en vijfhonderd EURO) op jaarbasis, nog te vermeerderen met omzetbelasting.
- 1.2 Partijen zijn overeengekomen dat artikel 4.8 van de Huurovereenkomst in die zin wordt gewijzigd dat: bij aanvang van de huurovereenkomst per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt:

de huurprijs	€ 221.875,-
het voorschot op de vergoeding voor, door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€ n.v.t.
Totaal	<u>€ 221.875,-</u>

zegge: (tweehonderd een-en-twintig duizend en achthonderd en vijf-en-zeventig) euro te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 19.3.a algemene bepalingen.
- 1.3 Partijen zijn overeengekomen dat artikel 4.7.2 in die zin wordt gewijzigd dat de huurder geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd is indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op

Paraaf partijen:



af trek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd. Als dat het geval is komen de in 19.3.a. algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 19 % van de actuele huurprijs.

Artikel 2 – Diversen

- 2.1 Voor zover in deze overeenkomst niet van de tussen partijen op 26 september 2007 gesloten huurovereenkomst en de eerste allonge van 26 september 2007 wordt afgeweken, blijven deze overeenkomst en allonge onverminderd van kracht.
- 2.2 Wijzigingen in deze overeenkomst of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.
- 2.3 De nietigheid van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de overeenkomst in haar geheel nietig is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 3 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

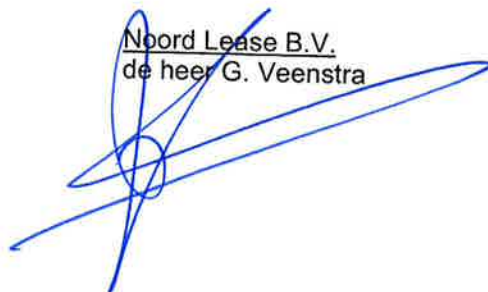
Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt, in tweevoud opgesteld en getekend op ..07-07..... 2008,
te Groningen

Ten Brinke Projectontwikkeling Nederland B.V.
de heer A. ten Brinke



Noord Lease B.V.
de heer G. Veenstra



Paraaf partijen:

