

Taxatierapport

Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden



J. Schoonhoven RT REV | Hoekstra Bedrijfsmakelaars

Willemskade 9, 8911 AW te Leeuwarden

Telefoon: 058-2337337 | Email: j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl

Waardepeildatum

17 juli 2024

Rapportdatum

31 juli 2024

Opdrachtgever

Gemeente Leeuwarden

de heer T. Atanisjan

Postbus 21000

8900JA Leeuwarden



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.

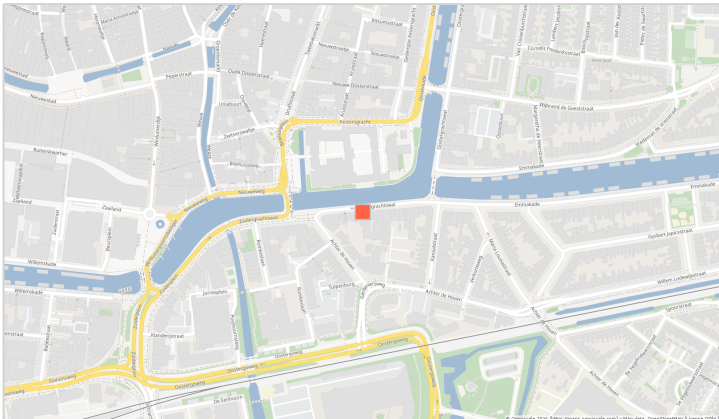
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.

Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.

TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	2024-8933AE15-16
VMS taxatienummer:	86743766
Complex:	Zuidergrachtswal 15 en 16 Leeuwarden
Adres:	Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden
Eigenaar:	Gemeente Leeuwarden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	647 m²
Energielabel:	G



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1900
Monument:	Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument
Totaal BVO m² of stuks:	528
Totaal VVO m² of stuks:	480
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 949



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Contactpersoon:	de heer T. Atanisjan
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerend taxateur:	J. Schoonhoven RT REV
Waardepeildatum:	woensdag 17 juli 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 455.549
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,59 % 11,6

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 39.150
Netto markt/herz. huur:	€ 31.718
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	18,98 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 7.432

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Redelijk
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Redelijk
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 17-07-2024 getaxeerd op:

EUR 460.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Gemeente Leeuwarden
Ter attentie van: de heer T. Atanisjan
Adres: Postbus 21000, 8900JA te Leeuwarden
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever: taron.atanisjan@leeuwarden.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Uitvoerend taxateur: J. Schoonhoven RT REV
Adres: Willemskade 9, 8911 AW te Leeuwarden
Telefoonnummer: 058-2337337
E-mailadres: j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij: The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business.
NRVT RT973137122
REV-NL/NVM/2025/1
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT RT973137122
REV-NL/NVM/2025/1
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde betreffende soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. De taxateur beschikt over actuele vakinhoudelijke kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis op peil.
Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed
Landelijk en Agrarisch Vastgoed.
Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Controlerend taxateur: H.J. Hoekstra MRICS
Adres: Postbus 288, 8901 BB te Leeuwarden
Telefoonnummer: 058-2337337
E-mailadres: j.hoekstra@makelaardijhoekstra.nl
Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business.
MRICS member nr 7266440
Ingeschreven in het register onder nummer: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer: RT823688483.
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. Taxateur beschikt over actuele kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis actief in stand. Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 17 juli 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVt, vastgesteld op 9 december 2021
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2022

Op deze taxatie zijn de EVS 2021 en/of IVS 2020 richtlijnen van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS.

Dossiervorming

De Register-Taxateur heeft een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst, georganiseerd met alle relevante correspondentie;

- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het Taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het Taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Ondergetekende is in dienst bij Hoekstra Taxaties B.V. en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of de bank. Hoekstra Taxaties is een onderdeel van Makelaardij Hoekstra B.V.

Het taxatieteam van Hoekstra Taxaties dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in het taxatiemanagementsysteem. Dit taxatiemanagementsysteem wordt extern beheerd door een ISO-gecertificeerde leverancier.

De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:

- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatieapplicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow expliciet goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen en handtekeningen verschijnen;
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn;
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden, aangezien een user-ID, password en sms-code op de bij het account geregistreerde mobiele telefoon zijn vereist (two-factor authentication)).

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Roulatie

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij een taxatieopdracht betrekking hebbend op het onderhavige object.

Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan drie jaar achtereenvolgend met een maximum van 3 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten.

Onafhankelijkheid

De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde en is tenminste één jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit deze taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit paragraaf 8.3 reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)(minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren (minimaal 10 taxaties).

"De taxateurs ter zake zijn professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.

"Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie."

Plausibiliteit

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 17 juli 2024 van het object bestaande uit kantoorruimte, spreekruimte, bergruimte en magazijn, met erf en ondergrond gelegen aan de Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden, kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie G, nummers 3260 en 10034 samen groot 6 are 47 centiare, eigen grond, getaxeerd door de heer J. Schoonhoven RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld.
- 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.

Taxatiestandaarden

Op deze taxatie zijn de EVS 2021 en/of IVS 2022 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de aan hem gestelde normen als REV, NVM en TMI taxateur. Makelaardij Hoekstra BV heeft een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en valt onder het tuchtrecht van het NRVt. Tevens wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij aansprakelijkheidstelling na ommekomst van één jaar na afronding van de opdracht.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het voormalige kantoor/ drugsopvang locatie met erf en ondergrond

Adres:	Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden
VMS-taxatienummer:	86743766
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 17 juli 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Overig

Toelichting doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt om een inzicht te geven in de marktwaarde in verband met mogelijke verkoop.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is 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.

Valuta: Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€)

HET OBJECT IS PER 17 JULI 2024 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 460.000

Zegge: vierhonderd zestig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:



J. Schoonhoven RT REV

Datum en plaats: 31 juli 2024 | Leeuwarden

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: woensdag 17 juli 2024
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: J. Schoonhoven RT REV

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
Het object is volledig opgenomen ten behoeve van deze taxatie.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden, zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Bijzondere uitgangspunten

Er is hier sprake van een bijzonder uitgangspunt. Het object is nu verhuurd aan de huurder, deze wil het kopen, op dat moment komt het object in eigen gebruik. De waarde in eigen gebruik is een bijzonder uitgangspunt en daarom wordt het gewaardeerd als zijnde eigen gebruik met een tweede waarde in verhuurde staat.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf B.2 "Doel van de taxatie" genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na 1 jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlakte gegevens, plattegrondtekeningen en/of meetcertificaten, gegevens over zakelijke- en andere lasten m.b.t het getaxeerde en op schriftelijke en/of mondeling verstrekte informatie van het kadaster, de betreffende gemeente en/of de provincie.

Bijgevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.

Aanpassingen op conceptrapportage

Geen aanpassingen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Taxatie onnauwkeurigheid

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

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop of eenvoudige onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. Wanneer een verkoop of aankoop in dergelijke gevallen zou worden overwogen kan een hertaxatie op dat moment gewenst zijn.

In deze taxatie is naar oordeel van taxateur wel sprake van bovenmatige taxatieonzekerheid. Dit komt door de huidige economische situatie met de stijgende rente en de hoge inflatie. Daarnaast geeft de situatie in de Oekraïne ook onrust in de markt.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Het object is niet eerder door taxateur getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	17-07-2024	Bron: kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	17-07-2024	Bron: kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	17-07-2024	Bron: Bodemloket
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	17-07-2024	Omgevingsloket
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	17-07-2024	opdrachtgever
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Ja	17-07-2024	opgevraagd en verwerkt in de waardering.
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Ja	17-07-2024	geen label aanwezig
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
De taxatiemethoden bieden taxateurs de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbrekende van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het taxeren uitermate lastig. Taxateurs moeten veel ervaring inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Ondergetekenden heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode voor het vinden van referenties voor markthuurl. Voorts is deze informatie gebruikt bij de twee inkomstenbenaderingen NAR en DCF. Dit in combinatie met een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement is gebaseerd op de beoordeling van de markt, waarbij de gerealiseerde transacties als vergelijking dienen. De waardering van het object is daarnaast gebaseerd op de locatie van de onroerende zaak, vraag en aanbod op de markt, leeftijd en courant van het getaxeerde object en het opleverings- en afwerkingsniveau.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 17 juli 2024 van het object bestaande uit kantoorruimte, spreekruimte, bergruimte en magazijn, met erf en ondergrond gelegen aan de Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden, kadastraal bekend Gemeente Leeuwarden, sectie G, nummers 3260 en 10034 samen groot 6 are 47 centiare, eigen grond, getaxeerd door de heer J. Schoonhoven RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld.
- 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.

Handtekening controlerend taxateur:**H.J. Hoekstra MRICS**

Datum en plaats: 31 juli 2024 | Leeuwarden

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- goede locatie tegen het centrum van Leeuwarden aan,
- fraai object, gevel heeft een monumentale uitstraling

Zwaktes

- het pand heeft een grote opknapbeurt nodig om het weer optimaal te kunnen gebruiken.

Kansen

- verbouwen en verduurzamen naar een gunstig energielabel.

Bedreigingen

- de hogere rente op dit moment maakt financieren duurder
- hoge inflatie zorgt voor verhoging van levensonderhoud, huurders hebben hier mee te maken, tevens zijn kosten van onderhoud en verbouw hoog geworden.
- de situatie in de wereld geeft enige onrust in de markt.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Matig

Verhuurbaarheid

De verhuur van de kantoor en spreekruimten is in de huidige staat matig te noemen, er is wel vraag naar dit soort ruimtes, maar dan moeten ze eigenlijk in een betere staat zijn. Nu moet de huurder er zelf teveel aan doen en dat willen de meeste huurders niet. Althans niet voor eigen rekening. Kortom de verhuurbaarheid is in deze staat matig te noemen.

Verhuurtijd (maanden):

7 maand(en)

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

De courantheid voor verkoop is goed te noemen. Er is nog steeds vraag naar dit soort objecten van veelal beleggers die het gaan renoveren en daarna verhuren. Het is een object waar beleggers belangstelling voor hebben om te te transformeren naar bijvoorbeeld wonen en werken. Alleen wonen is ook een optie.

Verkooptijd (maanden):

4 maand(en)

Courantheid algemeen:

Redelijk

Toelichting courantheid

Het betreft hier een courant object, zowel voor belegging als eigen gebruik is het een interessant object.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Gemeente Leeuwarden
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Leeuwarden	LWD00	G	10034	588	Gemeente Leeuwarden
Leeuwarden	LWD00	G	3260	59	Gemeente Leeuwarden
Totaal				647	

Aantekeningen kadastraal object
Geen bijzonderheden in de kadastrale gegevens.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De akte van levering is bij het kadaster opgevraagd en op bijzonderheden doorgenomen. Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen welke van invloed op de waardering zijn.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering
Geen VvE van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan
Het getaxeerde valt binnen de Gemeente Leeuwarden onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet, de bestemming is Gemengd met de dubbelbestemming Archeologie en Beschermd Stadsgezicht.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
3. maatschappelijke doeleinden;
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
5. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
6. drugsopvang ter plaatse van de aanduiding 'drugsopvang';
7. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
8. horecabedrijven tot en met categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
9. horecabedrijven tot en met categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
10. horecabedrijven categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4';
11. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
12. (complexen) garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';

b. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, waarbij een woning ter plaatse van de aanduiding '-w' niet is toegestaan;

c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

d. verkeersdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

e. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het gebruik is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Een plankaart met de bijbehorende omschrijving van de bestemming en de toegestane functies is als bijlage in dit rapport opgenomen.

Monument: Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument
Het object wordt aangemerkt als Beschermd Stadsgezicht.

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Geen Wet voorkeursrecht Gemeenten van toepassing.

