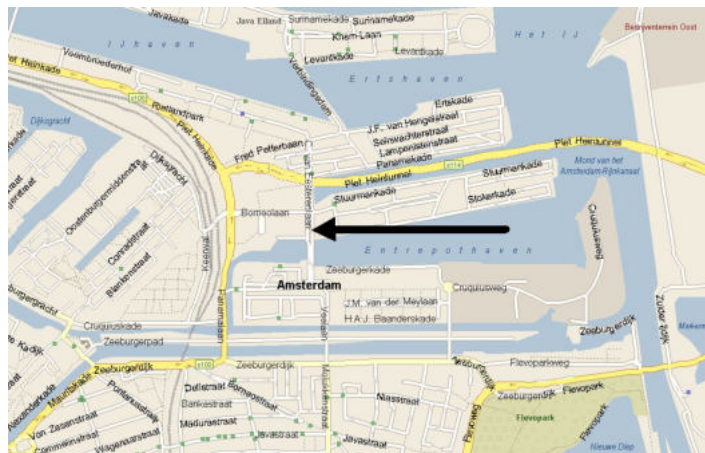


FOTO



LOCATIE



OBJECT

Adres	C. van Eesterenlaan 266-268, 302-306
Stad	Amsterdam
Objectnummer	10
Soort object	BOG/MOG
Bouwjaar	1912 (conform BAG Viewer)
Inspectie datum	18 augustus 2020
Geïnspecteerd door	R. Skaff en E. Zonnenberg
Soort inspectie	Intern en Extern

Opdrachtgever	De Key
Datum opdrachtbrief	10 december 2020
Taxatiedatum	10 februari 2021
Taxatiedoeleinden	Verkoopdoeleinden
Doel eigenaar	Maatschappelijke belegging
Type taxatie	Markttechnische update
Speciale aannames	Nee
Verklaring speciale aannames	Er is geen sprake van speciale aannames in de taxatie.

Object beschrijving

Het getaxeerde object betreft een op erfpacht gelegen appartementsrecht met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van circa 225 m² gelegen op de begane grond en is in gebruik als kantoor/buurtruimte. De gevel van het getaxeerde bestaat uit metselwerk en het beschikt over dubbele beglazing en kunststoffen kozijnen. Het getaxeerde is gebouwd 1992.

Opmerkingen na inspectie

Geen.

Huursituatie

Het getaxeerde object is volledig verhuurd aan Buurtcoöperatie OHG met een resterende huurtermijn van 1,13 jaar. Buurtcoöperatie OHG is een buurtvereniging voor de bewoners van het oostelijk havengebied in Amsterdam en is een verzamelplek om activiteiten te doen en de buurtbewoners te leren kennen. De totale huurinkomsten bedragen € 27.787 per jaar.

LOCATIE

Locatie beschrijving

Het getaxeerde object bevindt zich in Amsterdam. Amsterdam heeft ongeveer 850.000 inwoners in de stad, 1.343.000 in het stedelijk gebied en 2.431.000 in de metropoolregio Amsterdam. De stad is momenteel de culturele hoofdstad van Nederland en is een van de meest populaire toeristische bestemmingen in Europa. Amsterdam is ook de financiële en zakelijke hoofdstad van Nederland en een van de belangrijkste steden in Europa om zaken te doen. Veel grote Nederlandse bedrijven en banken hebben hun hoofdkantoor in Amsterdam, waaronder ABN Amro, Heineken, ING Groep, Ahold, Delta Lloyd Groep en Philips. Amsterdam is de op een na grootste haven van Nederland. Amsterdam is te bereiken via A1 (Amsterdam - Duitse grens), A2 (Amsterdam - Maastricht), A4 (Amsterdam - Rotterdam) en A8 (Amsterdam - Zaandijk). Amsterdam profiteert ook van tien treinstations met internationale treinlijnen. Er is een goede verbinding met de internationale luchthaven Schiphol. Daarnaast zijn er regionale en lokale buslijnen, metrolijnen en tramlijnen die diensten aanbieden in en rond de gemeente Amsterdam. De Amsterdamse bevolking groeit sneller dan verwacht. Amsterdam is een internationale stad en er wonen veel buitenlanders in de stad.

Situatie beschrijving

Het getaxeerde object is gelegen aan de C. van Eesterenlaan 266-268, 302-306 te Amsterdam in het Oostelijk havengebied, achter het Cruquiseiland. Het Oostelijk havengebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam en kenmerkt zich voornamelijk door woningen, winkels en kantoren.

Bereikbaarheid

Bushalte 'Borneolaan, Amsterdam' is gelegen direct naast het getaxeerde. De bussen zorgen voor een verbinding met Station Zuid, Houthavens en Amsterdam Centraal. Vanaf hier is de rest van Amsterdam en Nederland goed bereikbaar. De op- en afrit van de A10 snelweg is gelegen op circa 3,3 kilometer van het getaxeerde. Door het bovengenoemde zijn wij van mening dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto goed is.

KERNCIJFERS

	10/02/2021
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	225
Leegstaand verhuurbaar vloeroppervlak (m ²)	0
Bruto contractuur - jaarbasis	€ 27.787
Bruto contractuur + markthuurlaagstand - jaarbasis	€ 27.787
Bruto markthuurlaagstand - jaarbasis	€ 31.486
Bruto huurherzieningswaarde - jaarbasis	€ 31.486
Laagstand o.b.v. markthuurlaagstand	0,00%
CW van over-/ onderhuursituatie	-€ 4.073
Marktwaaarde k.k. afgerond	€ 370.000
Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn (jaar)	1,13
Exploitatielasten - jaarbasis	-€ 2.434
CW CAPEX	-€ 24.459
Bruto aanvangsrendement k.k. op huurinkomsten	7,51%
Bruto aanvangsrendement k.k. op huurherzieningswaarde	8,51%
Factor k.k. op huurinkomsten	13,32

Marktwaaarde*	€ 370.000
	zegge: driehonderdzeventigduizend euro

*Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

WAARDE - OPINIE

Locatie		4
Object		3
Onderhoudsstaat		3
Courantheid		3
Verhuurbaarheid		3
Verkoopbaarheid		3

Kwalificaties zijn als volgt: 1 = slecht, 2 = matig, 3 = redelijk en 4 = goed.

Leegstand en verhuurbaarheid

Gezien de ligging, indeling, verhuurbaarheid en marktsituatie achten wij het getaxeerde redelijk tot goed verhuurbaar en geschikt voor veel huurders.

Indien het getaxeerde op de taxatiedatum op de vrije markt zou worden aangeboden, schatten wij de leegstandsperiode tussen 6 en 9 maanden. Gezien de ligging en de kenmerken van het getaxeerde verwachten we dat voor een vijfjarig huurcontract een huurvrije incentive van circa 3 tot 6 maanden nodig zou zijn.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Gezien de juridische, economische en bouwtechnische aspecten zijn wij van mening dat het huidige gebruik de hoogste marktwaarde genereert.

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

We verwachten dat regionale, particuliere beleggers of gebruikers geïnteresseerd zijn in de aankoop van dit object. Vastgoedfondsen kunnen interesse hebben als dit in portefeuillevorm wordt verkocht. We verwachten dat de marketingperiode tussen de 9 en 12 maanden zal zijn.

SWOT - ANALYSE

Sterktes

Bereikbaarheid
Volledig verhuurd

Zwaktes

Relatief korte resterende huurtermijn
Verouderde uitstraling

Kansen

Huurder behouden

Bedreigingen

Economische impact van COVID-19

REFERENTIES

Huurreferenties

Adres	Oppervlak	Huur/m ² /jaar	A-zone huur	Huurder	Datum	Locatie - micro	Gebouw	Totaal
Amsterdam, Blankenstraat 408	139	€ 215	€ 215	Onbekend	May-20	=	+	+
Amsterdam, Borneostraat 80A	155	€ 174	€ 174	Onbekend	Nov-20	=	+	+
Amsterdam, Cruquiusweg 54-56	185	€ 154	€ 154	Onbekend	Nov-20	=	+	+

Toelichting huurwaarde

De eerste referentie betreft een kantoorruimte gelegen op de begane grond. De locatie is vergelijkbaar, maar de kwaliteit van deze referentie is beter dan dat van het getaxeerde. De tweede referentie betreft een kantoor/bedrijfsruimte op de begane grond, gelegen op een vergelijkbare locatie. Echter, wij beoordelen de kwaliteit van deze referentie als beter in vergelijking met het getaxeerde, gezien de interne afwerking. De derde referentie betreft een kantoorruimte op de eerste verdieping gelegen in het Cruquiusgebied. Wij beoordelen de locatie als gelijkwaardig aan het getaxeerde. Daarnaast beoordelen wij de kwaliteit van deze referentie als beter, gezien de interne afwerking.

Door de locatie, kwaliteit, huidige marktsituatie en de bovengenoemde referenties hebben wij de volgende huurwaardes bepaald voor het getaxeerde:

Kantoor: € 140 per m² per jaar

De huurwaarde bedraagt € 31.486 per jaar. De huurinkomsten van het getaxeerde bedraagt € 27.787 per jaar. Wij zijn van mening dat het getaxeerde onderverhuurd is met circa 12%.

Beleggingsreferenties

Adres	Oppervlak	(WA)LL (jaar)	BAR k.k.	Transactieprij	Datum	Locatie - micro	Locatie - macro	Gebouw	Huur- situatie	Totaal
Amsterdam, Zaanstad 121	93	-	10,63%	€ 175.000	Dec-19	=	=	=	-	-
Amsterdam, Van Slingelandtstraat 1	170	-	7,75%	€ 350.000	Jan-20	=	=	+	-	+
Amsterdam, Pedro de Medinalaan 6	100	-	7,08%	€ 353.000	Nov-20	=	=	+	-	+

Toelichting rendement

De bovengenoemde referenties zijn allemaal in lege staat verkocht en zijn allemaal gelegen in een naar onze mening vergelijkbare locatie in Amsterdam. Het bruto aanvangsrendement is gebaseerd op een huurwaarde die naar onze mening gepast is voor de referenties. Naar onze mening is de staat van onderhoud van het getaxeerde minder in vergelijking met de tweede en derde referenties. De eerste referentie is vergelijkbaar met het getaxeerde, maar doordat het in lege staat is verkocht hebben wij een scherpere rendement bepaald voor het getaxeerde.

Het getaxeerde betreft een volledig verhuurd object met een WALL van 1,13 jaar. Door de locatie, kwaliteit, marktsituatie, huursituatie en de bovengenoemde referenties hebben wij een bruto aanvangsrendement bepaald van 7,51%. Dit resulteert in een marktwaarde van € 370.000 k.k.

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente	Amsterdam		
Sectie	A		
Nummer	8198		
Appartementsindex	A15	Grootte m²	-
Eigendomssituatie	Erfpacht		
Eigenaar	Gemeente Amsterdam		
Erfpacht afgekocht tot	30/04/2043		

Opmerkingen

De volgende publiekrechtelijke beperkingen zijn van toepassing: Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014. De grond is verkregen op erfpacht, de eigenaar van de grond is de gemeente Amsterdam en het recht op erfpacht is van Woonstichting Lieve de Key. Het recht van erfpacht is afgekocht tot 30 april 2043. Wij hebben een toekomstige afkoop van het recht van erfpacht geïmplementeerd in onze waardering. Wij hebben een toekomstig bedrag van € 110.000 opgenomen. Dit bedrag is gebaseerd op de grondwaarde geïndexeerd met 1% tot de einddatum van de afkoop van het recht van erfpacht en verdisconteerd naar de taxatiedatum.

BESTEMMINGINFORMATIE

Bestemmingsplan	Cruquius
Datum vaststelling plan	11 juni 2014
Bestemming	Gemengd - 1

Aanvullende bestemmingsinformatie

We hebben de website www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op www.ruimtelijkeplannen.nl correct en volledig is. Het getaxeerde heeft een aanduiding van 'Gemengd - 1'. Hier zijn onder andere maatschappelijke dienstverlening, kantoren, bedrijven, ondergeschikte horeca en aan huis verbonden beroepen toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter. Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

MILIEU-INFORMATIE

Wij hebben de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Wij hebben geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Gezien het bouwjaar van het object is er mogelijk asbest aanwezig in het pand. Wij hebben hierover geen informatie ontvangen of gevonden en hebben in de waardering dan ook geen rekening gehouden met saneringskosten.

DUURZAAMHEID

Wij hebben voor dit object geen energielabel ontvangen. Wij hebben de energielabel gecontroleerd op ep-online.nl en geconstateerd dat het getaxeerde energielabel A heeft, geldig tot 24/06/2030.

ONDERTEKENING

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE B.V. in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Materiële waarderingsonzekerheid door Novel Coronavirus (COVID - 19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', blijft voorsnog van invloed op vele aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie - en in sommige vastgoedmarkten heeft dit voor lagere transactieactiviteit en liquiditeit gezorgd. Veel landen hebben reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. In sommige gevallen zijn - in verschillende mate - opnieuw 'lockdowns' toegepast in reactie op nieuwe 'golven' van besmettingen. Hoewel dit een nieuwe fase van de crisis kan inluiden, zijn ze niet dermate ongekend als in de initiële fase.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven economieën en vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Desalniettemin functioneren de vastgoedmarkten op taxatiedatum grotendeels weer, met transactievolumes en ander relevant bewijs op niveaus waarop voldoende marktinformatie bestaat om meningen over waarde te baseren. Dienovereenkomstig - en om alle twijfel te vermijden - wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingsonzekerheid', zoals gedefinieerd in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards.

Deze toelichting is opgenomen om twijfel te voorkomen, om transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waaronder het taxatieoordeel is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op veranderingen in de controle van de toekomstige spreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de taxatiedatum.

Taxatie onzekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoppen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Hoogachtend,

Amsterdam, 10 maart 2021



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV) REV



M. Beckers MSc

Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT679820773
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

Executive Director

Consultant

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Bedrijf	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Naam	E. Zonnenberg MSc MRICS RT RICS Registered Valuer

verder te noemen "controleerend taxateur",
verklaard:

- Controleerend taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controleerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Controleerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken.
- Controleerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Deze plausibiliteitstoets ziet op aannemelijkheid van de geleverde taxatiedienst en de gebruikte taxatiemethodiek.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controleerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en de onderbouwing begrijpelijk.

Aldus door controleerend taxateur,

Amsterdam, 10 maart 2021



E. Zonnenberg MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT663124402
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Associate Director

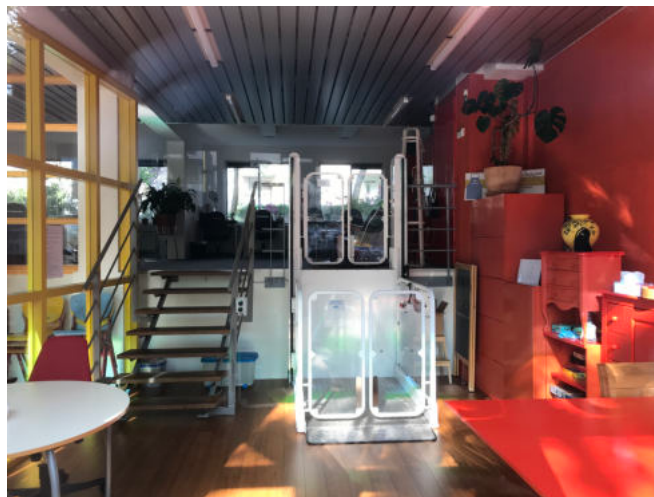
INFORMATIEBRONNEN

OMSCHRIJVING	BRON	VERKLARING/VERIFICATIE
Eigendom		
Akte van Levering	Kadaster	Gelezen.
Kadastrale Informatie	Kadaster	Gelezen.
Erfpachttakte	Kadaster	Gelezen.
Objectinformatie		
Bouwttekeningen	De Key	Ontvangen via een dataroom. Wij hebben op 4 augustus 2020 toegang verkregen.
Overzicht oppervlakten	De Key	Ontvangen via een dataroom. Wij hebben op 4 augustus 2020 toegang verkregen.
Meetstaat conform NEN2580	De Key	Ontvangen via een dataroom. Wij hebben op 4 augustus 2020 toegang verkregen.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor de beoordeling van de jaarlijkse onderhoudskosten hebben wij gebruikt gemaakt van het indexboekje Vastgoed Taxatiewijzer Exploitaiekosten 2020.
Onroerende zaakbelasting	Gemeente Amsterdam	Voor het vaststellen van de onroerende zaakbelasting hebben we gebruik gemaakt van het indexboekje Vastgoed Taxatiewijzer Exploitaiekosten 2020 en dat hebben wij geverifieerd bij de gemeente Amsterdam.
Waterschapslasten	Gemeente Amsterdam	Voor het vaststellen van de waterbelasting hebben we gebruik gemaakt van het indexboekje Vastgoed Taxatiewijzer Exploitaiekosten 2020 en dat hebben wij geverifieerd bij de gemeente Amsterdam.
Rioolheffing	Gemeente Amsterdam	Voor het vaststellen van de rioolheffing hebben we gebruik gemaakt van het indexboekje Vastgoed Taxatiewijzer Exploitaiekosten 2020 en dat hebben wij geverifieerd bij de gemeente Amsterdam.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	Voor het beoordelen van de verzekeringspremie hebben we gebruik gemaakt van het boekje (her)bouwkosten bedrijfspanden 2020.
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata	De Key	Ontvangen via een dataroom. Wij hebben op 4 augustus 2020 toegang verkregen.
Huurovereenkomsten en allonges	De Key	Ontvangen via een dataroom. Wij hebben op 4 augustus 2020 toegang verkregen.
OMSCHRIJVING	BRON	VERKLARING/VERIFICATIE
Milieu - informatie		
Duurzaamheid	ep-online.nl	Wij hebben de site ep-online.nl geraadpleegd voor de duurzaamheid van het getaxeerde.
Bodemloket.nl	Bodemloket	Wij hebben de site bodemloket.nl geraadpleegd voor bodeminformatie van het getaxeerde.
Asbestinventarisatie	Niet ontvangen.	n/a
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl	Wij hebben de site ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor de bestemmingsplan van het getaxeerde.
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Om vergelijkbare transacties te verkrijgen, hebben wij VTIS gebruikt, een online database met verhuurtransacties. Wij hebben tevens de interne CBRE-database gebruikt.
Marktwaaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services	CBRE Valuations & Advisory Services beschikt over een interne database met recente en vergelijkbare beleggingstransacties.
Overig		
Bouwjaar	BAG-Viewer	BAG-Viewer gecontroleerd.

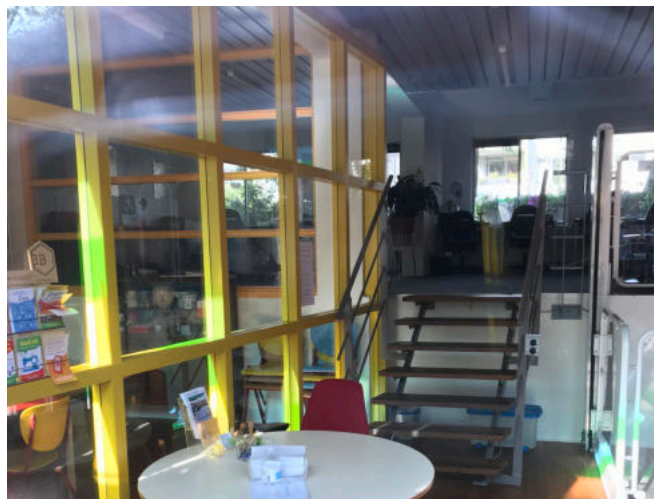
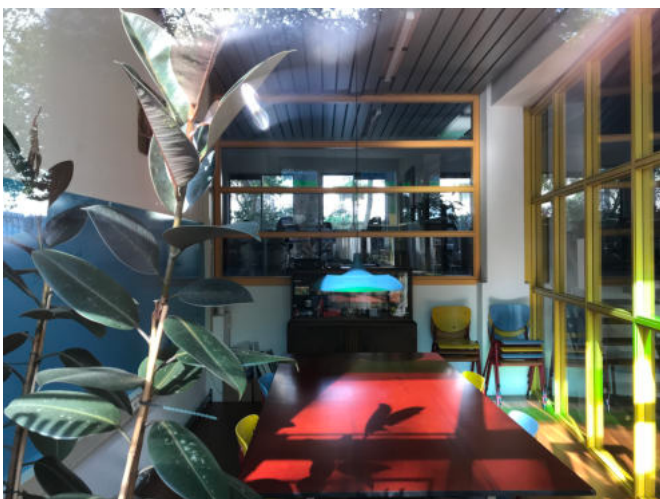
Amsterdam
C. van Eesterenlaan 266-268, 302-306

CBRE

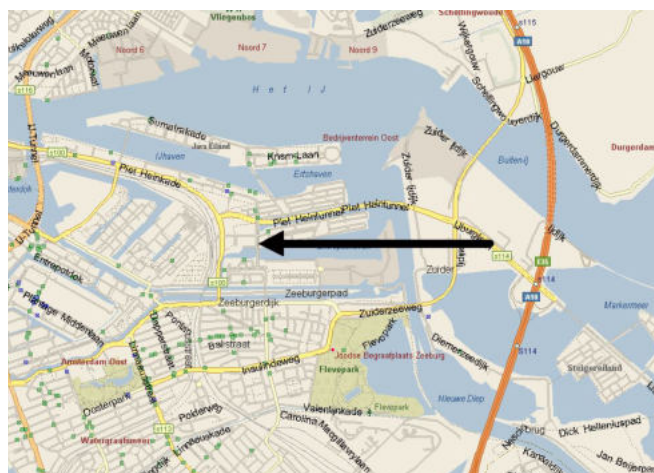
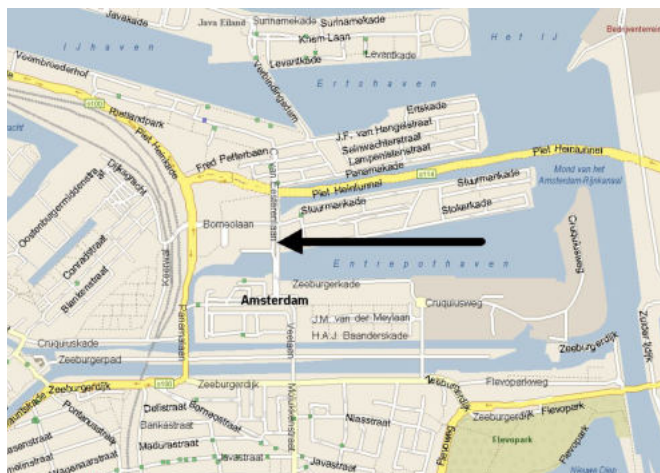
FOTO



FOTO



LOCATIE



A

BEREKENINGEN

Taxatiedatum 10 February 2021

Object

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Bruto bedrag	€425.671
Gekapitaliseerde kosten	-€24.459
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	<u>€401.211</u>

Minus	Overdrachtsbel.	@ -8,00 %	-€29.447
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€2.945
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€736
			-€33.128

Waarde kosten koper (k.k.)	€368.084
----------------------------	----------

Afgerond	<u>€370.000</u>
----------	-----------------

BAR (v.o.n.)	6,93 %
--------------	--------

NAR (v.o.n.)	6,32 %
--------------	--------

Factor (k.k.)	13,32 x
---------------	---------

Oppervlakte	224,90 m ²
-------------	-----------------------

Waarde per m ²	€1.645
---------------------------	--------

Taxatiedatum 10 February 2021

Object

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	6,8104%
True Equivalent Yield	7,1075%
Initial Yield	6,3219%
Reversion Yield	7,2963%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
10-Feb-2021	€27.787	€25.364	6,3219 %
01-Apr-2022	€31.486	€29.274	7,2963 %

Taxatiedatum 10 February 2021

Object

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	Huurwaarde	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Buurtcoöperatie OHG	31-Mar-2022	€27.787	€31.486	6,600	8,600	7,100	€425.671
Totaal		€27.787	€31.486				€425.671

Opmerking(en)

Taxatiedatum 10 February 2021

Object

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

eigendomssituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurinkomsten	Huurwaarde	Breakoptie
Buurtcoöperatie OHG		224,90 m ²	6 jr 6 mnd	01-Oct-2015	31-Mar-2022	€27.787	€31.486	
Totaal		225 m ²				€27.787	€31.486	

Taxatiedatum 10 February 2021

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoud	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.125
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€278
OZB	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€440
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€37
Verzekering	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€157
Riollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€138
Totaal		-€2.175

Taxatiedatum 10 February 2021

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Gekapitaliseerde kosten

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk,
contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Afkoop erfpacht	30-Apr-2043	Vast bedrag €110.000	= -€110.000

Taxatiedatum 10 February 2021

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Exploitatiekosten

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Buurtcoöperatie OHG</u>			
BTW compensatie	Op huuringangsdatum elke maand tot expiratiedatum	Vast bedrag -€86 pa	= €86
VAT loss	Op huuringangsdatum elke maand tot expiratiedatum	HI €27.787 @ 1,200 % pa	= -€333
Onderhoud	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	225 m² x €5,00	= -€1.125
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €27.787 @ 1,000 %	= -€278
OZB	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €31.486 @ 1,3980 %	= -€440
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €31.486 @ 0,1190 %	= -€37
Verzekering	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €31.486 @ 0,5000 %	= -€157
Riollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €138	= -€138

Taxatiedatum 10 February 2021

Object

Adres Complex 10,266-268 , 302-306,C. Van Eesterenlaan,Amsterdam

Buurtcoöperatie OHG

Oppervlakte Type	Oppervlakte m ²	HW/m ²	Eenheden	%	% Deel +/- Toekennen	Toegekend	Waarde	Huurwaarde
Kantoor	224,90	€140,00	1	100,000	100,000	0,000	€140,00	€31.486
Totaal	224,90							€31.486
Object Totaal	224,90							€31.486

B

KADASTRALE INFORMATIE

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amsterdam A 8198 A15](#)

Kadastrale objectidentificatie : 011430819810015

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locaties C. van Eesterenlaan 266

1019 JR Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

C. van Eesterenlaan 268

1019 JR Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

C. van Eesterenlaan 302

1019 JR Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

C. van Eesterenlaan 304

1019 JR Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

C. van Eesterenlaan 306

1019 JR Amsterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Entrepotthof Blok 11, 12 en 13](#)

Ontstaan uit [Amsterdam A 8091](#)

[Amsterdam A 8094](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk 3851

Ingeschreven op 01-01-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie



BETREFT

Amsterdam A 8198 A15

UW REFERENTIE

nst

GELEVERD OP

18-08-2020 - 10:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11071867124

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-08-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61455/158](#)

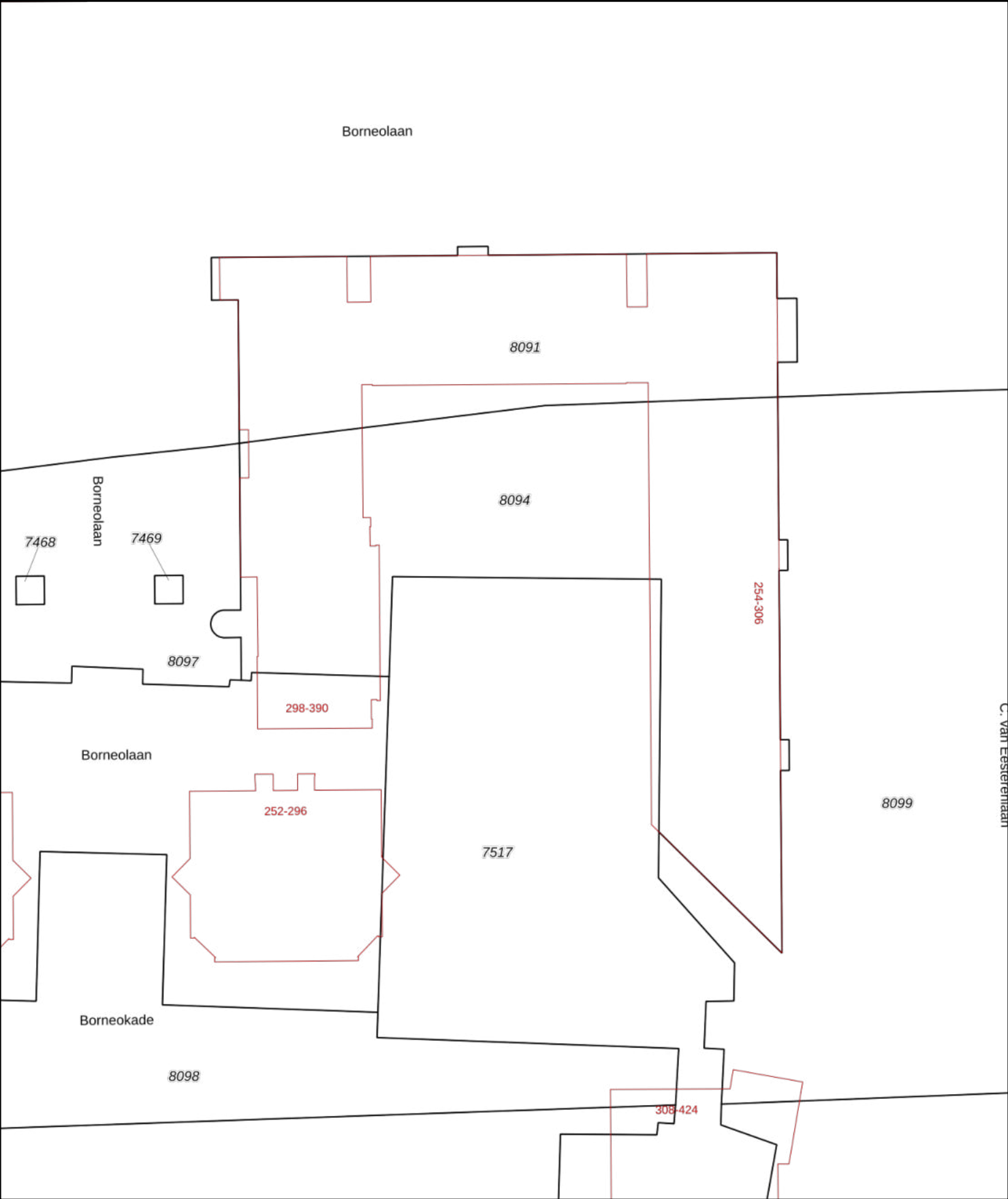
Ingeschreven op 10-05-2012 om 14:08

Naam gerechtigde [Woonstichting Lieven de Key](#)Adres Hoogte Kadijk 179
1018 BK AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer [41215563](#) (Bron: Handelsregister)

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amsterdam

A

8091

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster





MARKTINFORMATIE



KANTOREN MARKTRAPPORT

- AMSTERDAM

- 2020 Q4

KANTOREN MARKTRAPPORT 2020 Q4 - AMSTERDAM

OVERZICHT

OVERZICHTSKAART



LEGENDA

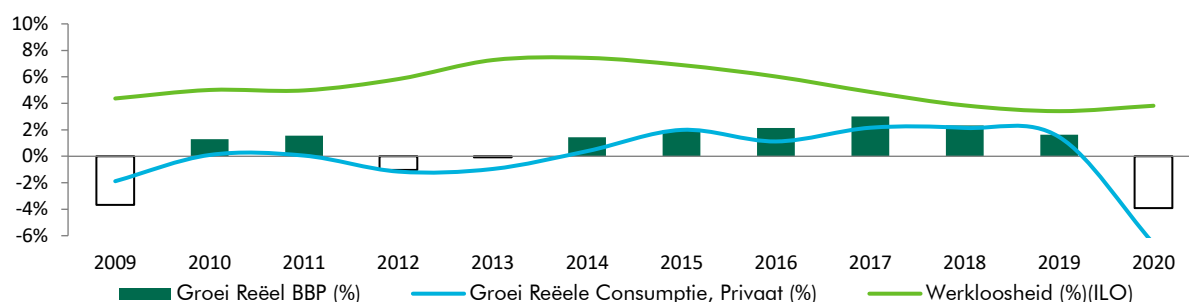
 AMSTERDAM

KERNCIJFERS 2020 Q4	AMSTERDAM	NEDERLAND
Voorraad VVO 2020 Q4 (m ²)	5.544.200	47.500.000
Voorraad VVO 2019 Q4 (m ²)	5.608.300	48.000.000
Opname VVO 2020 Q4 (m ²)	89.100	261.600
Opname VVO 2019 Q4 (m ²)	112.400	414.300
Gemiddelde VVO Opname (2015-2019) (m ²)	307.380	1.172.340
Leegstand VVO 2020 Q4 (m ²)	253.200	5.300.000
Leegstand 2020 Q4 (%)	4,6%	11,2%
Leegstand 2019 Q4 (%)	3,1%	11,3%
Netto Absorptie * 2015-2019 VVO (m ²)	-49.200	-770.116
Tophuur / m ² / jaar	€455	€ 455
Gemiddelde Huur / m ² / jaar	€265	€135

*Netto absorptie: Verandering in bezette voorraad over de periode 2015-2019.

ECONOMIE - NEDERLAND

Figuur 1: Macro-economische Indicatoren



Bron: CBS, Oxford Economics

ECONOMIE

COVID-19 maakte veel impact in korte tijd. Al snel na de uitbraak waren er vergaande economische consequenties wereldwijd meet- en voelbaar. De Nederlandse economie belandde in 2020 – na jaren van economische groei – officieel in een recessie. Met name in het tweede kwartaal van 2020 was de economische krimp fors in Nederland, direct gevolgd door een sterke groei in het derde kwartaal. In het vierde kwartaal leidden oplopende besmettingen en lockdowns tot een nieuwe, kleinere terugval.