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

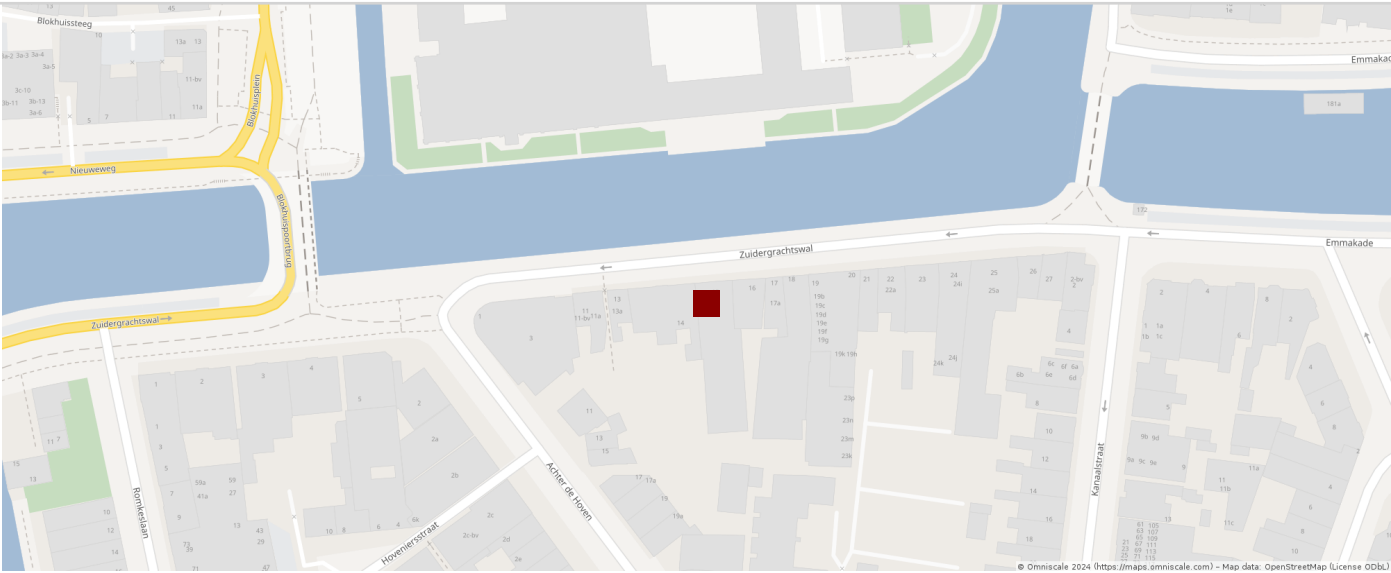
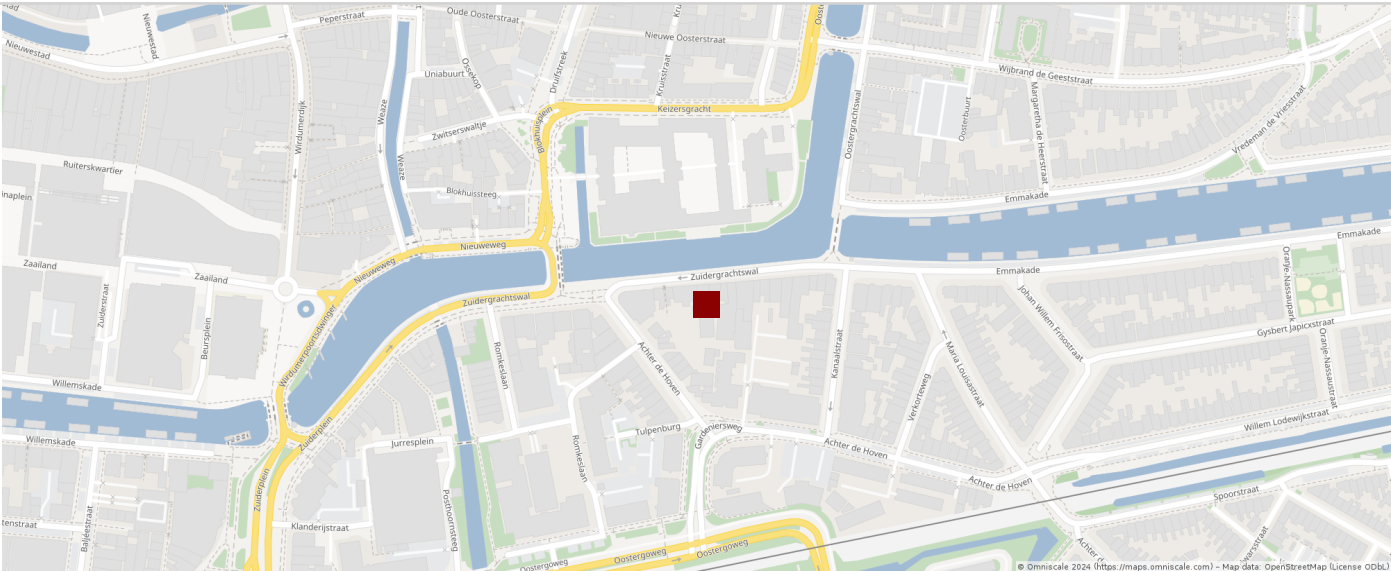
Indien het object wordt verkocht is de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting van 10,4% van toepassing.
De huur(waarde) van de getaxeerde ruimten is zonder BTW tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Het object is gelegen aan de rand van het centrum aan de stadsgracht en is een gewilde locatie voor wonen. De Zuidergrachtswal gaat oostelijk over in de Emmakade wat een zeer gewilde chique woonstraat is. De Zuidergrachtswal ligt aan de zuidoostzijde van het centrum en is eind 18e eeuw tot begin 20e eeuw gebouwd. Het centrum is op loopafstand van het centrum.

Omgeving en belendingen

In de omgeving wordt gewoond en gewerkt. Aan de overzijde is het Voormalige Huis van bewaring de Blokhuispoort, deze is nu in gebruik als cultureel centrum met diverse restaurants en kleine ambachten en bedrijvigheid.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Het object is met eigen vervoer goed te bereiken. Zowel met de auto als met de fiets als lopend is de locatie goed te bereiken.

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg

1. A31 op 5.8 km hemelsbreed met 11 min reistijd over een route van 7,0 km
2. A32 op 6.1 km hemelsbreed met 10 min reistijd over een route van 7,2 km
3. A7 op 22.4 km hemelsbreed met 24 min reistijd over een route van 31,8 km

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed. Er is een treinstation in het centrum van de stad en er rijden stadsbussen door de hele stad.

- Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Leeuwarden, Maria Louisastraat

Loopafstand: 0,2 km

Looptijd: 3 min

- Dichtstbijzijnde treinstation: Leeuwarden

Loopafstand: 0,8 km

Looptijd: 11 min

Voorzieningen

In Leeuwarden zijn vrijwel alle denkbare voorzieningen aanwezig. Er zijn vele horeca gelegenheden, winkels, verenigingen, scholen en HBO opleidingen aanwezig. Er is tevens een groot regionaal ziekenhuis in de stad.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**

In de directe en nabije omgeving is voldoende parkeergelegenheid. Direct aan de straat is vaak wel parkeergelegenheid. Op loopafstand zijn twee parkeergarages.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Geen ontwikkelingen in directe relatie tot de waarde van het getaxeerde.

Locatiescore: **Goed**

Een goede locatie voor kantoor en wonen.

Walkscore: **99**

www.walkscore geeft aan dat het een "walkers paradise" is. Vrijwel alle voorzieningen lopend te bereiken. Een auto is niet noodzakelijk.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het voormalige kantoor/ drugsopvang locatie met erf en ondergrond

Indeling

De indeling van het getaxeerde is globaal als volgt. entree, kantoor en werkplekken, daarachter een gebruikersruimte zijnde een open ruimte., boven een kantoorruimte met enkele werkplekken. Het object is wel redelijk goed onderhouden maar heeft een renovatie nodig voor toekomstig ander gebruik naar bijvoorbeeld wonen of een combinatie wonen en werken.

Terrein

Het terrein is deels bebouwd, er is een redelijk stuk grond aanwezig wat gebruikt kan worden als tuin.

Bouwjaar: 1900

Bouwaard, materialen en constructie

Het object is traditioneel gebouwd met beton en houten vloeren, metselwerk gevels, houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is plat en deels met pannen gedekt. De installaties zijn allemaal relatief jong en zien er netjes uit. Er is verwarming aanwezig middels een CV installatie.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Een over het algemeen goede staat van onderhoud. Alles is wel wat eenvoudig.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2023

Normonderhoud type: kt 01 HK - Grachtenpand, gevel(s) in metselwerk, HK

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Er kan in de buurt worden geparkeerd. Veelal openbare parkeerplaatsen. Parkeergarage de Klanderij is op loopafstand.

Functionaliteit: Redelijk

Toelichting functionaliteit

Goed en functioneel te gebruiken object voor wonen en kantoor. Er zal waarschijnlijk een nieuwe indeling komen in het pand als een nieuwe eigenaar het heeft gekocht.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoor	kantoor BG voorzijde	Eigenaar gebruiker	154,00	140,00
	algemene open ruimtes achterzijde	Eigenaar gebruiker	275,00	250,00
	1e verd spreekkamers	Eigenaar gebruiker	99,00	90,00
	Subtotaal		528,00	480,00
Totaal			528,00	480,00

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Niet van toepassing.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

De Gemeente Leeuwarden is geraadpleegd. De Bodeminformatie van de gemeente Leeuwarden is toegevoegd aan dit rapport.

Object beoordeling

Een goed functioneel geheel met een nu matige indeling. Goed te gebruiken voor kantoor en woonfuncties. De kantoorruimte heeft een energielabel G, vanaf 1 januari 2023 moeten kantoren groter dan 100 m2 minimaal energielabel C hebben, Daar voldoet dit object niet aan. Er is wel een vrijstelling voor monumenten en Beschermd Stadsgezicht.. Daar valt dit object onder.

Object score: Goed

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde was als drugsopvang in gebruik bij de Gemeente Leeuwarden

Voorgenomen gebruik

Het gebruik na verkoop zal waarschijnlijk iets met wonen en of wonen en werken te maken hebben.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het gebruik als woonruimte eventueel met kantoor is de meest optimale aanwending van het getaxeerde. Transformatie naar wonen is ook een mogelijkheid. Echter de kosten van verbouw zijn hoog.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbbeeld

De Nederlandse vastgoedmarkt is in 2023 gekenmerkt door een vertraging in de activiteit, grotendeels gedreven door het rentebeleid en het huidige economische klimaat. De belangrijkste trends in de verschillende vastgoedsegmenten zijn als volgt:

Bedrijfspanen

De vraag naar bedrijfspanen blijft in 2023 over het algemeen sterk, maar de opnamevolumes zijn wel gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Dit is vooral het gevolg van het tekort aan beschikbare ruimte en grond, waardoor de prijzen zijn gestegen en de beschikbaarheid van financiering is afgenomen.

Kantoren

De kantorenmarkt is de meest gefragmenteerde markt in Nederland, met een grote verscheidenheid aan gebouwen en locaties. De vraag naar kantoren is in 2023 gedaald, met name in de grote steden. Dit komt door de toenemende flexibiliteit in de werkomgeving, waardoor bedrijven minder ruimte nodig hebben.

Woningen

De woningmarkt is in 2023 nog steeds zeer krap, met een tekort aan woningen en hoge prijzen. De vraag naar woningen blijft over het algemeen sterk, maar de snelheid van de prijsstijgingen is wel afgenomen. De renteontwikkelingen zullen in 2023 een belangrijke rol spelen bij de verdere ontwikkeling van de woningmarkt.

Winkels

De winkelmarkt is in 2023 onder druk staan van de toenemende online verkoop. De vraag naar winkelruimte is gedaald, met name in de grotere winkelcentra. Hierdoor zijn de prijzen van winkelpanden gedaald.

Conclusie

De Nederlandse vastgoedmarkt is in 2023 een gefragmenteerde markt, met verschillende trends in de verschillende segmenten. De vertraging in de activiteit is een gevolg van het rentebeleid en het huidige economische klimaat. De renteontwikkelingen zullen in 2023 een belangrijke rol spelen bij de verdere ontwikkeling van de vastgoedmarkt.

Rente

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rentestanden verhoogd om de inflatie af te remmen. Dit heeft gevolgen voor vastgoedinvesteerdere. Veel beleggers zijn voor een groot deel afhankelijk van leningen om hun vastgoed te kopen. De hogere financieringskosten gaan ten koste van het bedrag dat beleggers willen betalen voor het vastgoed. Voorheen stonden beleggers in de rij voor de beste gebouwen, omdat zij eenvoudig hun aankopen konden financieren. Nu is dat moeilijker, waardoor investeerders die veel eigen geld hebben een streepje voor hebben. Een ander belangrijk aspect is de obligatierente die de overheid betaalt aan investeerders die geld willen lenen aan de staat. Dit wordt ook wel de risicovrije rente genoemd, omdat het risico van zo'n lening minimaal is. Beleggers wegen altijd het risico en het rendement af van verschillende investeringen. Doordat vastgoed een risicovollere belegging is dan een staatsobligatie, willen investeerders daar ook een hoger rendement voor terugzien. De obligatierente is recent zo snel gestegen dat vastgoed minder aantrekkelijk wordt, als daar de rendementen niet stijgen. De rendementen stijgen pas als investeerders minder voor hun vastgoedbelegging gaan betalen en dat heeft tijd nodig.

Beleggingsvolume omlaag in 2023

De vraag naar vastgoed is niet helemaal weg, maar investeerders zijn wel voorzichtiger geworden. Een groot aantal beleggers heeft nog genoeg eigen geld achter de hand. Het negatievere sentiment zorgt er wel voor dat ze kieskeuriger zijn. Verkopers die op hoge bedragen rekenen moeten hun verwachtingen bijstellen, of zullen afzien van verkoop. De mismatch tussen verkopers en kopers die de markt nu parten speelt, zal naar verwachting in de tweede helft van het jaar verdwijnen als de realiteit van de nieuwe economische situatie duidelijk wordt.

Hogere aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen stijgen in 2023. Dit is mede afhankelijk van een verdere rentestijging. Voor 2023 verwachten we een stijging van de aanvangsrendementen van 50 tot 150 basispunten. De hoogte van de stijging hangt onder andere af van de locatie en het type vastgoed. Zo heeft winkelvastgoed al enkele klappen gehad in de afgelopen jaren. Doordat het risico toenam zijn de prijzen ervan gedaald. De aanvangsrendementen van winkels zijn dus al deels gecorrigeerd. Door de aanhoudende onzekerheid is een verdere correctie niet uit te sluiten voor sommige segmenten van de winkelmarkt. Een positief aspect aan de Nederlandse vastgoedmarkt, is dat de gemiddelde leegstand van vrijwel elk type vastgoed laag is. Dat maakt investeren minder risicovol. Wel zorgt het nieuw aangekondigde woningmarktregulering voor veel onzekerheid bij beleggers. De woningmarkt als beleggingscategorie is uitzonderlijk groot geworden de laatste jaren in vergelijking met andere sectoren. Die groei wordt nu sterk afgeremd.

Huurwoningen

De markt kampt nog altijd met een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. In de plannen van minister Hugo de Jonge is weinig vertrouwen. Dit komt voor een deel door de ongelukkige timing. Bij de start van het programma brak de oorlog in Oekraïne uit. Economische onzekerheid en stijgende kosten en rente helpen niet. Maar ook de stikstofproblematiek en de onderschatting daarvan door kabinet-Rutte IV helpt niet aan het oplossen van het tekort. Het kabinet maakt het via extra regelgeving daarbij moeilijker om te beleggen op de woningmarkt. Ook mogen slecht geïsoleerde huizen (energielabels E, F en G) vanaf 2030 niet meer verhuurd worden. Het wordt zo lastiger om rendement te maken op huurwoningen. De wil is er, maar het kan vaak niet.

Kantoren

Op de kantorenmarkt is er twijfel. Het aanbod daalde de afgelopen jaren maar de toekomst blijft onzeker. Vooral door thuiswerken. Grotere bedrijven omarmen hybride werken vaker dan kleinere. Daardoor zijn er minder grote gebruikerstransacties van 2.500 m² of meer, maar ook meer kleine. Per saldo komen er langzaam meer vierkante meters vrij op de markt. Dit overschot hoeft geen probleem te zijn omdat er voldoende vraag is naar hoogwaardige kantoren op goede plekken. De belangrijkste trend van dit jaar is dat er meer vraag is naar duurzame panden. Omdat de energielasten lager zijn, maar ook omdat in 2023 de C-labelplicht voor kantoren gaat gelden. Elk kantoor moet dan minimaal energielabel C hebben. Veel kantoren hebben dat niet op tijd. Dit zijn vooral kantoren aan de onderkant van de markt. Beleggers van deze niet-duurzame kantoren moeten dus snel in actie komen.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,70%	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,38%	3,12%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

De markt voor huurwoningen is goed te noemen, dat geldt niet alleen in Leeuwarden, maar in vele grotere plaatsen. Er is weinig aanbod en wel veel vraag. Verbouw en renovatie is wel duur dat maakt renoveren en transformeren naar wonen wel lastiger. De grote vraag naar woningen maakt dit object wel interessant voor beleggers, verhuurde woningen zijn nog steeds interessant zolang ze maar duurzaam zijn en onderhoudsarm. De vraag naar kantoorruimte is ook goed, er is nog steeds vraag naar goede kleinschalige kantoorruimte. Dit object leent zich er goed voor om te worden verbouwd naar wonen en of in combinatie met werken.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De referenties betreffen kantoorruimtes en woonruimtes in Leeuwarden welke recent zijn verhuurd.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
16-7-2023	Franklinstraat 103	LEEWARDEN	Kantoor	195	€ 27.300	€ 140
1-7-2023	Tesselschadestraat 8	Leeuwarden	Kantoor	145	€ 16.675	€ 115
5-6-2023	Eewal 56	LEEWARDEN	Kantoor	110	€ 15.540	€ 141
27-4-2023	Zuiderplein 37	LEEWARDEN	Kantoor	114	€ 16.800	€ 147
1-11-2022	Groot Schavernek 9-F	Leeuwarden	Kantoor	135	€ 18.000	€ 133

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
25-5-2023	Zuiderplein 33-a8	Leeuwarden	Woning	43	€ 667	€ 16

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie Type: huurtransactie | Franklinstraat 103 - 8921 ES LEEWARDEN

Transactiedatum:	16-07-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.300
Straat:	Franklinstraat 103	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 140,00
Plaats:	LEEWARDEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	C
Totaal m² of stuks:	195		
Bron:	NVM		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Tesselschadestraat 8 - 8913 HB Leeuwarden

Transactiedatum:	01-07-2023	Aanvangshuur:	€ 16.675
Straat:	Tesselschadestraat 8	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.675
Plaats:	Leeuwarden	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 115,00
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 115,00
Sub IPD Type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	30-06-2026
Bouwjaar:	2007	Looptijd contract in jr:	3
Totaal m² of stuks:	145	Vergelijkbaarheid:	Beter
		BTW belast:	Ja
		Energielabel:	A



3 - Referentie Type: huurtransactie | Eewal 56 - 8911 GT LEEUWARDEN

Transactiedatum:	05-06-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.540
Straat:	Eewal 56	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 141,27
Plaats:	LEEUWARDEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	C
Totaal m² of stuks:	110		
Bron:	NVM		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Zuiderplein 37 - 8911 AP LEEUWARDEN

Transactiedatum:	27-04-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800
Straat:	Zuiderplein 37	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 147,37
Plaats:	LEEUWARDEN	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Kantoor	Energielabel:	C
Totaal m² of stuks:	114		
Bron:	NVM		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Groot Schavernek 9-F - 8911 BW Leeuwarden

Transactiedatum:	01-11-2022	Aanvangshuur:	€ 18.000
Straat:	Groot Schavernek 9-F	Huuropbrengst per jaar:	€ 18.000
Plaats:	Leeuwarden	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 133,33
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 133,33
Sub IPD Type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	31-10-2024
Bouwjaar:	1895	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	135	BTW belast:	Ja
Bron:	NVM	Energielabel:	- / Geen



6 - Referentie Type: huurtransactie | Zuiderplein 33-a8 - 8911AN Leeuwarden

Transactiedatum:	25-05-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 8.004
Straat:	Zuiderplein 33-a8	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 186,14
Plaats:	Leeuwarden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Energielabel:	D
Totaal m² of stuks:	43		



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	kantoor BG voorzijde	154	140	€ 100,00	€ 14.000	35,8 %
	algemene open ruimtes achterzijde	275	250	€ 70,00	€ 17.500	44,7 %
	1e verd spreekkamers	99	90	€ 85,00	€ 7.650	19,5 %
	Subtotaal of gemiddelde	528	480	€ 81,56	€ 39.150	100,0 %
Totaal		528	480		€ 39.150	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur vindt aansluiting bij thans gangbare huurprijzen van soortgelijke ruimten. De referenties geven een huurprijs aan die voor de kantoorruimte tussen de € 140,- en € 150,- per m2 per jaar zit. Daar valt het getaxeerde onder.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De referenties zijn die van kantoren in Leeuwarden welke recent zijn verkocht. Er zijn geen vergelijkbare objecten in casco staat verkocht, vandaar dat er gekeken is naar objecten met dezelfde bestemming die al gereed zijn. Op basis van de verkoop prijs en de omgerekende BAR is daar wel een vergelijk mee gemaakt met het getaxeerde.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m³) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
26-2-2024	Zuidvliet 664	Leeuwarden	Kantoor	434	8,59%	€ 640.000	€ 1.474,65
31-1-2023	Noordvliet 19	LEEWARDEN	Kantoor	187	8,31%	€ 385.000	€ 2.058,82
07-9-2022	Wijnhorsterstraat 190	LEEWARDEN	Kantoor	155	8,11%	€ 185.000	€ 1.193,55
31-8-2022	Willemsskade 24	LEEWARDEN	Kantoor	340	8,02%	€ 810.000	€ 2.382,35

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: **Zuidvliet 664 - 8921 EZ Leeuwarden**

Transactiedatum:	26-02-2024	Koopsom kk:	€ 640.000
Adres:	Zuidvliet 664	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.474,65
Plaats:	Leeuwarden	BAR:	8,59%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	917
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Huurder:	Vrij en leeg
Bouwjaar:	2006	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m ²) / stuks:	434	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	Funda	Energie label:	A+



Referentie type: **koop** | Adres: **Noordvliet 19 - 8921 GD LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	31-01-2023	Koopsom kk:	€ 385.000
Adres:	Noordvliet 19	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.058,82
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,31%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	90
VVO (m ²) / stuks:	187	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	Eigendom:	- / Geen
		Energie label:	- / Geen



Referentie type: **koop** | Adres: **Willemskade 24 - 8911 BB LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	31-08-2022	Koopsom kk:	€ 810.000
Adres:	Willemskade 24	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.382,35
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,02%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	249
VVO (m ²) / stuks:	340	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	Eigendom:	
		Energie label:	E



Referentie type: **koop** | Adres: **Wijnhornsterstraat 190 - 8932 EZ LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	07-09-2022	Koopsom kk:	€ 185.000
Adres:	Wijnhornsterstraat 190	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.193,55
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,11%
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m ²) / stuks:	155	Eigendom:	
Bron:	NVM	Energie label:	C



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,25 %
NAR vrij op naam	6,25 %
Exit yield	7,25 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	8,59 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	8,59 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	8,59 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	8,59 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Netto aanvangsrendement (NAR vrij op naam $t = 0$)

De gehanteerde NAR is een afgeleide van de door taxateur in de markt waargenomen transacties waarbij een BAR bekend is.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is, aan de hand van een sterk vereenvoudigde weergave van het het Capital Asset Pricing Model (CAPM), als volgt opgebouwd:

+ Risicovrij rendement: 2,5%

+ Asset class vastgoed: 1,5%

+ Object risico: 3,25%

= Totaal: 7,25%

Exit yield (NAR vrij op naam $t=15$)

Bij de inschatting van de exit yield (NAR vrij op naam aan het einde van de beschouwingsperiode van 15 jaar) is rekening gehouden met een technische en economische veroudering van het vastgoed. Er is een opslag gehanteerd van 1% ten opzichte van het netto aanvangsrendement van 6,25%. Deze opslag is beperkt. In de afgelopen jaren is gebleken dat de vastgoedmarkt bij dit soort objecten nauwelijks tot geen rekening houdt met veroudering.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen extra correcties.

Bijzondere waardecomponenten

Geen bijzondere waardecomponenten.

I Tot slot**Tot slot**

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

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 bepalingsmethoden 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 milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 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 omgevingsplan, 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-afrekening 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 In de waardering is ervan 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 verantwoordelijkheid 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 ervan uit 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.

Marktwaaarde

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.

Marktwaaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² 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	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

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 het 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, hellingbanen 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.

Afkorting

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 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

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

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid

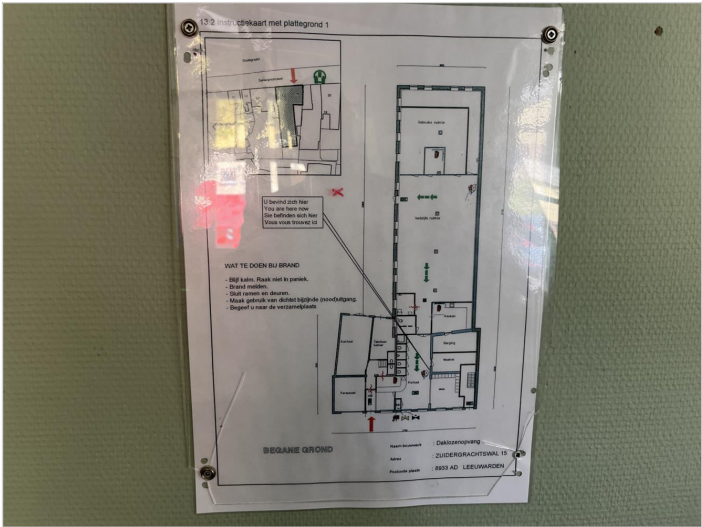
L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- Presentatie foto's;
- Referenties;
- Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde;
- Kadastraal uittreksel, kadastrale kaart en akte van levering;
- Informatie BAG, bodemkwaliteit en bestemmingsplan.

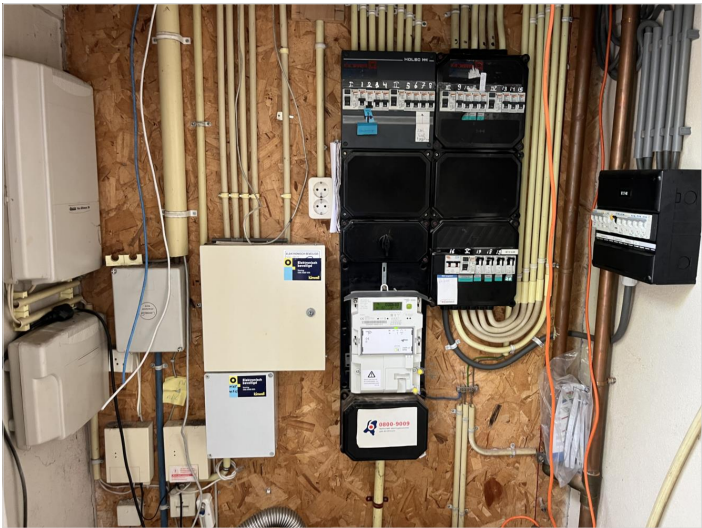


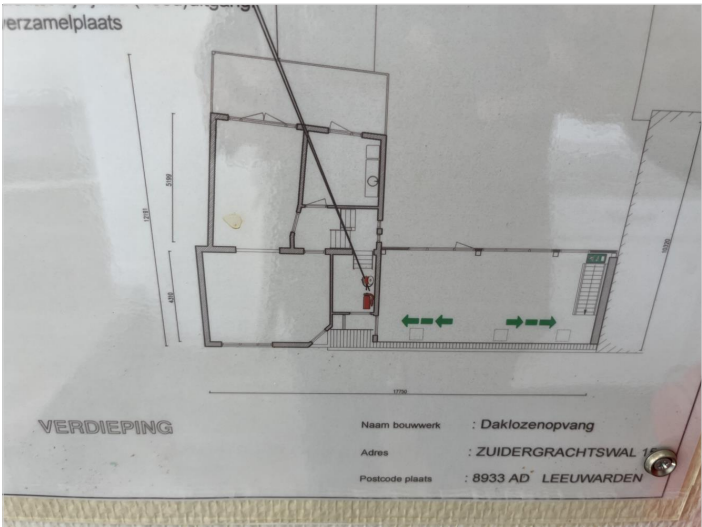
BIJLAGEN FOTO'S











**BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES****Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4**

De referenties zijn die van kantoren in Leeuwarden welke recent zijn verkocht. Er zijn geen vergelijkbare objecten in casco staat verkocht, vandaar dat er gekeken is naar objecten met dezelfde bestemming die al gereed zijn. Op basis van de verkoop prijs en de omgerekende BAR is daar wel een vergelijk mee gemaakt met het getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: **Zuidvliet 664 - 8921 EZ Leeuwarden**

Transactiedatum:	26-02-2024	Koopsom kk:	€ 640.000
Adres:	Zuidvliet 664	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.474,65
Plaats:	Leeuwarden	BAR:	8,59%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	917
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Huurder:	Vrij en leeg
Bouwjaar:	2006	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	434	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	Funda	Energie label:	A+



Toelichting op deze referentie

Het object is geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden. U kunt hierbij denken aan detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, sportschool. Daarnaast zou het object ook getransformeerd kunnen worden tot wonen/groepswonen.

- Locatie is slechter.
- Object is beter
- Gebouw is qua energielabel redelijk vergelijkbaar.
- Courantheid is iets beter, kleiner pand, voor een grote doelgroep geschikt, de koopsom p/m² ligt iets hoger.

Conclusie: Betreft een beter object.

Referentie type: **koop** | Adres: **Noordvliet 19 - 8921 GD LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	31-01-2023	Koopsom kk:	€ 385.000
Adres:	Noordvliet 19	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.058,82
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,31%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	90
VVO (m²) / stuks:	187	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Gerenvoerd monumentaal pand, in gebruik als kantoor. Iets mindere locatie, beter object, courant, beter dan getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: **Willemskade 24 - 8911 BB LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	31-08-2022	Koopsom kk:	€ 810.000
Adres:	Willemskade 24	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.382,35
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,02%
IPD type:	Kantoor	Perceeloppervlak:	249
VVO (m²) / stuks:	340	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bron:	NVM	Energie label:	E



Toelichting op deze referentie

Fraai kantoorpand in Leeuwarden, geschikt voor wonen en werken. Beter locatie, beter object, couranter, beter dan getaxeerde. Monument.

Referentie type: **koop** | Adres: **Wijnhorsterstraat 190 - 8932 EZ LEEUWARDEN**

Transactiedatum:	07-09-2022	Koopsom kk:	€ 185.000
Adres:	Wijnhorsterstraat 190	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.193,55
Plaats:	LEEUWARDEN	BAR:	8,11%
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	155	Energie label:	C
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Nette en moderne kantoorruimte, appartementsrecht op begane grond, locatie is slechter, object is beter beter dan getaxeerde.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 6

De referenties betreffen kantoorruimtes en woonruimtes in Leeuwarden welke recent zijn verhuurd.

Referentie type: **huurtransactie** | Eewal 56 - 8911 GT LEEUWARDEN

Transactiedatum:	05-06-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.540
Straat:	Eewal 56	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 141,27
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	110	Energielabel:	C
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Kleine en daardoor courante kantoorruimte in het centrum van Leeuwarden, betere locatie, couranter en daardoor beter dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | Zuiderplein 37 - 8911 AP LEEUWARDEN

Transactiedatum:	27-04-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800
Straat:	Zuiderplein 37	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 147,37
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	114	Energielabel:	C
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Gerenoveerde kantoren op goede locatie in Leeuwarden, betere locatie dan getaxeerde. Kleinschalig en daardoor ook wat couranter.

Referentie type: **huurtransactie** | Zuiderplein 33-a8 - 8911AN Leeuwarden

Transactiedatum:	25-05-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 8.004
Straat:	Zuiderplein 33-a8	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leeuwarden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 186,14
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	43	Energielabel:	D



Toelichting op deze referentie

Woonruimte/appartement in voormalig kantoorgebouw, appartementen zijn goed vergelijkbaar, locatie is vergelijkbaar. Object is goed te vergelijken met getaxeerde. Complex is wel erg groot en daardoor wat anoniemer.

Referentie type: **huurtransactie** | Tesselschadestraat 8 - 8913 HB Leeuwarden

Transactiedatum:	01-07-2023	Aanvangshuur:	€ 16.675
Straat:	Tesselschadestraat 8	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.675
Plaats:	Leeuwarden	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 115,00
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 115,00
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	30-6-2026
Bouwjaar:	2007	Looptijd contract in jr:	3
Totaal m² of stuks:	145	Vergelijkbaarheid:	Beter
		BTW belast:	Ja
		Energie label:	A

**Toelichting op deze referentie**

Nabij het centrum en centraal station gelegen, bevindt zich deze aantrekkelijke kantoorruimte op de tweede verdieping aan de noordzijde van het pand.

- Locatie is vergelijkbaar
- Verhuursituatie is beter betreft een kleiner pand met een hoger huur p/m²
- Huurders zijn gelijkwaardig
- Gebouw is minder energielabel A

Conclusie: Betreft een betere referentie

Referentie type: **huurtransactie** | Franklinstraat 103 - 8921 ES LEEUWARDEN

Transactiedatum:	16-07-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.300
Straat:	Franklinstraat 103	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 140,00
IPD type:	Kantoor	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	195	Energie label:	C
Bron:	NVM		

**Toelichting op deze referentie**

Moderne kantoorstrip in Leeuwarden, mindere locatie, wel beter bereikbaar, object is nieuw en onderhoudsarm. Kleinschalig en daardoor couranter. Iets beter dan getaxeerde,

Referentie type: **huurtransactie** | Groot Schavernek 9-F - 8911 BW Leeuwarden

Transactiedatum:	01-11-2022	Aanvangshuur:	€ 18.000
Straat:	Groot Schavernek 9-F	Huuropbrengst per jaar:	€ 18.000
Plaats:	Leeuwarden	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 133,33
IPD type:	Kantoor	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 133,33
Sub IPD type:	Kantoorruimte	Einddatum contract:	31-10-2024
Bouwjaar:	1895	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	135	BTW belast:	Ja
Bron:	NVM	Energie label:	- / Geen

**Toelichting op deze referentie**

Het betreft een kantoorpand/bedrijfs/winkel of horecaruimte van ca. 135 m². Door de gemengde bestemming kan deze ruimte gebruikt worden voor verschillende doeleinden. Daarbij beschikt deze ruimte over een royale binnentuin, pantry en toilet.

- Locatie is vergelijkbaar in het centrum en nabij het station.
- Verhuursituatie is vergelijkbaar qua m² huursom
- Huurders niet van toepassing
- Gebouw is iets minder luxe verbouwd.

Conclusie: Betreft een redelijk vergelijkbare kwaliteit als het getaxeerde.



Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Willemskade 9 | Leeuwarden
Email: j.schoonhoven@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl | Tel: 058-2337337



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 | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	2024-8933AE15-16
VMS taxatienummer:	86743766
Complex:	Zuidergrachtswal 15 en 16 Leeuwarden
Adres:	Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden
Eigenaar:	Gemeente Leeuwarden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	647 m ²
Energielabel:	G

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1900
Monument:	Door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument
Totaal BVO:	528 m ²
VVO (m ²):	480 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,10

Waardering

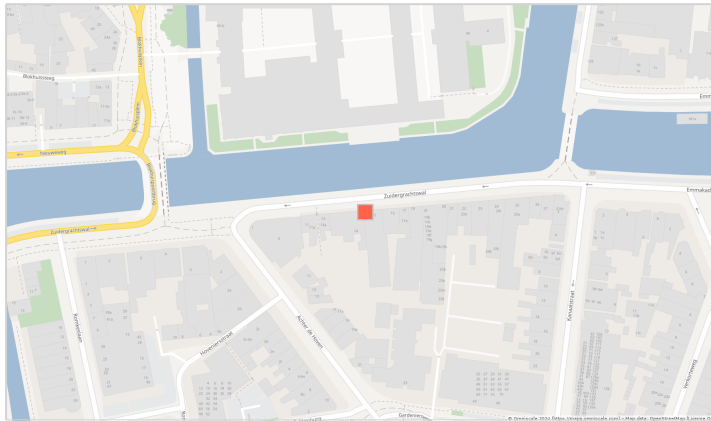
Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Contactpersoon:	de heer T. Atanisjan
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	J. Schoonhoven RT REV
Waardepeildatum:	woensdag 17 juli 2024
Marktwaaarde per m ² :	€ 949

Het object is per 17-07-2024 getaxeerd op:

EUR 460.000

Marktwaaarde kosten koper

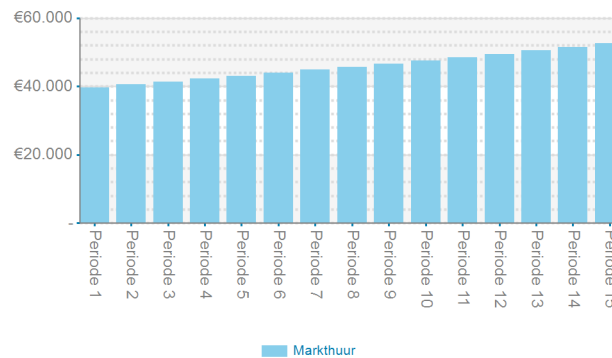
Locatie



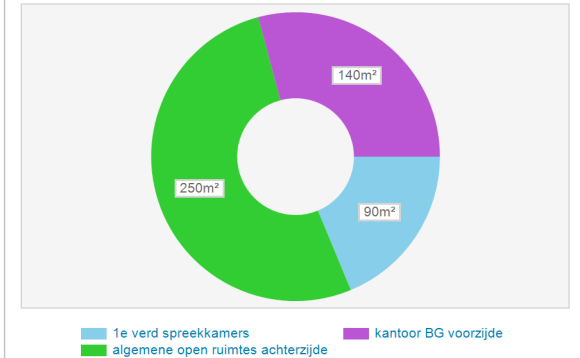
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 39.150
Theoretische huur:	€ 39.150
Netto markt/herz. huur:	€ 31.718
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	19,0 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,6 %

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	39.636	40.568	41.420	42.248	43.093	43.955	44.834	45.731	46.645	47.578	48.530	49.500	50.490	51.500	52.530
Bruto huurinkomsten	39.636	40.568	41.420	42.248	43.093	43.955	44.834	45.731	46.645	47.578	48.530	49.500	50.490	51.500	52.530
OZB	-1.905	-1.955	-2.001	-2.043	-2.084	-2.125	-2.168	-2.211	-2.256	-2.301	-2.347	-2.394	-2.441	-2.490	-2.540
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-235	-241	-247	-252	-257	-262	-268	-273	-279	-284	-290	-296	-301	-307	-314
Verzekering (incl. belasting)	-1.137	-1.174	-1.208	-1.240	-1.271	-1.303	-1.335	-1.369	-1.403	-1.438	-1.474	-1.511	-1.548	-1.587	-1.627
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-3.277	-3.370	-3.456	-3.535	-3.612	-3.691	-3.771	-3.853	-3.937	-4.023	-4.110	-4.200	-4.291	-4.385	-4.481
Onderhoud	-4.272	-4.411	-4.541	-4.660	-4.776	-4.896	-5.018	-5.144	-5.272	-5.404	-5.539	-5.678	-5.820	-5.965	-6.114
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-4.272	-4.411	-4.541	-4.660	-4.776	-4.896	-5.018	-5.144	-5.272	-5.404	-5.539	-5.678	-5.820	-5.965	-6.114
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	32.086	32.786	33.423	34.053	34.705	35.369	36.045	36.734	37.436	38.152	38.880	39.623	40.379	41.150	41.935
NCW Kasstromen	30.983	29.519	28.058	26.654	25.328	24.068	22.870	21.731	20.650	19.622	18.645	17.716	16.834	15.996	15.199

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 517.346
Marktwaarde KK	€ 464.404
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 460.000

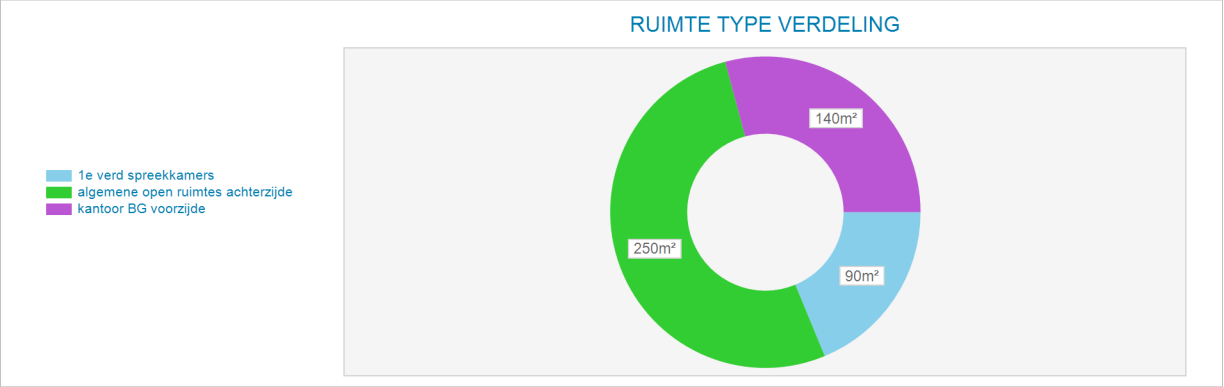
Disconteringsvoet	7,25 %
NCW Kasstroom	€ 333.872

Exit Yield	7,25 %
NCW Eindwaarde	€ 183.474

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
kantoor BG voorzijde	140	-	€ 100	36%	€ 14.000
algemene open ruimtes achterzijde	250	-	€ 70	45%	€ 17.500
1e verd spreekkamers	90	-	€ 85	20%	€ 7.650
Totaal	480	-		100%	€ 39.150

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,73	8,3%	€ 3.230
Onderhoud	€ 8,75	10,7%	€ 4.202
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 15,48	19,0%	€ 7.432
Netto huurwaarde			€ 31.718
NAR % von			6,25%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 507.482

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaaarde von	€ 507.482
Verwervingskosten	€ 51.933
Marktwaaarde kk	€ 455.549
Marktwaaarde kk afgerond	€ 460.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 39.150	€ 31.718	7,71%	6,25%	13,0
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 39.150				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,59%
IRR	7,50%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaaarde kk per m²	€ 949

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,25%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Leeuwarden	G	10034		-	-	100,00%	
Leeuwarden	G	3260		-	-	100,00%	
Totaal					-		





BETREFT	Leeuwarden G 10034	
UW REFERENTIE	BOG Zuidergrachtswal	
GELEVERD OP	20-06-2024 - 13:15	PRODUCTIEORDERNUMMER S11180801860
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	20-06-2024 - 09:37	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 20-06-2024 - 09:37
BLAD	1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leeuwarden G 10034
Kadastrale objectidentificatie: 050141003470000	
Locatie	Zuidergrachtswal 16 8933 AD Leeuwarden
BAG identificatie: 0080010000417636	
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	588 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182673 - 579223
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken
Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3782/60 Leeuwarden
Naam gerechtigde	Gemeente Leeuwarden
Adres	Oldehoofsterkerkhof 2 8911 DH LEEUWARDEN
Postadres	Postbus 21000 8900 JA LEEUWARDEN
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	59734817 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



BETREFT		Leeuwarden G 3260
UW REFERENTIE		BOG Zuidergrachtswal
GELEVERD OP	20-06-2024 - 13:14	PRODUCTIEORDERNUMMER S11180801735
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	20-06-2024 - 09:37	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 20-06-2024 - 09:37
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leeuwarden G 3260
Kadastrale objectidentificatie: 050140326070000	
Locatie	Zuidergrachtswal 15
	8933 AD Leeuwarden
	BAG identificatie: 0080010000491475
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	59 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182670 - 579239
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
---	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3782/60 Leeuwarden
Naam gerechtigde	Gemeente Leeuwarden
Adres	Oldehoofsterkerkhof 2 8911 DH LEEUWARDEN
Postadres	Postbus 21000 8900 JA LEEUWARDEN
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	59734817 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Voor een eensluitend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie G

Perceel 3260

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Leeuwarden

BEWARING:

LEEUWARDEN

Dagregister

Deel 279 Nr. 194

In bewaring genomen:

22 feb. 1974

De hypotheekbewaarder,

3782 / 60 117

met twee vervolgbladen

L

Aantekeningen:

Heden, een en twintig februari negentienhonderd vier en zeventig,

verschenen voor mij, Auke Bouwer, notaris ter standplaats Leeuwarden:

1. de heer Jan Pieter Mast, notariëel medewerker,

wonende te Heerenveen,

volgens zijn verklaring ten deze handelende als lasthebber van de heer Meine Faber, koopman, wonende te Hardegarijp, Rijksweg 25, geboren te Leeuwarden op zes mei negentienhonderd tien en in algehele gemeenschap van goederen - wederzijds in eerste echt - gehuwd met mevrouw Margaretha Henderina Simmer, zonder beroep, wonende alsvoren;

blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke - na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, voor echt erkend en ten blijke daarvan door beiden getekend te zijn - aan deze akte zal worden vastgehecht.

2. de heer Jacob Reinstra, ambtenaar ter gemeentesecretarie, wonende te Leeuwarden, volgens zijn verklaring ten deze handelende voor en namens de Gemeente Leeuwarden ter uitvoering van het besluit van de Raad der Gemeente Leeuwarden van zes augustus negentienhonderd drie en zeventig, nummer 9407c, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Friesland bij besluit van drieëntwintig januari negentienhonderd vier en zeventig, nummer 1831, daartoe gemachtigd op grond van het bepaalde in artikel 78 tweede lid der Gemeentewet door de Burgemeester van Leeuwarden bij besluit van zeven en twintig april negentienhonderd drie en zeventig, nummer 5901.

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaarden met elkander te hebben aangegaan de

navolgende overeenkomst van verkoop en koop, waarbij de comparant sub 1, in zijn gemelde hoedanigheid, verkoopt en in eigendom overdraagt aan de Gemeente Leeuwarden, voor wie de comparant sub 2, in zijn gemelde hoedanigheid, zulks aanneemt:

- a. De woning nummer 15 aan de Zuidergrachtswal te Leeuwarden met erf en grond waarop het gebouwde staat, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 3260, groot negen en vijftig centiare
- b. Het pakhuis met kantoor en bovenwoning aan de Zuidergrachtswal nummer 16 te Leeuwarden met erf en grond waarop het gebouwde staat kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie G, nummer 10034, groot vijf are, acht en tachtig centiare.

Titel van aankomst: Voormeld onroerend goed werd door de verkoper in eigendom verkregen bij koopakte, houdende kwijting voor de betaling der koopsom op acht maart negentienhonderd twee en zestig verleden voor Mr. J. Gorter, destijds notaris ter standplaats Hardegarijp, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leeuwarden op negen maart daarna, in deel 2798, nummer 59.

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaarden deze koopovereenkomst te hebben gesloten voor een koopsom van eenhonderd acht en zeventig duizend gulden, f. 178.000,--, welke koopsom de comparant sub 1, in zijn gemelde hoedanigheid,

Leeuwarden
3260
10034

BEWARING: LEEUWARDEN

De hypotheekbewaarder,

3782

60

118

.....eerste..... vervolgblad

h

verklaarde op heden ten volle van de koopster te hebben ontvangen, waarvoor algehele kwijting bij deze.

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaarden deze koopovereenkomst verder te hebben gesloten onder de navolgende

Bedingen:

1. Het gekochte kan door de koopster terstond in eigen gebruik en genot worden aanvaard, en gaat op haar over als vrij van hypotheek, huur, beslag en overgeschreven huurkooprecht, doch overigens voetstoots in de staat en toestand, waarin het zich thans bevindt, met alle lusten, lasten, rechten, plichten, erfdienstbaarheden en mandeligheden, daartoe van ouds en met recht behorende,
2. Alle lasten, belastingen, aanslagen en contributiën, van het gekochte geheven wordende, komen van heden af voor rekening en ten laste van de koopster.
3. Het risico en het onderhoud van het gekochte gaan op heden op de koopster over.
4. Alle vrijwaring, met uitzondering van die voor stoornis in het rustig en vreedzaam bezit van het gekochte, zomede elke navordering wegens over- of ondermaat, worden bij deze tussen partijen uitdrukkelijk uitgesloten.
5. Van de rechten om - daartoe termen zijnde - de ontbinding of vernietiging van deze koopovereenkomst te vorderen, speciaal van

de rechten, voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, wordt bij deze door partijen uitdrukkelijk afstand gedaan.

6. Alle kosten - op deze koopovereenkomst vallende - komen ten laste van de koperster.

De comparant sub 2, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde bij deze een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c der Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Blijkens in gemelde - door genoemde echtgenote mede-ondertekende - akte van volmacht opgenomen verklaring is door meergenoemde mevrouw Margaretha Henderina Simmer erkend, dat door haar genoemde echtgenoot wordt uitgeoefend het bestuur over voormeld onroerend goed en voorzover nodig toestemming verleend tot voormelde rechtshandelingen, zulks met afstanddoening van alle eventuele rechten om op grond van het bepaalde in de artikelen 89 en/of 98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de nietigheid van bedoelde rechtshandelingen te kunnen inroepen.

Decomparant sub 1, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde nog dat deze overdracht betreft een verkoop van onroerend goed voor een januari negentienhonderd negen en zestig aanwezig, reeds in gebruik en door verkoper verworven, zodat derhalve geen Omzetbelasting "B.T.W." verschuldigd is.

Tenslotte verklaarden de comparanten te dezer zake, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie te kiezen ten

BEWARING: LEEUWARDEN

De hypotheekbewaarder,

3782 / 60 119

.....tweede..... vervolgblad

4

kantore van de notaris, bewaarder dezer minuut.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

Waarvan akte,
in minuut is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd de-
zer akte vermeld.

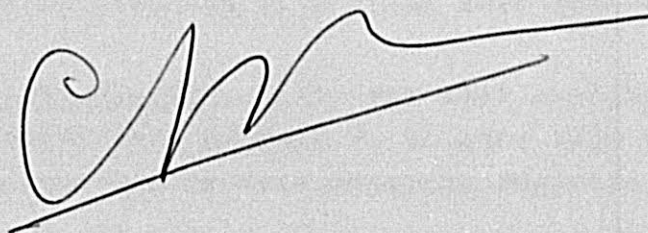
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de versche-
nen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van
deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing
daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperk-
te voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.
(Getekend) J.P. Mast, J. Reinstra,

A. Bouwer.

Uitgegeven voor Afschrift.

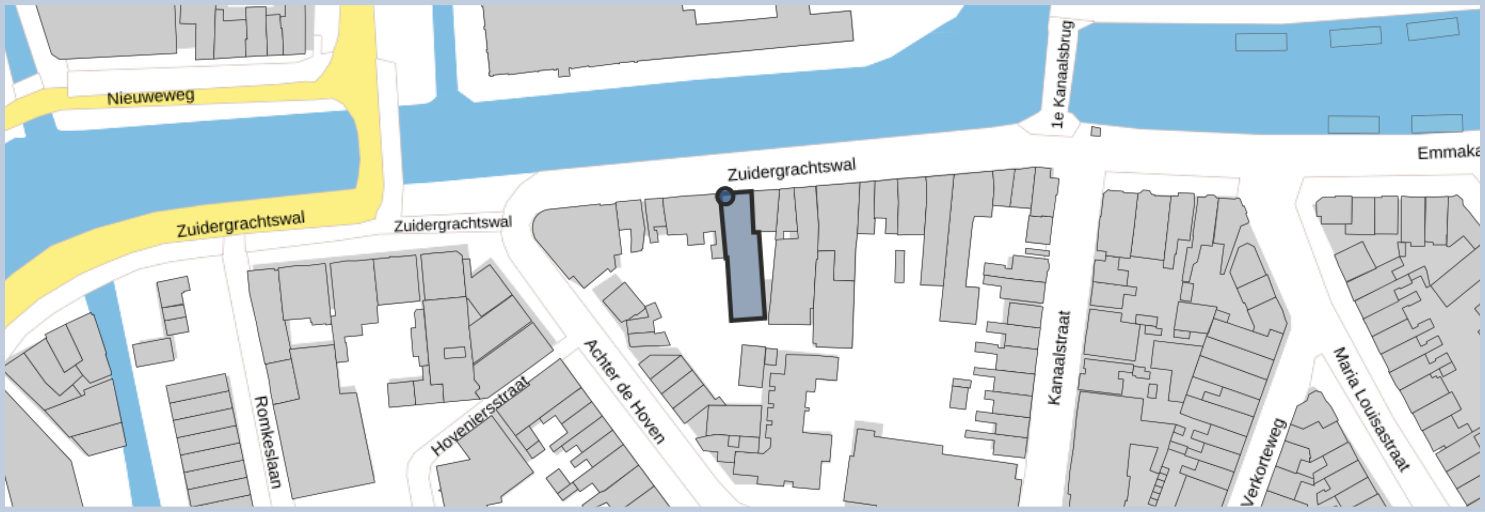
(Getekend) A. Bouwer.

De ondergetekende, Auke Bouwer, notaris ter standplaats Leeuwar-
den, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het ter o-
verschrijving aangeboden stuk.





Zuidergrachtswal 15, 8933AD Leeuwarden



Samenvatting

Adres Zuidergrachtswal 15, Leeuwarden 8933AD Leeuwarden	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1900
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 415 m ²	Gemeente Leeuwarden

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0080100000341146	Oorspronkelijk bouwjaar 1900	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0080010000491475	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 415 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
0080200000491476	8933AD
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	15

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
0080300000334880	Zuidergrachtswal	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer	Naam	Status
3615	Leeuwarden	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
0080	Leeuwarden



Zuidergrachtswal 16, 8933AD Leeuwarden



Samenvatting

Adres Zuidergrachtswal 16, Leeuwarden 8933AD Leeuwarden	Gebruiksdoel Bijeenkomstfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1900
Status Verblijfsobject in gebruik	Oppervlakte 155 m ²	Gemeente Leeuwarden

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0080100000496835	Oorspronkelijk bouwjaar 1900	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0080010000417636	Gebruiksdoel Bijeenkomstfunctie	Oppervlakte 155 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer	Postcode
0080200000417635	8933AD
Status	Huisnummer
Naamgeving uitgegeven	16

Openbare ruimte

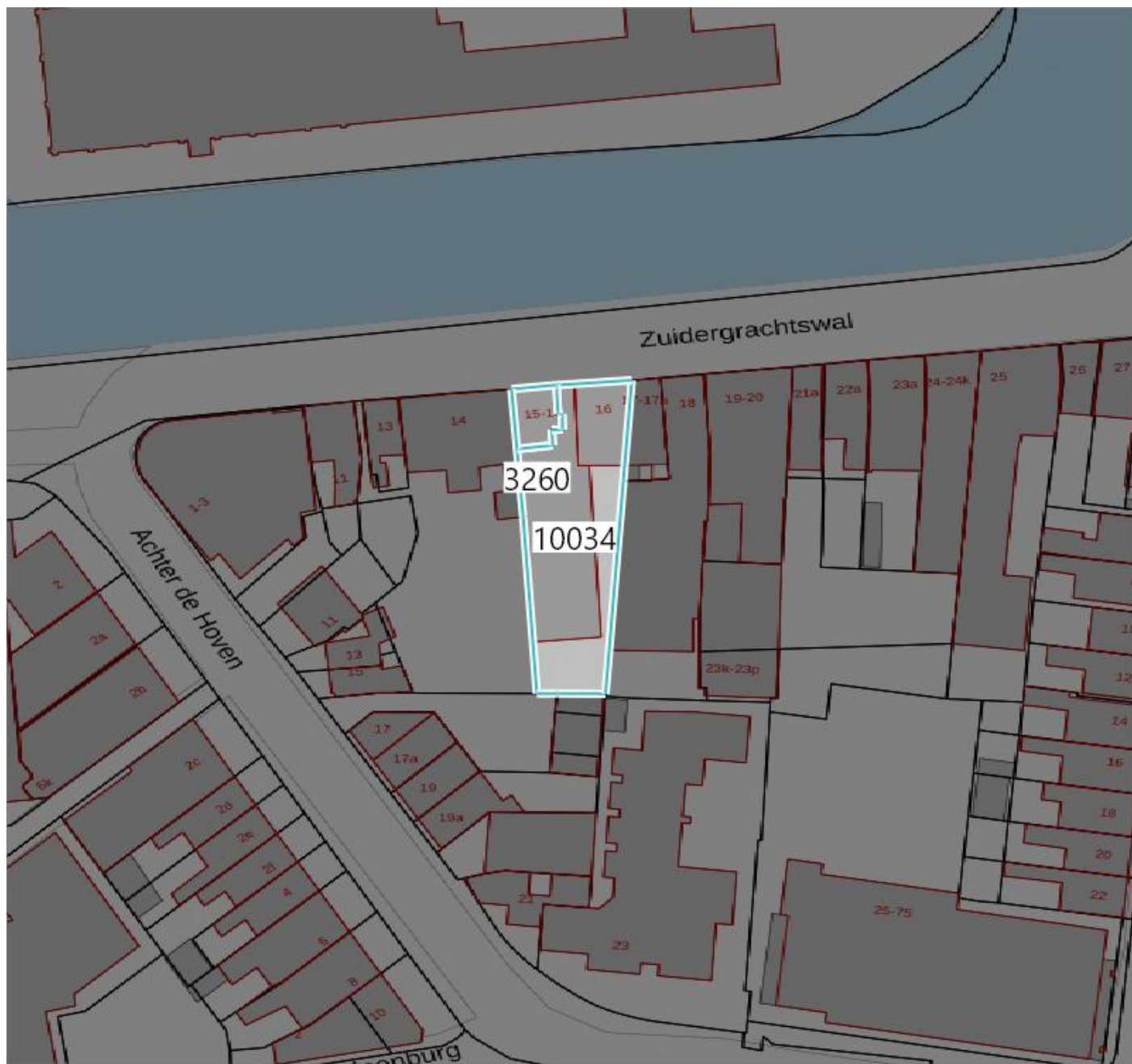
Identificatienummer	Naam	Status
0080300000334880	Zuidergrachtswal	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

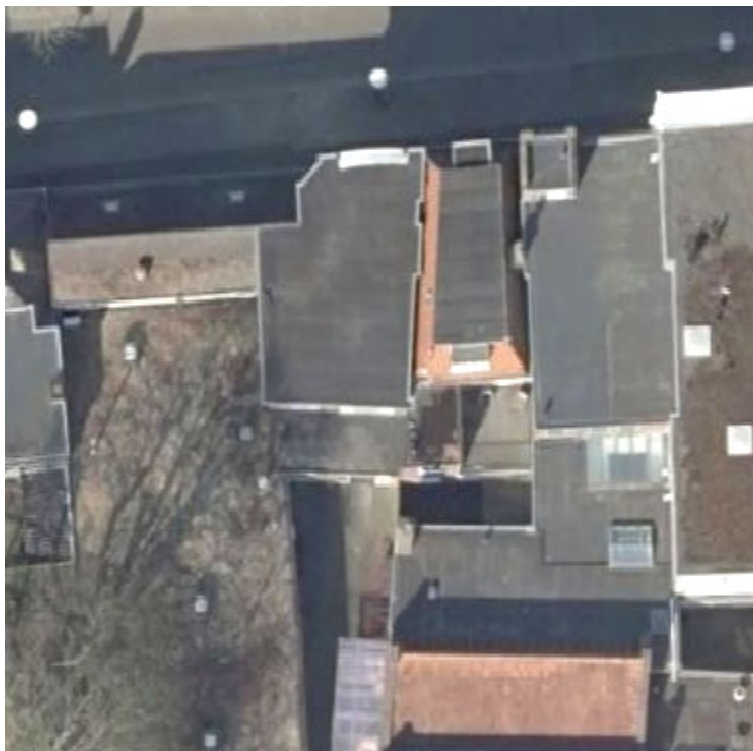
Identificatienummer	Naam	Status
3615	Leeuwarden	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
0080	Leeuwarden



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



Adres en/of perceel gegevens

Leeuwarden Zuidergrachtswal 15

LWD00 G 3260

Lokatiennaam: Zuidergrachtswal 15 - 16

Sanerings onderzoek : 16546-59398 : Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. (10-04-1997) niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd

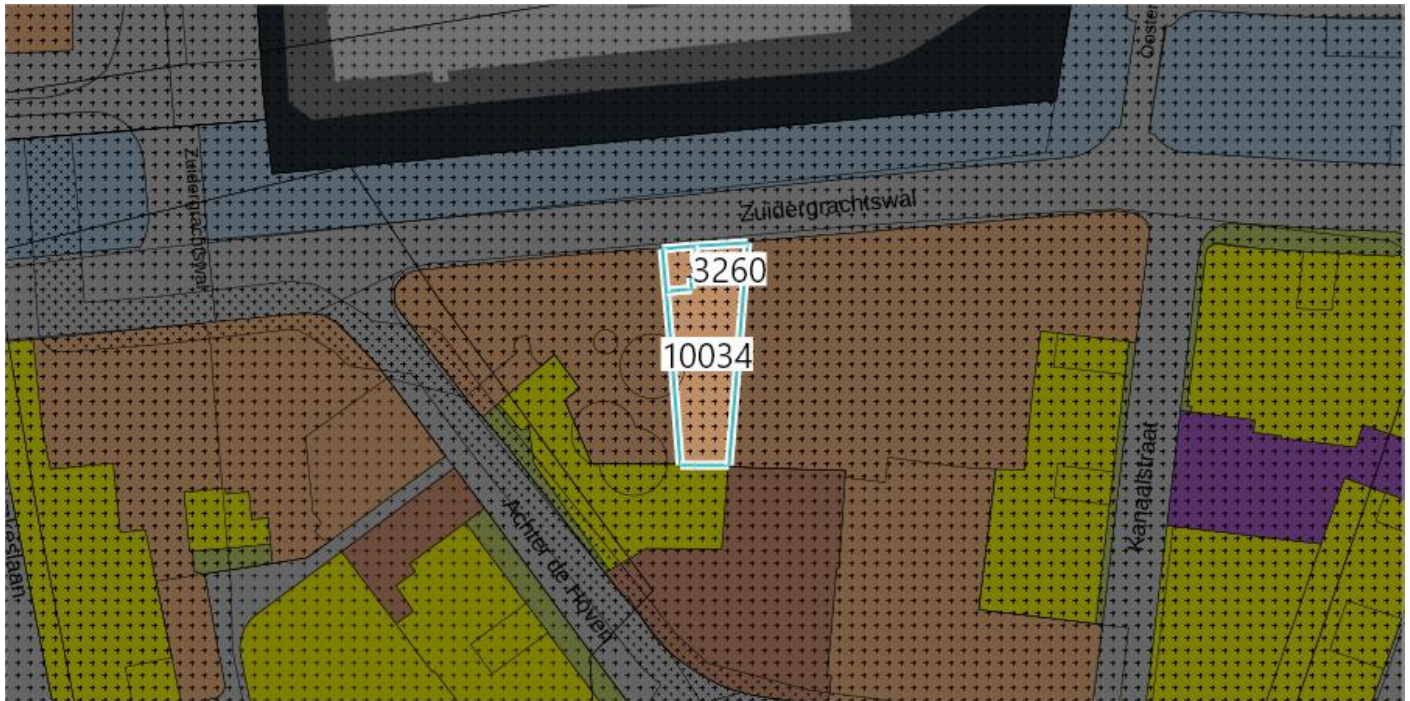
Verkennd onderzoek NEN 5740 : C-3270.10 : Fugro-Ecolyse B.V. (06-05-1994) -

Verkennd onderzoek NEN 5740 : 16546-59398 : Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. (01-09-1994) Potentieel Ernstig

Geen historische gegevens gevonden.

Geen verontreinigingscontour gevonden.

Geen gegevens in het tankbestand gevonden.



Enkelbestemming

	agrarisch		kantoor
	agrarisch met waarden		maatschappelijk
	bedrijf		natuur
	bedrijventerrein		recreatie
	bos		sport
	centrum		tuin
	cultuur en ontspanning		verkeer
	detailhandel		ontspanning en vermaak
	dienstverlening		water
	<i>gemengd</i>		wonen
	groen		woongebied
	horeca		overig
	infrastructuur		

Dubbelbestemming

	aanvliegroute
	archeologische/cultuurhistorische waarde
	beschermd dorps-/stadsgezicht
	geluidszone
	leiding
	militaire voorzieningen
	molenbiotoop
	straalpad
	<i>waarde</i>
	waterkering
	waterstaat
	waterstaatsdoeleinden, waterstaat

Enkelbestemming

Voor deze percelen is het volgende enkelbestemmingsplan gevonden:

Gemengd

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04008BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04008BP00-VG01.html#4194301e-94da-4b3f-80b3-b6f72f3bcd41

Dubbelbestemming

Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingsplannen gevonden:

Waarde - Archeologie 3

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.00004BP00-VG02/r_NL.IMRO.0080.00004BP00-VG02.html#8A685B2F-DF5F-44C4-8015-00E3DE89D656

Waarde - Beschermd stadsgezicht

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04008BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04008BP00-VG01.html#df03fe29-228b-4b2c-a835-8d69dc91cb16

Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) / Kadaster.

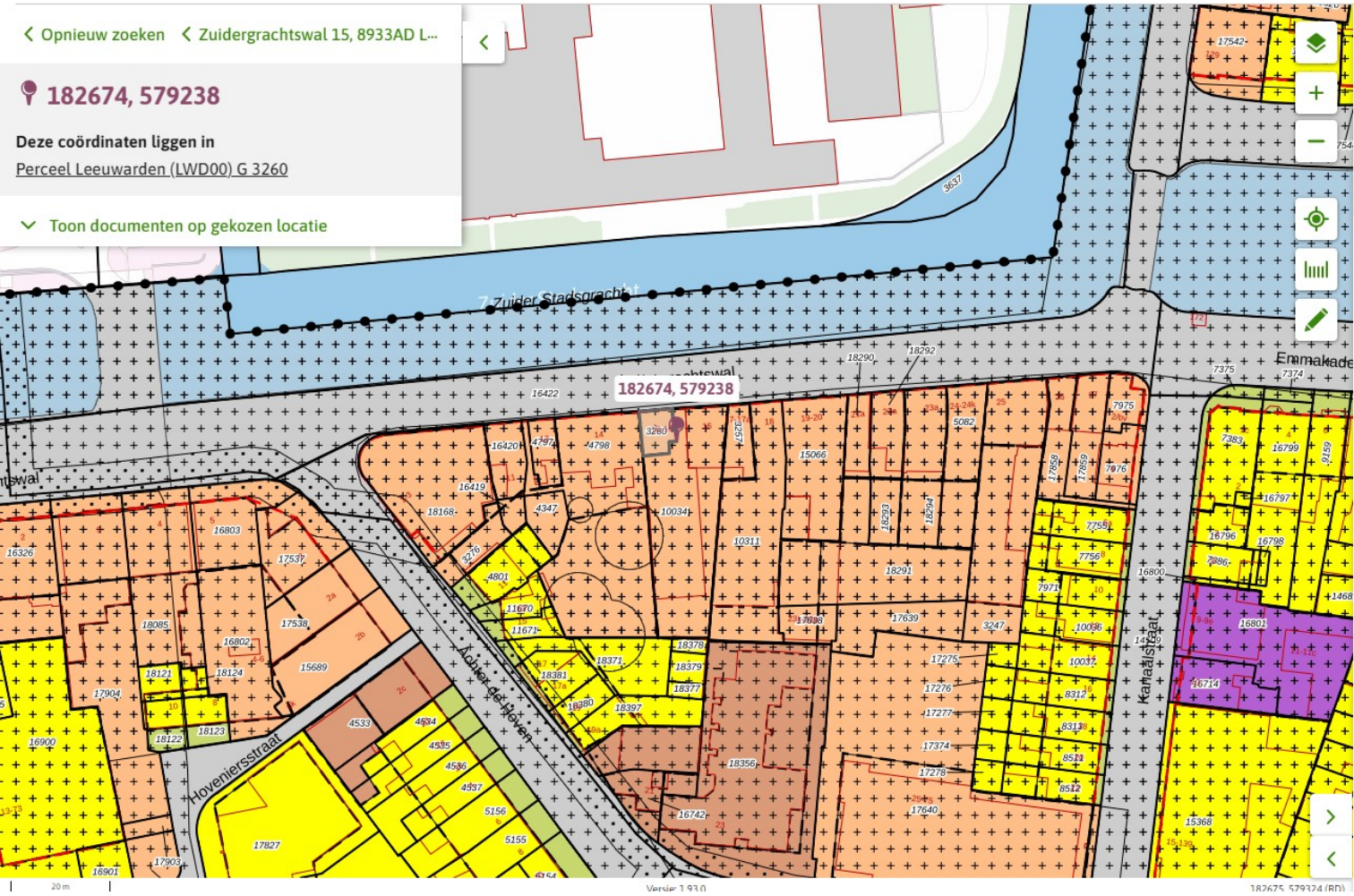
1 / 1

[Opnieuw zoeken](#) [Zuidergrachtswal 15, 8933AD L...](#)

 **182674, 579238**

Deze coördinaten liggen in
[Perceel Leeuwarden \(LWD00\) G 3260](#)

 [Toon documenten op gekozen locatie](#)



Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet

Bestemmingsplan Leeuwarden
meer kenmerken 
vastgesteld 27-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

-  **Waarde - Beschermd stadsgezicht** 
-  **Waarde - Archeologie 3** 
-  **Gemengd** 

Bouwvlakken (1)

Functieaanduidingen (1)

-  **drugsopvang**

Maatvoeringen (2)

-  **Maximum goothoogte (m) (1)**
 -  **Maximum goothoogte (m): 4**



Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. maatschappelijke doeleinden;
 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
 5. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
 6. drugsopvang ter plaatse van de aanduiding 'drugsopvang';
 7. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 8. horecabedrijven tot en met categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
 9. horecabedrijven tot en met categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
 10. horecabedrijven categorie 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4';
 11. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 12. (complexen) garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast, waarbij een woning ter plaatse van de aanduiding '-w' niet is toegestaan;
- c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d. verkeersdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van het gebouw niet worden bebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

7.2.3 Complexen garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', de aanduiding 'horeca categorie 4' dan wel de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkt) voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps-of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 700 m² bedraagt;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij het gebouw is voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;

2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.3 sub h in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
- e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.5.3 Toetsingscriteria

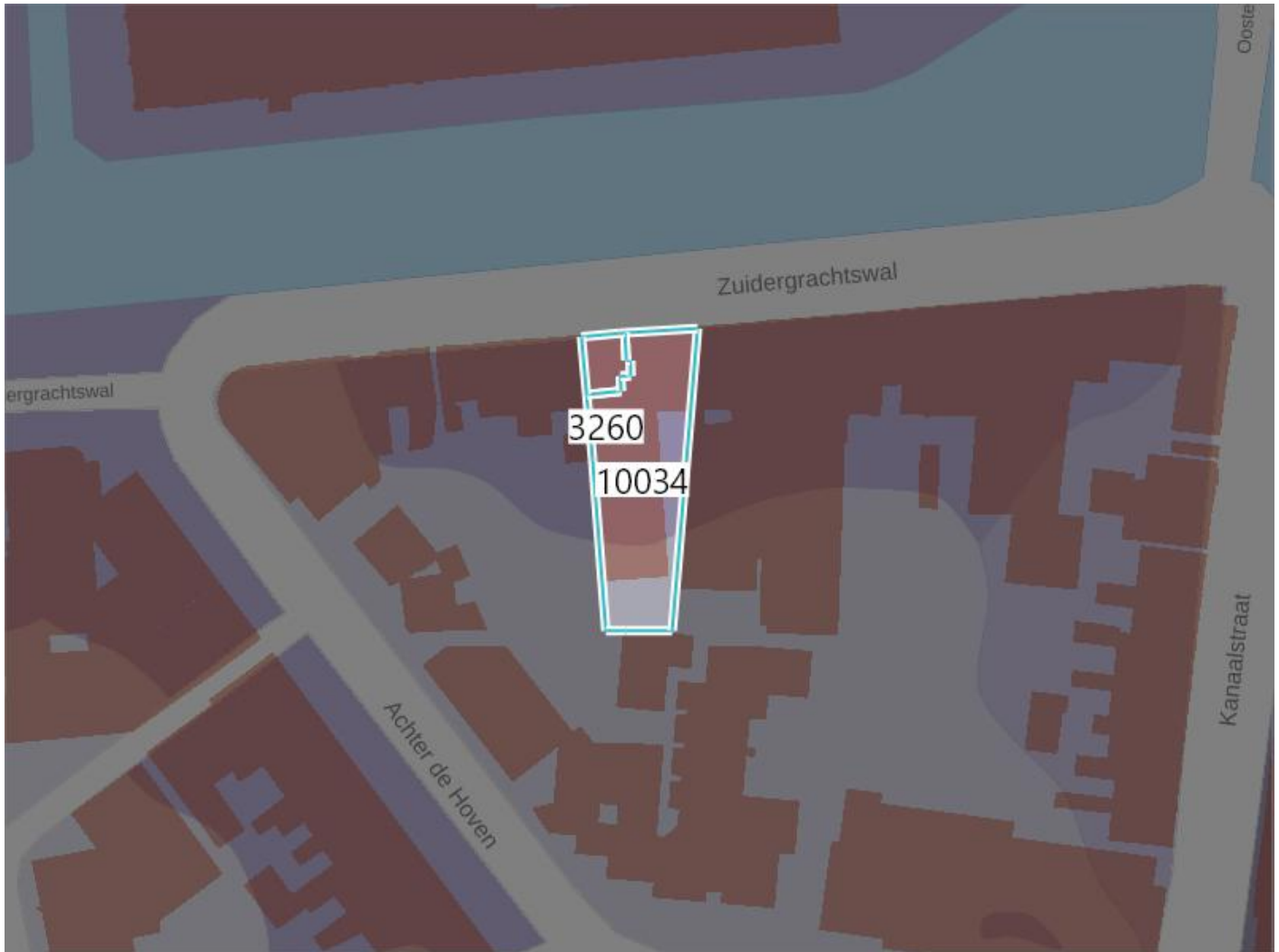
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'horeca 4', mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- e. de aanduiding 'sportschool' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- f. de aanduiding 'drugsopvang' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.



	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 0-20%		Kwetsbaar gebied 60-80%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 20-40%		Kwetsbaar gebied 80-100%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 40-60%		Niet kwetsbaar gebied 0-20%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 60-80%		Niet kwetsbaar gebied 20-40%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 80-100%		Niet kwetsbaar gebied 40-60%
	Kwetsbaar gebied 0-20%		Niet kwetsbaar gebied 60-80%
	Kwetsbaar gebied 20-40%		Niet kwetsbaar gebied 80-100%
	Kwetsbaar gebied 40-60%		

Toelichting

Deze percelen overlappen met *kwetsbare* postcodegebieden 8933AC, 8933AD, 8933AE, 8933AG, 8933AH, 8933AR, 8933AJ, 8933AK, 8933AL, 8911KJ, 8921AC, 8933AX en 8911LJ, met een overheersende bodemgesteldheids-categorieën "Zeekleigebied". Hier zijn 132 / 166 (79.5%) panden gebouwd voor 1970.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebieden waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Aandacht voor de aard en staat van de fundering in kwetsbare gebieden is van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen.



Zuidergrachtswal 16

8933AD Leeuwarden

Samenvatting van uw gebouw

Bouwjaar	Oppervlakte	Functie	Elektriciteit	Gas	Energiekosten
1900	155 m ²	Bijeenkomst	21.954 kWh	3.413 m ³	€ 9.700

Geregistreerd energielabel



Omschrijving Zuidergrachtswal 16, 8933AD te Leeuwarden

De Zuidergrachtswal 16 te Leeuwarden heeft als bouwjaar 1900. Het gebouw heeft een Bijeenkomstfunctie en heeft een oppervlakte van 155 m². De geschatte jaarlijkse energiekosten bedragen ca. € 9.700. Het gebouw heeft een geregistreerd G label.

Verdielen aan verduurzamen

	Jaarlijkse besparing	€ 5.700
	Investering	€ 44.000
	Terugverdientijd	7,7 jaren
	Jaarlijkse CO ₂ reductie	60% (9 ton)
	Jaarlijkse impact energieverbruik	↓ 4.219 kWh ↓ 3.413 m ³

Verbetering van het energielabel

Gebaseerd op de geselecteerde maatregelen



Geregistreerd energielabel



Nieuw label

Verduurzamingsmaatregelen

Maatregel	Besparing	Investering	TVT	CO ₂ reductie	Impact Energielabel
Isolerende beglazing 🏡	€ 270	€ 3.500	13 jaren	414 kg	
Hybride warmtepomp	€ 2.200	€ 13.000	5,9 jaren	3 ton	
Dakisolatie	€ 1.900	€ 6.400	3,4 jaren	3 ton	
Gevelisolatie 🏡	€ 2.200	€ 4.700	2,1 jaren	3 ton	
TL LED verlichting 🏡	€ 640	€ 5.100	8 jaren	933 kg	
LED verlichting ipv PL 🏡	€ 130	€ 1.600	12,3 jaren	191 kg	
Zonnepanelen	€ 760	€ 5.400	7,1 jaren	999 kg	
LED verlichting ipv halogeen 🏡	€ 88	€ 360	4,1 jaren	129 kg	
Daglichtafhankelijke verlichting	€ 230	€ 780	3,4 jaren	333 kg	
Aanwezigheidsdetectie verlichting 🏡	€ 240	€ 390	1,6 jaar	353 kg	
Optimaliseren klimaatinstallatie 🏡	€ 280	€ 1.200	4,3 jaren	423 kg	
Energiemanagement en energiezorg 🏡	€ 390	€ 1.300	3,3 jaren	580 kg	
Thermostaat verwarming, laag instellen	€ 340	€ 320	11 maanden	510 kg	
🏡 Erkende maatregel					

Toelichting

Toelichting met meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

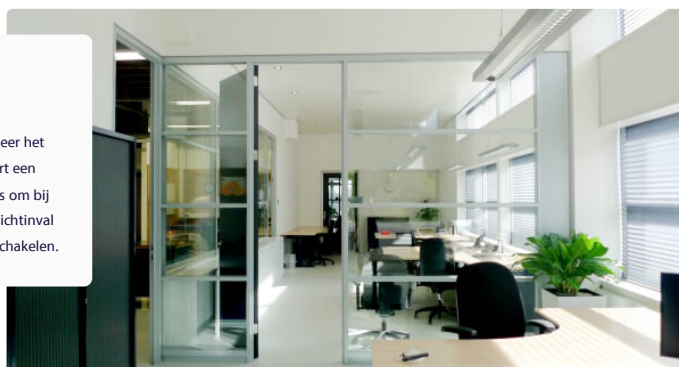


Aanwezigheidsdetectie verlichting

Door verlichtingsarmaturen te schakelen door middel van aanwezigheidsdetectie wordt het onnodig branden van de verlichting voorkomen. Het toepassen van een bewegingsmelder levert voornamelijk een besparing op wanneer deze worden toegepast in ruimten waarin de verlichting vaak onnodig langdurig brandt, denk hierbij bijvoorbeeld aan archieven, kelders, fietsenstallingen, toiletten en vergaderruimten.

Daglichtafhankelijke verlichting

Voor verlichte ruimtes met veel raampartijen en/of daklichten kunnen lichtgroepen afgeschakeld worden wanneer het buiten voldoende licht is. Het is ook mogelijk om bij kantoorgebouwen voor de armaturen langs de ramen apart een daglichtafhankelijke regeling te installeren. Voor deze maatregel is hoogfrequente verlichting nodig. De opzet is om bij ruimtes de verlichting langs het raam te schakelen via een daglichtsensor. Indien de verlichting aanstaat en de lichtinval door het raam een bepaald niveau bereikt, dan zal de daglichtsensor de lampen langs het raam dimmen of uitschakelen.



Zonnepanelen

Door het plaatsen van zonnepanelen wordt op een duurzame manier elektriciteit opgewekt, dit resulteert in een lagere energierekening. Zonnepanelen kunnen op vrijwel ieder gebouw geplaatst worden. In sommige gevallen is het nodig om de constructie te versterken voordat zonnepanelen geplaatst kunnen worden. De kosten voor het eventueel versterken variëren per situatie en zijn niet inbegrepen in de businesscase.

Energiemanagement en energiezorg

Vaak is de factuur van het energiebedrijf de enige informatiebron van het energieverbruik. Deze informatie wordt maximaal eens per maand beschikbaar gesteld. Het is hierdoor heel lastig om het energieverbruik van bepaalde activiteiten te analyseren. Energiemonitoring maakt het mogelijk om het energieverbruik nauwkeurig te analyseren en te vergelijken met vergelijkbare gebouwen.





Hybride warmtepomp

Een hybride warmtepomp is een warmtepomp die samenwerkt met een cv-ketel. Veelal wordt een bestaande cv-installatie uitgebreid met een warmtepomp. De hybride warmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenunit, waarbij door de buitenunit van de hybride warmtepomp energie aan de buitenlucht onttrokken wordt. Het werkende deel van de warmtepomp brengt deze energie naar een hoger temperatuurniveau voor de warmte in een gebouw. Daarnaast zorgt de cv-ketel voor het warme water in de badkamer en keuken. De cv-ketel springt voor het verwarmen alleen bij wanneer het buiten erg koud is.

Isolerende beglazing

Enkel glas heeft een lage isolerende waarde. Onderzoek heeft uitgewezen dat HR++ t.o.v. enkel glas ca 20-25 m³ gas per m² bespaart. Vervanging van normaal dubbelglas levert een kleinere besparing van circa 10-15 m³ gas per m². Bijkomend voordeel van isolerende beglazing is, dat het comfort zal toenemen.



Dakisolatie

De besparing bij dakisolatie kan oplopen tot 6 m³ gas per m² dak oppervlak bij een plat dak. Er zijn grofweg drie manieren om een dak te isoleren van binnenuit isoleren (koud dak, zoals bij een hellend dak gebruikelijk), van bovenaf direct op de dakconstructie met daarop de dakbedekking (warm dak), van bovenaf als laatste laag waarbij de isolatielaag ook de afdeklaag vormt (omgekeerd dak). Een groen (sedum) dak zorgt tevens voor extra isolatie en kan gecombineerd worden met het extra isoleren van het dak. Groene daken worden vooral toegepast voor de CO₂ afvang, regenwaterbuffering en om als extra tuin toe te passen.

Thermostaat verwarming, laag instellen

In veel ruimten is het mogelijk om de verwarmingstemperatuur een graad te verlagen zonder dat dit consequenties heeft op het comfort. Het verlagen van de verwarmingstemperatuur levert direct een besparing op.



Gevelisolatie

Oude gebouwen waarvan de muren uit bakstenen bestaan, zijn vaak dubbelsteensmuren met daartussen een luchtspouw. De dikte van de spouw is erg afhankelijk van het bouwjaar. Indien geen isolatie aanwezig is, is het mogelijk om de spouw te isoleren (na-isolatie) door deze met een vloeibaar (schuim of piepschuimkorrels) isolatie te vullen via open stootvoegen of door enkele gaten te boren en naderhand te dichtten. Afhankelijk van de spouwdikte heeft dit een verbeterde isolerende werking. Wanneer er geen spouw aanwezig is of er meer geïsoleerd dient te worden, dan is het mogelijk om aan de binnenzijde (let op vermindering bruikbaar vloeroppervlak) of buitenzijde van de muur (let op weersinvloeden) extra isolatie aan te brengen. De kosten hiervoor zullen hoger zijn en er dient gelet te worden op de afwerking.

LED verlichting ipv halogeen

Halogeen verlichting is energetisch gezien zeer ongunstig en heeft een korte levensduur. Door het vervangen van de lampen voor LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



LED verlichting ipv PL

Door het vervangen van PL verlichting door LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



TL LED verlichting

Door het vervangen van TL verlichting door LED verlichting kan veel energie bespaard worden. Tevens hebben LED lampen een langere levensduur waardoor ze minder vaak vervangen dienen te worden.



Optimaliseren klimaatinstallatie

Door huidige regelinstellingen van technische installaties te analyseren en te verbeteren is het mogelijk om het verbruik van de installaties terug te dringen. Zo is er bijvoorbeeld vaak winst te boeken in het afstellen van schakeltijden en temperaturen.



In samenwerking met:



Deze rapportage is onderdeel van de Rabo Duurzaam Vastgoed tool. De tool wordt u aangeboden door Rabobank in samenwerking met Energieke Regio en CFP Green Buildings. Met de uitkomsten uit de scan krijgt u inzicht in de maatregelen die u kunt nemen om te verduurzamen, CO2 te besparen en om energie te besparen. De maatregelen geven inzicht in de hoogte van de benodigde investering, de mogelijke besparing en de daarbij behorende terugverdientijd. Deze scan geeft u tevens inzicht in uw huidige energielabel en toekomstige potentiële energielabel. Alle berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen per maatregel. De uitkomsten uit deze scan zijn ter indicatie. De gepresenteerde bedragen zijn exclusief btw.



Zuidergrachtswal 15

8933AD Leeuwarden

Samenvatting van uw gebouw

Bouwjaar	Oppervlakte	Functie	Elektriciteit	Gas	Energiekosten
1900	415 m ²	Woning	13.421 kWh	6.268 m ³	€ 15.070

Indicatief energielabel

F

Omschrijving Zuidergrachtswal 15, 8933AD te Leeuwarden

De Zuidergrachtswal 15 te Leeuwarden heeft als bouwjaar 1900. Het gebouw heeft een Woonfunctie en heeft een oppervlakte van 415 m². De geschatte jaarlijkse energiekosten bedragen ca. € 15.070. Het gebouw heeft een berekend F label.

Verdienen aan verduurzamen

	Jaarlijkse besparing	€ 8.500
	Investing	€ 79.000
	Terugverdiëntijd	9,3 jaren
	Jaarlijkse CO ₂ reductie	69% (12 ton)
	Jaarlijkse impact energieverbruik	↑ 3.330 kWh ↓ 6.268 m ³

Verbetering van het energielabel

Gebaseerd op de geselecteerde maatregelen



Voor dit adres is er geen geregistreerd energielabel gevonden. We controleren elke maand jouw object op de aanwezigheid van een geregistreerd energielabel. Het berekende label is een indicatie. Onze partner CFP helpt je graag bij het registreren van jouw energielabel, neem hiervoor contact op met CFP.

info@cfp.nl www.cfp.nl

Verduurzamingsmaatregelen

Maatregel	Besparing	Investing	TVT	CO ₂ reductie	Impact Energielabel
Isolerende beglazing	€ 2.300	€ 21.000	9,1 jaren	3 ton	
Hybride warmtepomp	€ 2.900	€ 24.000	8,3 jaren	6 ton	
Dakisolatie	€ 5.500	€ 5.400	1 jaar	8 ton	
HR107 ketel	€ 490	€ 6.700	13,7 jaren	668 kg	
Zonnepanelen	€ 3.400	€ 13.000	3,8 jaren	3 ton	
Gevelisolatie	€ 1.100	€ 2.500	2,3 jaren	2 ton	
Vloerisolatie	€ 490	€ 5.800	11,8 jaren	666 kg	
Slimme thermostaten plaatsen	€ 490	€ 390	10 maanden	668 kg	

Toelichting

Toelichting met meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

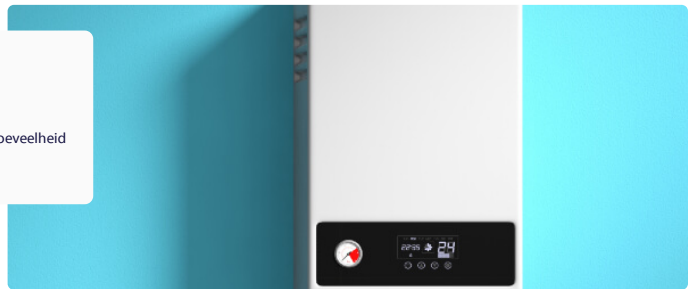


Zonnepanelen

Door het plaatsen van zonnepanelen wordt op een duurzame manier elektriciteit opgewekt, dit resulteert in een lagere energierekening. Zonnepanelen kunnen op vrijwel ieder gebouw geplaatst worden. In sommige gevallen is het nodig om de constructie te versterken voordat zonnepanelen geplaatst kunnen worden. De kosten voor het eventueel versterken variëren per situatie en zijn niet inbegrepen in de businesscase.

HR107 ketel

HR ketels verbruiken in vergelijking tot oudere CR en VR ketels minder gas voor het produceren van dezelfde hoeveelheid warmte.



Hybride warmtepomp

Een hybride warmtepomp is een warmtepomp die samenwerkt met een cv-ketel. Veelal wordt een bestaande cv-installatie uitgebreid met een warmtepomp. De hybride warmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenunit, waarbij door de buitenunit van de hybride warmtepomp energie aan de buitenlucht onttrokken wordt. Het werkende deel van de warmtepomp brengt deze energie naar een hoger temperatuurniveau voor de warmte in een gebouw. Daarnaast zorgt de cv-ketel voor het warme water in de badkamer en keuken. De cv-ketel springt voor het verwarmen alleen bij wanneer het buiten erg koud is.

Isolerende beglazing

Enkel glas heeft een lage isolerende waarde. Onderzoek heeft uitgewezen dat HR++ t.o.v. enkel glas ca 20-25 m³ gas per m² bespaart. Vervanging van normaal dubbelglas levert een kleinere besparing van circa 10-15 m³ gas per m². Bijkomend voordeel van isolerende beglazing is, dat het comfort zal toenemen.





Dakisolatie

De besparing bij dakisolatie kan oplopen tot 6 m³ gas per m² dak oppervlak bij een plat dak. Er zijn grofweg drie manieren om een dak te isoleren van binnenuit isoleren (koud dak, zoals bij een hellend dak gebruikelijk), van bovenaf direct op de dakconstructie met daarop de dakbedekking (warm dak), van bovenaf als laatste laag waarbij de isolatielaag ook de afdeklaag vormt (omgekeerd dak). Een groen (sedum) dak zorgt tevens voor extra isolatie en kan gecombineerd worden met het extra isoleren van het dak. Groene daken worden vooral toegepast voor de CO₂ afvang, regenwaterbuffering en om als extra tuin toe te passen.

Gevelisolatie

Oude gebouwen waarvan de muren uit bakstenen bestaan, zijn vaak dubbelsteensmuren met daartussen een luchtsponw. De dikte van de spouw is erg afhankelijk van het bouwjaar. Indien geen isolatie aanwezig is, is het mogelijk om de spouw te isoleren (na-isolatie) door deze met een vloeibaar (schuim of piepschuimkorrels) isolatie te vullen via open stootvoegen of door enkele gaten te boren en naderhand te dichtten. Afhankelijk van de spouwdikte heeft dit een verbeterde isolerende werking. Wanneer er geen spouw aanwezig is of er meer geïsoleerd dient te worden, dan is het mogelijk om aan de binnenzijde (let op vermindering bruikbaar vloeroppervlak) of buitenzijde van de muur (let op weersinvloeden) extra isolatie aan te brengen. De kosten hiervoor zullen hoger zijn en er dient gelet te worden op de afwerking.

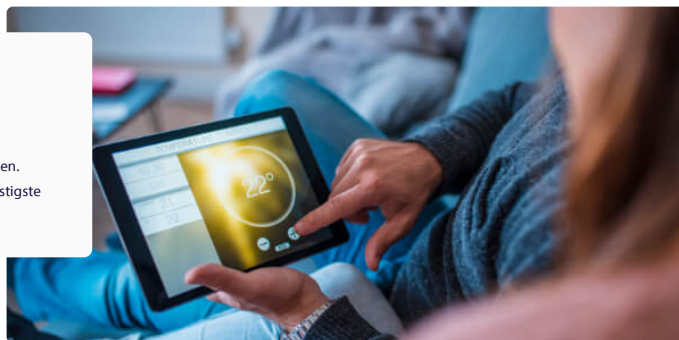


Vloerisolatie

Het verbeteren van de thermische schil door de vloeren te voorzien van een isolatiemateriaal. De verbetering van de thermische schil zorgt ervoor dat er minder warmte verloren gaat, hierdoor hoeft er minder warmte worden opgewekt. Tevens wordt in de zomerperiode de koudere binnentemperatuur langer vastgehouden. Een begane grondvloer kan op een aantal manieren geïsoleerd worden. Zo is het mogelijk om de onderzijde van de vloeren te spuiten met isolerend schuim of door het aanbrengen van isolerende folie.

Slimme thermostaten plaatsen

Een slimme thermostaat is een apparaat waarmee je meer grip krijgt op het energieverbruik. De meeste slimme thermostaten zijn op afstand bestuurbaar via een app. Zo is het mogelijk overal de temperatuur in huis te regelen. Daarnaast zijn slimme thermostaten vaak zelflerend: ze regelen op basis van gegevens uit het verleden het gunstigste stookgedrag.



In samenwerking met:



Deze rapportage is onderdeel van de Rabo Duurzaam Vastgoed tool. De tool wordt u aangeboden door Rabobank in samenwerking met Energieke Regio en CFP Green Buildings. Met de uitkomsten uit de scan krijgt u inzicht in de maatregelen die u kunt nemen om te verduurzamen, CO₂ te besparen en om energie te besparen. De maatregelen geven inzicht in de hoogte van de benodigde investering, de mogelijke besparing en de daarbij behorende terugverdientijd. Deze scan geeft u tevens inzicht in uw huidige energielabel en toekomstige potentiële energielabel. Alle berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen per maatregel. De uitkomsten uit deze scan zijn ter indicatie. De gepresenteerde bedragen zijn exclusief btw.

Gemeente Leeuwarden

Hoekstra Bedrijfsmakelaar
T.a.v. de heer J. Schoonhoven
Postbus 288
8901 BB LEEUWARDEN

Onderwerp **Opdrachtverlening**
Uw kenmerk **Opdrachtbevestiging 24 juni 2024**
Ons kenmerk **2024-139098**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering**
Contact **Taron Atanisjan 06 11 2610 86**
WhatsApp
Bijlagen
Datum **28 juni 2024**

Geachte heer Schoonhoven,

Hierbij geven wij u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie, ten behoeve van Zuidergrachtswal 15 en 16 te Leeuwarden

De werkzaamheden moeten conform opdrachtbevestiging van 24 juni 2024 worden uitgevoerd.

Dit voor het totaalbedrag van € 1.650,- (bedrag in tekst: zestienhonderdvijftig euro) exclusief BTW.

Factuur:

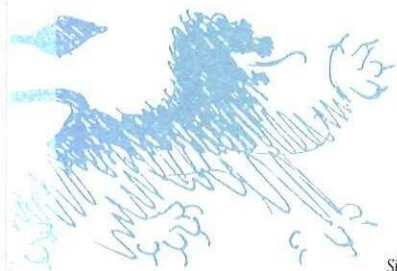
Facturen stuurt u naar: facturen@leeuwarden.nl
Meld op de factuur de naam van de afdeling/contactpersoon/opdrachtgever en bestelnummer: B240624016

Meerwerk:

Voor meerwerk heeft u vooraf schriftelijke toestemming nodig van de opdrachtgever. Zonder schriftelijke toestemming nemen wij uw factuur voor meerwerk niet in behandeling.

Inkoopvoorwaarden:

Voor de opdracht gelden, conform onze offerteaanvraag, de inkoopvoorwaarden van de gemeente Leeuwarden van 2014. U kunt deze downloaden op <https://www.leeuwarden.nl/nl/inkopen-en-aanbesteden>



Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met contactpersoon: Taron Atanisjan / 06-11261086 / taron.atanisjan@leeuwarden.nl

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. E.D. Mintjes,
Teamleider Gebiedsontwikkeling

Onder deze brief treft u geen handtekening aan.
Meer informatie: <https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>