Tegelijkertijd heerst er nog veel onzekerheid omtrent de toekomstige ontwikkelingen en de mate van de economische gevolgen. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft eind november 2020 in twee scenario's de economische impact van het coronavirus uiteengezet. In de basisraming neemt in Nederland het bbp in 2021 toe met 2,8%, na een krimp van 4,2% in 2020. Blijken de aangekondigde vaccins onvoldoende beschikbaar of effectief en krijgt Nederland opnieuw te kampen met grootschalige contactbeperkingen, dan zal dit tot nieuwe negatieve effecten op de Nederlandse economie leiden, zoals uitgewerkt in het start-stop-scenario. In dit scenario zal de economie in 2021 met nog eens 0,6% krimpen.

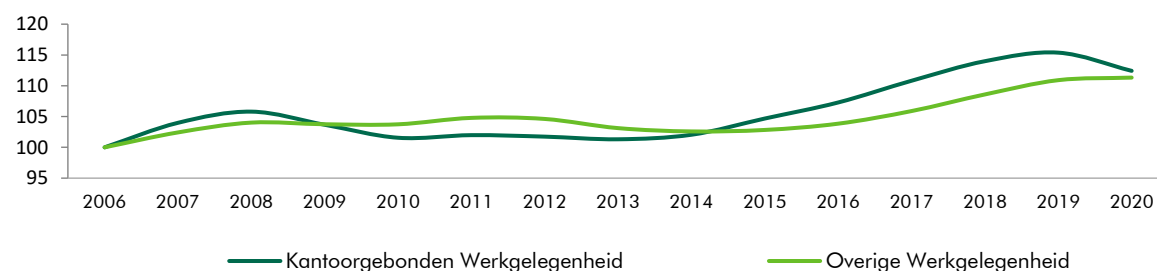
Terwijl de werkgelegenheid de afgelopen jaren ononderbroken is gegroeid, zullen de recente ontwikkelingen leiden tot een toename van de werkloosheid. Afhankelijk van het scenario verwacht het CPB eind 2021 een werkloosheidspercentage tussen de 6,1% (basisraming)

en 7,4% (start-stop-scenario). Tot dusver leidde de coronacrisis tot een beperkte stijging van de werkloosheid: van 2,9% in maart tot 4,6% in augustus, waarna de toename afvlakte tot 3,9% in december 2020.

Consumptie van huishoudens was de afgelopen jaren een betrouwbare steunpilaar van de economische groei. De contactbeperkingen en onzekere toekomst hebben echter een groot effect op het consumentenvertrouwen, wat aan het einde van het vierde kwartaal nog altijd zeer negatief was. Door de contactbeperkingen geven consumenten vooral minder uit aan diensten zoals horecabezoeken, culturele evenementen en ander amusement, terwijl veel online en offline winkels juist profiteren van de huidige situatie.

Export is een andere belangrijke pijler van de economie, die eveneens wordt geraakt door de COVID-19 uitbraak. In de basisraming voorspelt het CPB een groei van de uitvoer van goederen en diensten met 2,6% voor 2021, na een krimp van 4,4% in 2020. Veel van de economische gevolgen van COVID-19, zoals teruglopende consumptie en investeringen, gelden ook voor de handelspartners van Nederland. Het CPB gaat er daarom vanuit dat het herstel van de relevante wereldhandel en de Nederlandse export moeizaam zal verlopen. Nederlandse exporteurs waren aan het begin van het vierde kwartaal in ieder geval minder negatief gestemd over de export dan in het voorgaande halfjaar.

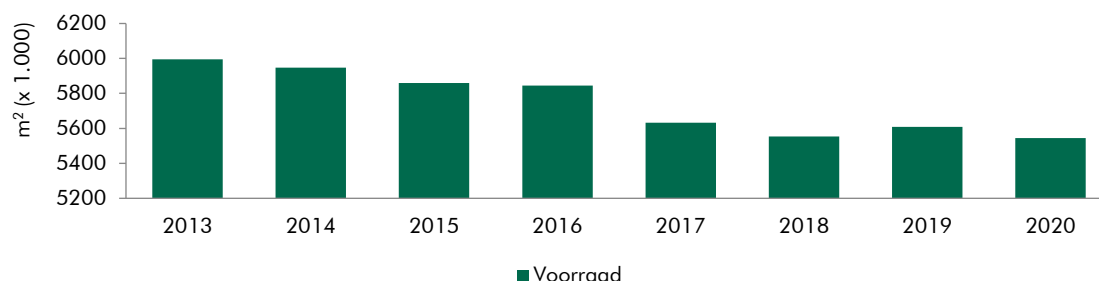
Figuur 2: Werkplaats-Gerelateerde Werkgelegenheidsindex (2006 = 100)



Bron: Oxford Economics

MARKTSTRUCTUUR - AMSTERDAM

Figuur 3: Voorraadontwikkeling



Bron: CBRE Research

MARKTOVERZICHT

De kantorenvoorraad van Nederland is gemiddeld gezien van hoge kwaliteit. Sinds 2007 daalde de kantoorvoorraad als gevolg van de conversie van leegstaande en verouderde gebouwen naar ander gebruik en vanwege sloop. De veroudering van deze gebouwen werd hoofdzakelijk veroorzaakt doordat gebruikers steeds meer zochten naar hoge kwaliteit locaties en gebouwen met uitstekende bereikbaarheid over de weg en met het openbaar vervoer. Ook werden gebieden met gemengd gebruik en hoogwaardige voorzieningen en in de nabijheid van klanten en leveranciers, waaronder een hooggekwalificeerde arbeidspool, steeds populairder. De resterende voorraad profiteerde van renovaties. In sommige grote steden ondersteunen nieuwe ontwikkelingen ook de kwaliteitsverbetering van de totale kantoorvoorraad.

In de vier grootste steden in het westen van het land, namelijk Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en de luchthaven Schiphol, is de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de verbetering van kantoorgebouwen en kantoorgebieden. Kantoorgebruikers in deze markten zijn veelal hoofdkantoren van grote bedrijven en grote publieke organisaties. In onbruik geraakte oude kantoorgebouwen konden in deze markten relatief makkelijk worden omgebouwd naar woningen door de sterke woningvraag. Deze onttrekkingen leidden er ook toe dat er ruimte is voor investeringen in renovaties of nieuwe ontwikkelingen van kantoorgebouwen.

Amsterdam is de grootste en meest belangrijke kantorenstad van Nederland. De nabijheid van de luchthaven Schiphol, de aanwezigheid van hoogopgeleide werknemers, een

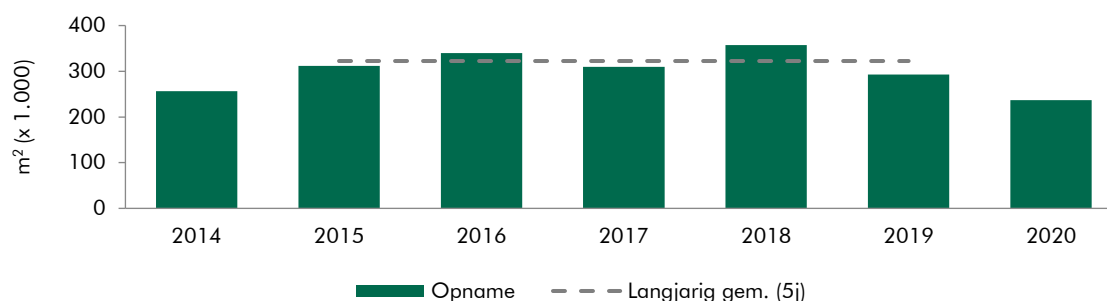
levendige cultuur en het gezonde economische klimaat maken Amsterdam een aantrekkelijke locatie voor zowel nationale als internationale bedrijven. Het is dan ook geen verrassing dat Amsterdam van alle Nederlandse steden het grootste aandeel hoofdkantoren bevat.

Amsterdam heeft een grote variatie aan kantoorlocaties. Moderne kantoren in het topsegment zijn te vinden op de Zuidas; kantoorvilla's in Oud-Zuid; historische grachtenpanden in het centrum; en grootschalige kantoorpanden in Zuidoost, Sloterdijk en Riekerpolder. Andere moderne kantoorgebieden zijn te vinden in Amsterdam Noord en rondom de IJ-oeveren. Het gebied met de grootste kantorenvoorraad is Zuidoost, maar het meest prestigieuze kantoorgebied is de Zuidas. Amstelveen en Diemen worden gezien als integraal onderdeel van de agglomeratie Amsterdam. Amstelveen biedt vooral grootschalige kantoorpanden in het centrum en aan de snelweg A9, terwijl een groot deel van de kantoorruimte in Diemen is herontwikkeld tot alternatieve functies zoals wonen en studentenhuisvesting.

De Amsterdamse kantorenvoorraad heeft zichzelf onder andere dankzij ontwikkelingen aan de Zuidas en de IJ-oeveren in de afgelopen tien jaar sterk vernieuwd. Een trend die hiermee samenhangt is de transformatie van veel verouderde kantoorpanden naar functies zoals hotels en woningen. Dit was met name te zien in Amsterdam West, Sloterdijk en Diemen. Om die reden is de totale kantorenvoorraad van Amsterdam in de afgelopen drie jaar dan ook gekrompen.

MARKTVRAAG - AMSTERDAM

Figuur 4: Opnamevolume



Bron: CBRE Research

OPNAME

De groeiende bedrijfsactiviteit van de afgelopen jaren heeft voor de verhoogde opnamecijfers gezorgd, voornamelijk in de grote steden in Nederland. Van oudsher zijn bedrijven in de zakelijke dienstverlening de belangrijkste gebruiker in de kantorenmarkt. Maar ook meer gespecialiseerde technische sectoren, zoals webservices, hardware- en softwareontwikkelaars, claimen een dominante rol in de gebruikersmarkt.

Bij het beheer van kantoorportefeuilles hebben gebruikers een toenemende focus op de inkomstenkant van werkplekken. Hoogwaardige kantoorvloeren, gelegen op toplocaties, zijn de meest productieve werkplekken die talenten aantrekken. Om die reden richten gebruikers zich op de beste assets. Hun interesse neemt sterk af wanneer de locatie of bouwkwaliteit ondergeschikt is.

De gebruikersmarkt in de grote steden zoals Amsterdam wordt aangedreven door een mix van hoofdkantoren van coöperaties, kleinere bedrijven en openbare organisaties.

De meeste grote zakelijke en openbare organisaties hebben de neiging om hun kantoren te lokaliseren in de CBD's in de buurt van knooppunten van het openbaar vervoer netwerk. Kleinere bedrijven zijn ook voorstander van meer informele locaties in de stadscentra, op kantoorlocaties in de stadsdelen of in bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

De vraag naar kantoorruimte in Amsterdam is over het algemeen hoog. De jaarlijkse gemiddelde opname over de periode 2015-2019 is 322.420 m². In 2019 was het opname volume 293.000 m², wat lager is dan het 5-jarig gemiddelde. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2020, noteerde Amsterdam een opnamevolume van 236.800 m². Dit betekent een jaar-op-jaar afname van 19% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van 2019 waarin 293.000 opgenomen werd. De meest noemenswaardige transactie vond plaats in ABN AMRO (Expansion), Amsterdam, waar ABN Amro 46.000 m² opnam.

HUURTRANSACTIES

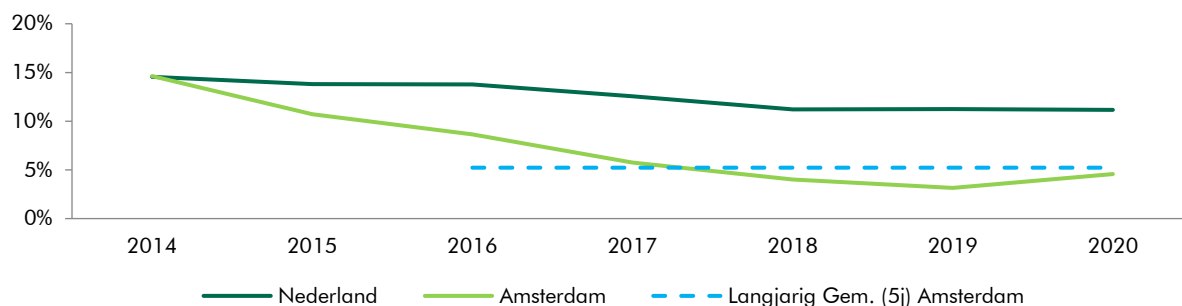
	DATUM	OBJECTNAAM / ADRES	STATUS	VERKOOP/ HUUR	HUURDER	WVO (M2)
1	Nov-20	ABN AMRO (Expansion), Amsterdam		Uitbreiding	ABN Amro	46.000
2	Dec-20	Hogehilweg 21, Amsterdam		Huur	Universiteit van Amsterdam	9.000
3	Sep-20	WFC, Amsterdam		Huur	The Next Web	6.000
4	Dec-20	Stelle College / London Tower, Amsterdam		Huur	Temporary Places	4.800
5	Oct-20	Aware House, Amsterdam		Uitbreiding	IKEA Nederland B.V.	4.000

*Opnamevolume bevat alleen transacties vanaf 500 m2.

Bron: CBRE Research

LEEGSTAND - AMSTERDAM

Figuur 5: Historische Leegstandsontwikkeling



Bron: CBRE Research

LEEGSTAND

In bijna alle steden in Nederland daalt de leegstand van kantoren geleidelijk, vooral in de CBD's van de grootste steden en in bepaalde regionale centra. De conversie van verouderde kantoorruimte was hier de belangrijkste oorzaak van. De recentere opnamegroei draagt hieraan ook bij. Als gevolg hiervan wordt de markt krappere op gunstige (goed bereikbare) locaties met kantoren die moderne werkplekstrategieën ondersteunen. De leegstand is echter nog steeds aanzienlijk in satellietsteden en op monofunctionele locaties die minder aantrekkelijk zijn gebleken voor conversies.

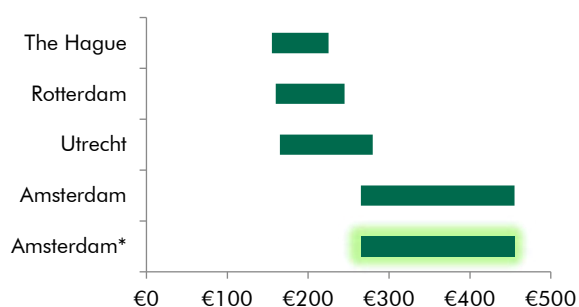
De leegstand in de grote steden of stedelijke gebieden zoals Amsterdam is sterk afgenomen. Binnen deze steden daalde

de leegstand vooral in de gebieden rond de grote treinstations. Deze locaties worden over het algemeen gekenmerkt door hoogwaardige kantoorgebouwen en veel aangrenzende voorzieningen. Monofunctionele snelweglocaties, zonder hoogwaardige openbaarvervoersknooppunten ervaren een meer geleidelijke daling van de leegstand.

De leegstand in Amsterdam ligt momenteel op 4,6%. In de afgelopen twee jaar is de leegstand toegenomen van 4,0% naar 4,6%. Dit staat gelijk aan 253.200 vierkante meter leegstaande voorraad. De gemiddelde lange termijn leegstand in Amsterdam over de periode 2015-2019 is 6,5%, wat ruim onder het nationale gemiddelde ligt.

MARKTHUREN

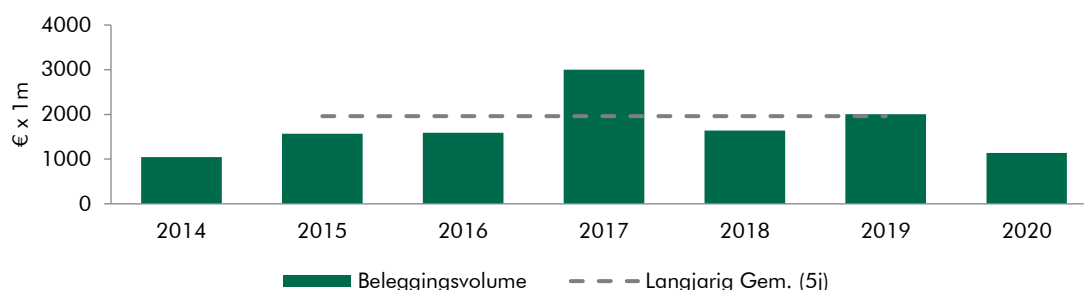
Figuur 6: Indicatieve Huur per Markt (Gemiddelde - Tophuur)



De tophuur in Amsterdam ligt momenteel rond de €455 per vierkante meter per jaar, terwijl de gemiddelde huren rond de €265 liggen. In het afgelopen jaar zijn de tophuren in Amsterdam gedaald met -1,1%. Gebruikers kunnen hier gemiddeld 5% tot 25% huurkorting verwachten op een 5-jarig huurcontract.

BELEGGINGSMARKT - AMSTERDAM

Figuur 7: Beleggingsvolume



Bron: CBRE Research

BELEGGINGSMARKT

Het beleggingsvolume van kantoren bleef hoog in 2018 en 2019 na een recordjaar in 2017 sinds de crisis. Aanvankelijk werd deze ontwikkeling grotendeels bepaald door buitenlands kapitaal naar Nederland, met name door de toetreding van Angelsaksische private equity partijen. Tijdens de herstelperiode richtten opportunistische kopers zich vooral op secundaire gebouwen en portefeuilles. Institutionele beleggers, met name Duitse institutionele fondsen, hielden zich meer bezig met core assets in de toplocaties van de grote steden. Momenteel is een groot deel van de core assets aangekocht door institutionele beleggers uit het buitenland. De grote binnenlandse institutionele beleggers zijn minder actief.

De beleggingsactiviteit van kantoren in de grote steden en grootstedelijke gebieden zoals Amsterdam wordt gekenmerkt door core en core+ investeringen door institutionele beleggers. Met de huidige huurgroei worden

investeringen gedaan om het vastgoed te moderniseren en de huurdersmix te optimaliseren. De groei van de kapitaalwaarde zal naar verwachting worden gedreven door huurgroei, in plaats van door een daling van de rendementen.

Het jaarlijks gemiddelde beleggingsvolume in Amsterdam over de periode 2015-2019 was ongeveer gelijk aan €1.961 miljoen. Het totale beleggingsvolume in 2019 kwam uit op €2.004 miljoen, wat hoger is dan het gemiddelde beleggingsvolume over de periode 2015-2019. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2020 zag Amsterdam een beleggingsvolume van €1.139 miljoen verdeeld over 31 transacties. Dit betekent een jaar-op-jaar afname van -43% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. De meest noemenswaardige niet-confidentiele transactie was de aankoop van Terrace Towers, Amsterdam door DEKA van Suit Supply voor de som van 180 miljoen.

BELEGGINGSTRANSACTIES

	DATUM	OBJECTNAAM ADRES	/ KOPER	VERKOPER	PRIJS (M)
1	Dec-20	Terrace Towers, Amsterdam	DEKA	Suit Supply	€180,2
2	Nov-20	Sarphatistraat 1, Amsterdam	Kozuki Holding	De Nederlandse Bank	€59,3
3	Nov-20	d'Bruynvis, Amsterdam	AVIVA	Private Investor	€31,1
4	Dec-20	Pieter Calandlaan 1, Amsterdam	Quadoro Investments	Municipality Amsterdam	€18,5
5	Oct-20	Overschiestraat 63, Amsterdam	Angelo Gordon & Co	Shi Family	€10,6

Bron: CBRE Research

CONTACT

CBRE B.V.

The Core

Anthony Fokkerweg 15

1059CM Amsterdam

+31 (0)20 626 26 91

<https://www.cbre.nl/>

Om meer te weten te komen over CBRE Research of om toegang te krijgen tot additionele content, kunt u de Global Research Gateway bezoeken op [cbre.com/research](https://www.cbre.com/research).

VOLG CBRE



CBRE RESEARCH

Dit rapport is samengesteld door CBRE Research Nederland, dat onderdeel is van CBRE Research – een internationaal netwerk van researchers dat marktonderzoek en forecasting doet voor gebruikers en beleggers over de gehele wereld.

Disclaimer:

Dit rapport is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door CBRE echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze rapportage is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door cliënten van CBRE en mag niet worden gereproduceerd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE.