



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantielokantoor b.v.

TAXATIERAPPORT EVS

COMMERCIEEL VASTGOED



**Eurocircuit Victoriendijk / Mgr. Smetsstraat
Valkenswaard**

12 april 2023

Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE RT RM



ANNO 1924



Samenvatting en extra toelichting:

Het betreft een sportterrein met diverse opstallen ten behoeve van auto- en crossterrein, wielersport en hondensport, gelegen te Valkenswaard aan de Victoriedijk en de Mgr. Smetsstraat, plaatselijk bekend Eurocircuit, gelegen in Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.

De taxatie is in het kader van de LIR (landschappelijke InvesteringsRegeling).

Zoals gebruikelijk in dergelijke taxaties wordt de berekening beperkt weergegeven in verband met de privacy van de opdrachtgever en overige betrokkenen en de mogelijke consequenties voor toekomstige zaken. Betrokkenen kunnen een uitgebreide toelichting krijgen van de taxateur indien zij dit wensen en indien de opdrachtgever dit toelaat.

Het gaat om de volgende bestemmingsplanwijzigingen:

Oude bestemmingsplan				
Bos	41443	m2		
Agrarische bestemming	8783	m2		
Agrarische bestemming	3014	m2		
Agrarische bestemming	11063	m2		
Agrarische bestemming	18811	m2		
Agrarische bestemming	2063	m2		
Agrarische bestemming	1340	m2		
Agrarische bestemming	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	600	m2		
Nieuwe bestemmingsplan				
Extensieve sportbestemming	41443	m2		
Extensieve sportbestemming	8783	m2		
Groen	3014	m2		
Groen	11063	m2		
Groen	18811	m2		
Groen	2063	m2		
Groen	1340	m2		
Groen	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	3141	m2		



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
A. ALGEMENE GEGEVENS	5
OPDRACHTGEVER	5
TAXATEUR	6
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	9
WAARDEPEILDATUM EN ANDERE RELEVANTE DATA	10
B. DOEL VAN DE TAXATIE / TE TAXEREN BELANG	11
ONDERWERP VAN DE TAXATIE	11
DOEL VAN DE TAXATIE	12
C. VERKLARINGEN TAXATEUR	14
GEHANTEERDE VALUTA	15
VERKLARING BEPERKTE GELDIGHEID TAXATIE	15
LOKALE KENNIS TAXATEUR	15
SCHATTINGSONZEKERHEID	15
INSPECTIE	15
COPYRIGHT	15
D. JURIDISCHE STATUS VAN HET OBJECT	16
PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	16
1. <i>Geraadpleegde informatie</i>	16
2. <i>Kadastrale omschrijving object</i>	16
3. <i>Bijzonderheden</i>	17
PUBIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	19
1. <i>Geraadpleegde informatie</i>	19
2. <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	19
WOZ-waarde	36
3. <i>Bijzonderheden</i>	37
4. <i>Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen</i>	38
5. <i>Wet voorkeursrecht gemeenten</i>	38
6. <i>Monument</i>	38
VERONTREINIGING, MILIEU	39
1. <i>Geraadpleegde informatie</i>	39
2. <i>Uitkomst geraadpleegde informatie</i>	39
FISCALE ASPECTEN	40
1. <i>Bijzondere fiscale aspecten</i>	40
2. <i>Belastingdienst</i>	40
E. OMSCHRIJVING GEBRUIK EN OMGEVING	42
1. <i>Object</i>	42
2. <i>Gebruik</i>	42
3. <i>Overig</i>	43
E. HUURSITUATIE	49
F. TECHNISCHE OMSCHRIJVING OBJECT	50
1. <i>Technische omschrijving</i>	50
2. <i>Onderhoudstoestand</i>	55
G. DUURZAAMHEID	56



H. ONDERBOUWING VAN DE WAARDE	59
1. TAXATIESTANDAARD, TAXATIEMETHODIEKEN EN REKENTECHNIEKEN	59
2. BACKTESTING	60
3. BEOORDELING	60
4. MARKTONTWIKKELINGEN EN SWOT-ANALYSE	61
5-9. REFERENTIES TE HUUR/TE KOOP/VERHUURD/VERKOCHT.....	98
10. GEHANTEERDE KENGETALLEN EN PARAMETERS.....	99
11. OPTIMALE AANWENDING / HIGHEST AND BEST USE (HABU)	101
12. LIR	101
<i>Taxatie in het kader van de LIR</i>	<i>101</i>
<i>Onderbouwing</i>	<i>101</i>
<i>Grondprijzen</i>	<i>112</i>
GRONDPRIJZEN WONINGEN GEMEENTE VALKENSWAARD	112
<i>Specifiek voor dit object:</i>	<i>112</i>
GRONDPRIJS BEDRIJFSGROND GEMEENTE VALKENSWAARD	112
<i>Specifiek voor dit object:</i>	<i>112</i>
GRONDPRIJS AGRARISCHE GROND GEMEENTE VALKENSWAARD	112
<i>Specifiek voor dit object:</i>	<i>112</i>
<i>Verschillen met eenheidsprijs gemeente: (in het kader van de LIR).....</i>	<i>112</i>
<i>Methodiek.....</i>	<i>113</i>
<i>Berekeningsmethodiek totaal.....</i>	<i>113</i>
I. CONCEPTRAPPORTAGE	131
J. OVERIGE MEDEDELINGEN	132
K. COVID-19.....	133
L. DATERING EN ONDERTEKENING	135
M. LIJST BIJLAGEN	136
NORMBLAD TAXATIERAPPORT COMMERCIEEL VASTGOED	138
REGLEMENT DEFINITIES NRVT.....	151

ANNO 1924



A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam en adres 1 ^e opdrachtgever	Gemeente Valkenswaard De Hofnar 15 5554 DA Valkenswaard
Naam en adres 2 ^e opdrachtgever	N.v.t.
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door	Mevr. N. Dielemans





Taxateur

Naam taxateur:

Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE RM RT

Werkzaam bij en handelend namens:

J.H. Oldenkotte & ZN Makelaars- en assurantiëkantoor BV
Heuvel 50
5038 CS Tilburg

Lid van beroeps- of branchevereniging:

NVM

Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Onder registratienummer:

RT559489055

Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):

Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:

Nee

Taxateur is REV-gecertificeerd:

Nee

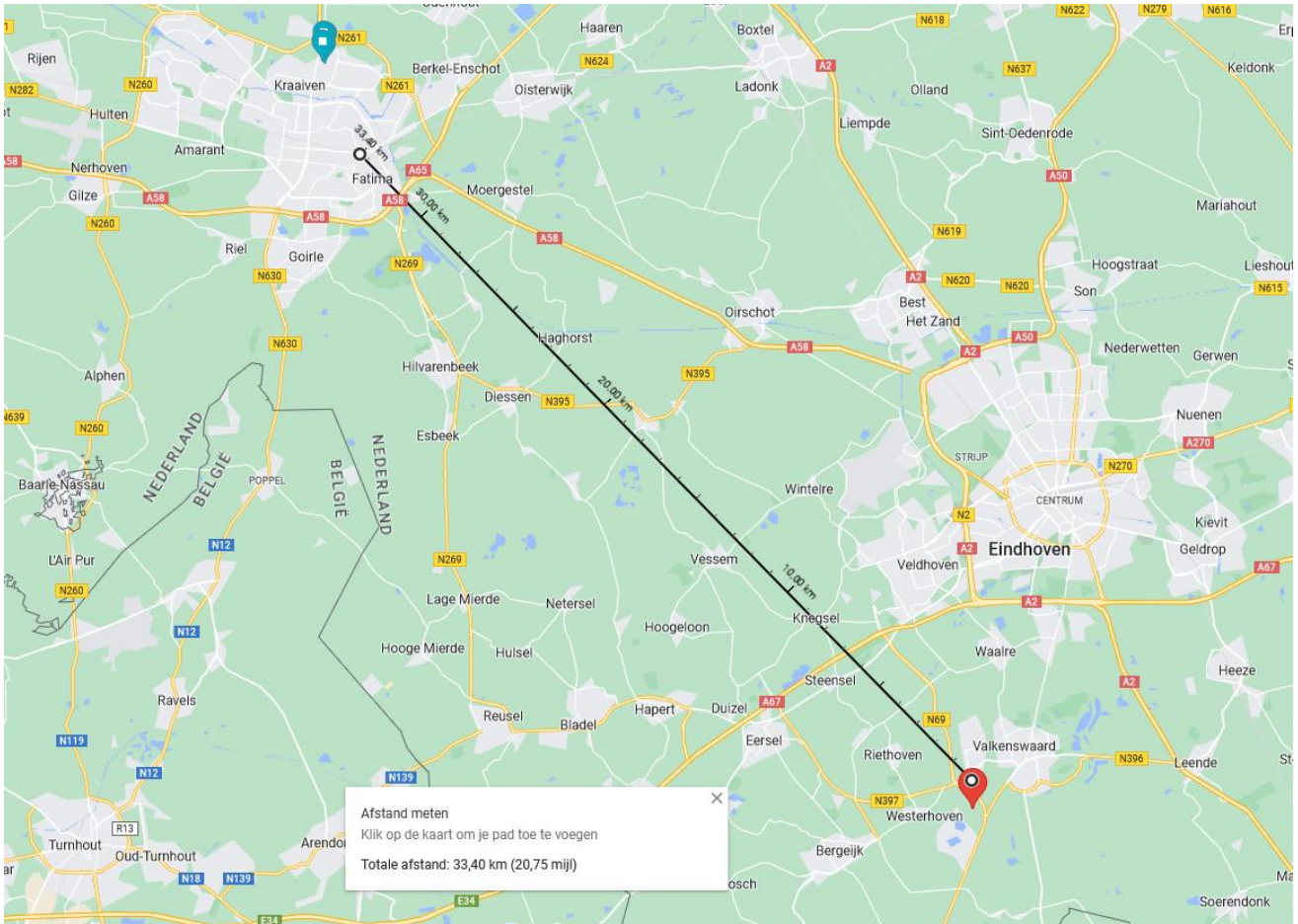
ANNO 1924



Specialisatie/deskundigheid taxateur:

<p>Taxateur is actief als taxateur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen in de regio Midden-Brabant (NWWI-taxaties), voor andere woontaxaties in heel Nederland. - Bedrijfsmatig Vastgoed (wo bijzondere objecten, winkels, kantoren, bedrijfsruimten, bedrijfswoningen en grond) in Nederland en met name Noord-Brabant, Zeeland, Zuid-Holland. - Landelijk en Agrarisch Vastgoed (bijzondere objecten, grond, bedrijfswoningen).
<p>Taxateur is actief als verkopend/aankopend registermakelaar (ingeschreven bij het VastgoedCert in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen (in heel Nederland en sporadisch daarbuiten) - Bedrijfsmatig Vastgoed (in heel Nederland) - Landelijk Vastgoed (in heel Nederland en met name in Noord-Brabant, Zeeland, Zuid-Holland)
<p>Daarnaast is taxateur actief als</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adviseur/taxateur in geschillenzaken, waaronder voor Rechtbanken, Gerechtshof, gemeenten, advocatuur. Het werkgebied is dan wisselend. Dit is het specialisme van taxateur. - Hypotheekadviseur - Beheer van vastgoed voor derden (waaronder VvE-beheerder) - Als docent aan de Hogeschool Rotterdam, afdeling Vastgoed & Makelaardij (docent taxatieleer Wonen en BV, makelaardij Wonen, begeleider) - Als docent aan de Real Estate Business School (docent taxatieleer en makelaardij).
<p>Plaatselijke bekendheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het getaxeerde ligt op circa 33 kilometer van het kantoor van taxateur. Dit is buiten het standaardwerkgebied van taxateur. - Taxateur taxeert veelvuldig in deze regio. - Taxateur is gespecialiseerd in LIR-taxaties en doet deze met name voor de gemeente Valkenswaard. - Derhalve is taxateur voldoende plaatselijk bekend.

ANNO 1924



ANNO 1924



Plausibiliteitsverklaring

De plausibiliteitsverklaring wordt, in overeenstemming met de opdracht en bekend bij opdrachtgever, opgemaakt en ondertekend door:

- M.A.J. Klijsen, taxateur en ingeschreven bij het NRVT, of
- R.S. Lachminarainsingh, taxateur en ingeschreven bij het NRVT of
- D. Mac Nack, taxateur en ingeschreven bij het NRVT of
- J.H.M. van Overveld, taxateur en ingeschreven bij het NRVT

Afhankelijk van de opdracht wordt het rapport door een van hen ondertekend.





Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: (mondeling)

29-03-2023

Datum opdrachtbrief:

04-04-2023

Datum opname en inspectie:

01-04-2023¹

Waardepeildatum:

01-04-2023

Datum concept taxatierapport:

Er is geen concept gemaakt.

Datum taxatierapport:

12-04-2023



¹ Bij een update vindt er in beginsel geen nieuwe opname plaats, bij een volledig rapport of een hertaxatie in beginsel wel.



B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:

Het betreft een sportterrein met diverse opstallen ten behoeve van auto- en crossterrein, wielersport en hondensport, gelegen te Valkenswaard aan de Victoriédijk en de Mgr. Smetsstraat, plaatselijk bekend Eurocircuit, gelegen in Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.

Adres:

Victoriédijk / Mgr. Smetsstraat
5551 TK Valkenswaard





Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van²:

Taxatie in het kader van de LIR (Landschappelijke Investeringsregeling)

In het kader van de LIR (Landschappelijke Investerings Regeling) dient het verschil in de marktwaarde van het betreffende object tussen het huidige/oude en het nieuwe bestemming(s)plan) vastgesteld te worden. Over het verschil in waarde dient opdrachtgever een percentage af te dragen. (Dit laatste is voor dit rapport van ondergeschikt belang en wordt niet verder vernoemd.)

Met als grondslag:

Verhuurd en leeg

Marktwaarde en/of marktwaarde met bijzondere uitgangspunten en/of markthuur:

Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:

Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat in het kader van de bovengenoemde LIR een waardeverschil dient te worden gegeven waarbij gekeken wordt naar de oude en nieuwe bestemming.

Het waardeverschil bedraagt op peildatum:

€ 145.000

ZEGGE:

HONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND EURO



² Let op! Indien in het kader van fiscale doeleinden, een jaarrekening of soortgelijk doel wordt getaxeerd dan zal in het rapport maar een deel van de gebruikelijke gegevens worden weergegeven. Dit heeft te maken met dit doel. Het rapport wordt immers vaak overhandigd aan een wederpartij. Om client te beschermen worden onder andere gegevens waarmee gerekend wordt en referentiepanden niet in de taxatie opgenomen tenzij client hierom uitdrukkelijk verzoekt of tenzij taxateur hiertoe aanleiding ziet. Dit betekent echter niet dat er geen rekening is gehouden met dergelijke gegevens.

Uitgangspunten:

Volledige taxatie

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen). Er is in deze taxatie expliciet geen rekening gehouden met houtparasieten;
- Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar/opdrachtgever alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet meegewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op de inspectiedatum.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Opdrachtbrief:

Op **31 maart 2023** is door opdrachtgever aan de taxateur een opdracht tot deze taxatie gedaan.

De taxateur hanteert het normblad:

Ja.

Indien er uitzonderingen gemaakt zijn op dit normblad dan staan deze in het normblad vermeld, of in dit rapport.

In het kader van de LIR dient op een andere wijze, conform aanwijzingen van opdrachtgever, getaxeerd te worden. Hierin kan het rapport afwijken van het normblad.

Opdrachtgever wenst uitdrukkelijk niet dat de marktwaarde wordt getaxeerd.

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Makelaars- en assurantiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV** en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS. Indien er niet in overeenstemming met de EVS wordt getaxeerd dan staat dit bij het betreffende punt een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVV. Indien er een uitzondering is gemaakt op de EVS dan staat er bij het betreffende punt of elders een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVV;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van de **NVM** en het NRVV;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de **NVM**;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die de **NVM** daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde. Indien het conform wens is van de opdrachtgever een andere peildatum te hebben voor een waarde dan wordt dit in de taxatie omschreven.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

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

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

Inspectie

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht van of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

Dat is hier NIET het geval. Dit betekent dat er WEL een volledige opname is gedaan. Taxateur heeft het object aan de buitenzijde bekeken. Het was niet mogelijk om op het terrein te komen. Taxateur heeft het terrein eerder getaxeerd in 2018 en is bekend met het terrein. In het kader van deze taxatie is een opname ter plaatse, op het terrein, niet noodzakelijk. Het is gebruikelijk dat dit aan de buitenzijde gebeurt, mede vanwege mogelijke geheimhouding van de taxatie. Dit is expliciet met opdrachtgever besproken en door opdrachtgever akkoord bevonden.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Akte van levering	Ja
Kadastraal plan	Ja (zie bijlage)
Kadastraal uittreksel	Ja (zie bijlage)
Basisregistratie Adressen en Gebouwen	Ja (zie bijlage)
Overig	Oprachtgever. Zie desbetreffende punt in dit rapport voor zover van toepassing.

2. Kadastrale omschrijving object

De volgende wijzigingen vinden plaats: De percelen maken onderdeel uit van het hieronder genoemde totale complex. Aangezien enkel de wijzigingen getaxeerd hoeven te worden van opdrachtgever hierbij de juiste grootten.

Oude bestemmingsplan				
Bos	41443	m2		
Agrarische bestemming	8783	m2		
Agrarische bestemming	3014	m2		
Agrarische bestemming	11063	m2		
Agrarische bestemming	18811	m2		
Agrarische bestemming	2063	m2		
Agrarische bestemming	1340	m2		
Agrarische bestemming	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	600	m2		
Nieuwe bestemmingsplan				
Extensieve sportbestemming	41443	m2		
Extensieve sportbestemming	8783	m2		
Groen	3014	m2		
Groen	11063	m2		
Groen	18811	m2		
Groen	2063	m2		
Groen	1340	m2		
Groen	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	3141	m2		

De volgende kadastrale percelen worden getaxeerd. Taxateur heeft hieronder de grootte vermeld van het gehele perceel en de grootte van het getaxeerde.

Plaats	Sectie	Nummer	Index	Grootte
Valkenswaard	H	114	n.v.t.	210 m2
		115	n.v.t.	283 m2
		116	n.v.t.	170 m2
		117	n.v.t.	97 m2
		118	n.v.t.	109 m2
		119	n.v.t.	134 m2
		120	n.v.t.	132 m2
		121	n.v.t.	189 m2
		122	n.v.t.	100 m2
		123	n.v.t.	108 m2
		124	n.v.t.	108 m2
		125	n.v.t.	325 m2
		274	n.v.t.	246 m2
		431	n.v.t.	412.970 m2 (gedeeltelijk)
		110	n.v.t.	23.358 m2
		429	n.v.t.	10.200 m2
		25	n.v.t.	6980 m2 (gedeeltelijk)
		424	n.v.t.	15.830 m2 (gedeeltelijk)
		791	n.v.t.	1.695 m2 (gedeeltelijk)
		561	n.v.t.	136.420 m2 (gedeeltelijk)
	K	974	n.v.t.	585.858 m2 (gedeeltelijk)

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig³:

- a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen:
n.v.t.
- b. Gebruiksbepalingen:
n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
- c. Vereniging van Eigenaren:
N.v.t. voor zover bekend aan taxateur
- d. T.a.v. het recht van erfpacht/opstal
 - Soort recht:
n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
 - Datum uitgifte/vestiging
 - Einddatum van het recht
 - Grond is in eigendom van
 - Huidig tijdvak loopt van/tot
 - Actuele canon of opstalverzekering
 - Eerstkomende datum indexering
 - Overig
- e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik
 - Datum vestiging:

³ Tenzij anders vermeld zijn er door de opdrachtgever, de verkopende en/of verhurende makelaar en/of de gebruiker geen bijzonderheden gemeld.



n.v.t. voor zover bekend aan taxateur

- Bloot eigenaar
- Vruchtgebruiker
- Wijze van beëindiging
- Overig



ANNO 1924

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Gemeente Valkenswaard
- Kadaster
- Ruimtelijkeplannen.nl
- Bodemloket

2. Vigerend bestemmingsplan⁴

Het vigerende bestemmingsplan is niet vindbaar op ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplan 'Eurocircuit Valkenswaard, april 2023' geeft meer informatie over het vigerende bestemmingsplan:

Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop dit bestemmingsplan 'Eurocircuit Valkenswaard' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen:

vigerende bestemmingsplannen	vastgesteld
Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1962 (formeel per 1 juli 2013 vervallen)*	17 mei 1962
Buitengebied 1977	23 maart 1977
Bestemmingsplan Lage Heideweg	26 november 2009
Bestemmingsplan Buitengebied	27 juni 2013
Bestemmingsplan Buitengebied 2	16 februari 2022

De bestemmingsplannen binnen de geluidzone waarvoor in dit bestemmingsplan geen nieuwe enkelbestemming wordt opgenomen, blijven vigerend. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.

* Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken 1962 is per 1 juli 2013 komen te vervallen op grond van artikel 9.3.2. van de Invoeringswet Wro. Voor dit gedeelte van het plangebied geldt dan ook formeel geen bestemmingsplan meer.

Geldende bestemmingsplannen

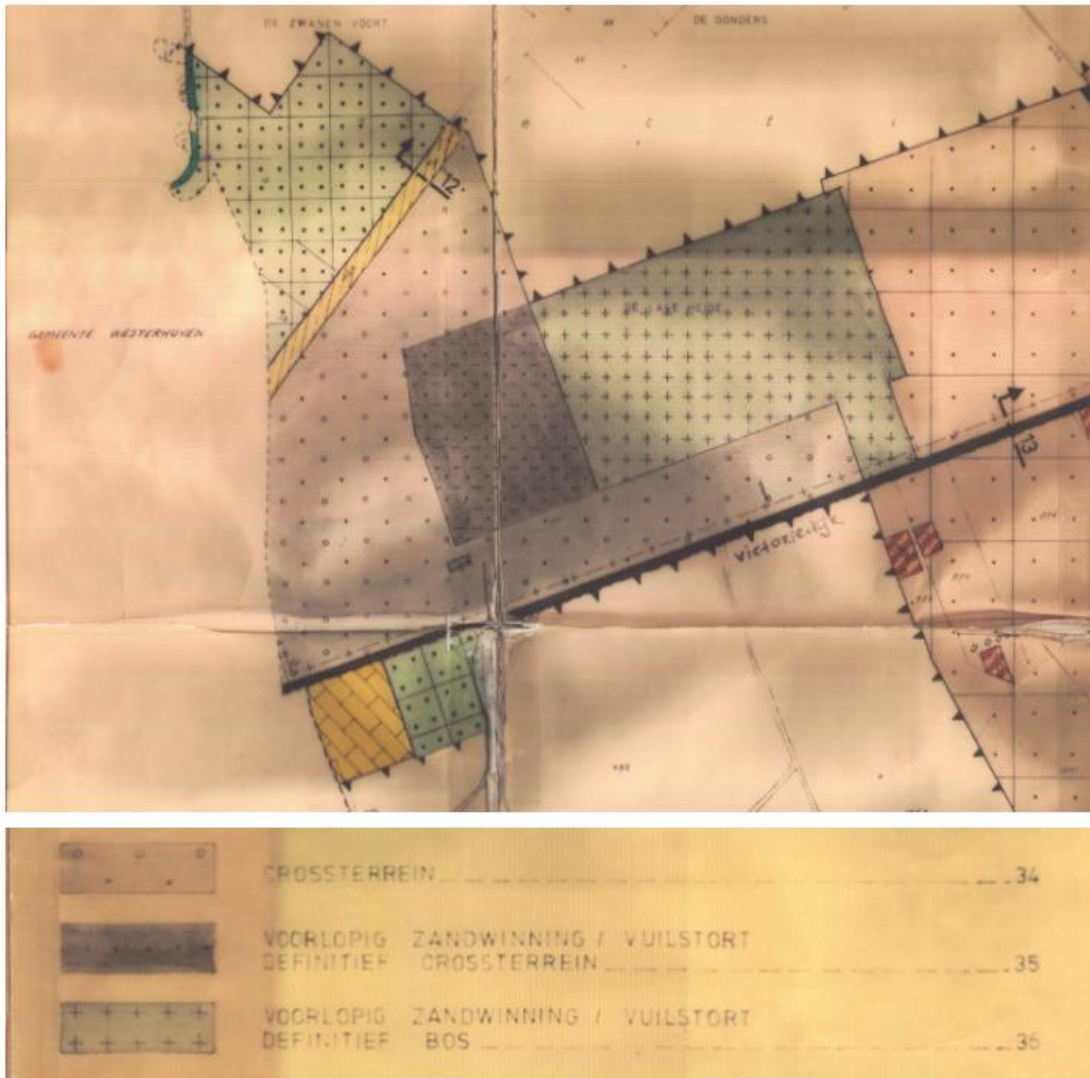
Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1962

Alhoewel dit plan per 1 juli 2013 is komen te vervallen (artikel 9.3.2. Invoeringswet Wro) wordt dit plan hier toch aangehaald omdat handhaving op basis van dit bestemmingsplan niet meer mogelijk is. Het betreft een gedeelte van de fietscrossbaan, een gedeelte van de wielersbaan en het hondentrainingsterrein.

Bestemmingsplan Buitengebied 1977

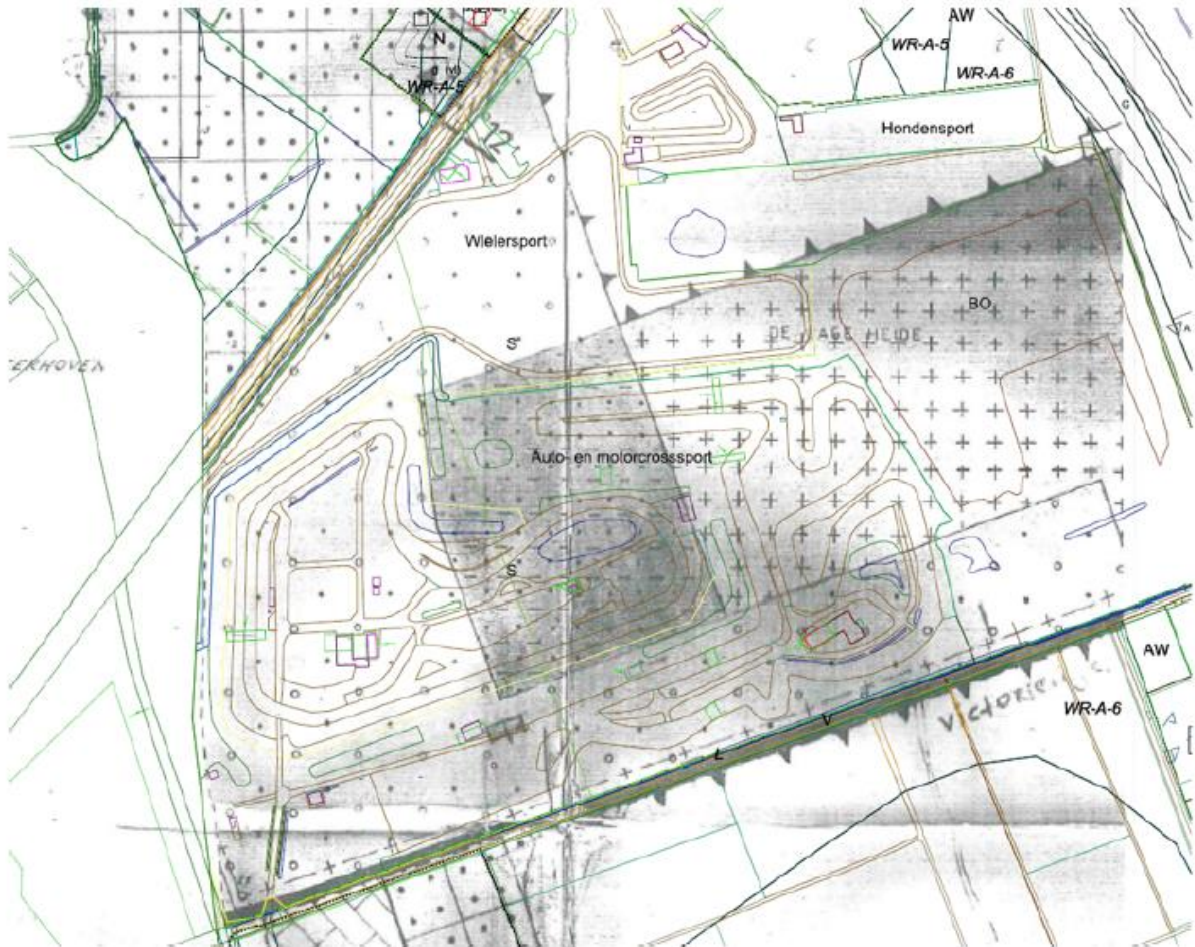
Op basis van dit geldende bestemmingsplan heeft het Eurocircuit voor een groot deel de bestemming 'crossterrein' en de bestemming 'voorlopige zandwinning/vuilstort, definitief crossterrein':

⁴ Een uitdraai van het vigerende bestemmingsplan is toegevoegd vanuit www.ruimtelijkeplannen.nl



Bestemmingsplan Buitengebied 1977.

ANNO 1924



bestaande situatie geprojecteerd op de plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1977

De bestemmingen nader toegelicht

Crossterrein

1. De op de kaart voor 'crossterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de wielersport, motor- en autosport met de daarbij noodzakelijke gebouwen en andere bouwwerken voor groenvoorzieningen en parkeerruimten;
2. Op deze gronden mogen de voor de wielersport, auto- en motorsport noodzakelijke gebouwen worden gebouwd, mits:
 - a. de totale bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 600 m²;
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m; burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen tot een maximale hoogte van 6 m;
3. Op deze gronden mogen de voor de wielersport, auto- en motorsport noodzakelijke andere bouwwerken worden gebouwd, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van scoreborden en lichtmasten met een maximale hoogte van 10 m.
4. Verboden gebruik van gronden en opstallen:
 - A. Het is verboden gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming;
 - B. het is derhalve verboden deze gronden te gebruiken:
 1. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van de grond;
 2. als terrein voor het ten verkoop opslaan en opstelen van gebruikte en/of ongebruikte dan wel geheel of ten dele gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
 3. als opslagplaats van aannemersmateriaal;
 4. als kampeerterrein;

5. als parkeerterrein, tenzij de totale oppervlakte van de parkeerruimten niet meer bedraagt dan 3% van het bestemmingsoppervlak.

Voorlopig zandwinning/vuilstort; definitief crossterrein

1. De als "voorlopig zandwinning/vuilstort; definitief crossterrein" aangewezen gronden zijn tot 30 juni 1987 bestemd voor het winnen van zand en het storten van afvalstoffen. Na 30 juni 1987 zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van de motor- en autosport met de daarbij noodzakelijke gebouwen en andere bouwwerken, groenvoorzieningen en parkeerruimten zulks met inachtnaam van het gestelde in de navolgende leden van dit artikel.

Bebouwing vóór 30 juni 1987:

2. Op of in deze gronden mogen voor 30 juni 1987 geen bouwwerken worden opgericht;
3. Verboden gebruik van gronden en opstellen:
 - A. Het is verboden gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
 - B. Het is derhalve met name verboden deze gronden te gebruiken voor het uitvoeren, doen of laten uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - a. het winnen, van zand op een diepte van meer dan 7 m, gemeten vanaf het omringende maaiveld;
 - b. het storten van chemische afvalprodukten en andere materialen, welke leiden of kunnen leiden tot verontreiniging of vergiftiging van het grondwater.

Bebouwing ná 30 juni 1987:

4. Op of in deze gronden mogen na 30 juni 1987 de voor de wiel-, auto- en motorsport noodzakelijke gebouwen worden gebouwd, mits:
 - a. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
5. Op deze gronden mogen de voor wiel-, auto- of motorsport noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van scoreborden of lichtmasten met een maximum hoogte van 10 m.
6. Verboden gebruik van gronden en opstellen:
 - A. Het is verboden gronden en opstellen te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
 - B. Het is derhalve met name verboden deze gronden te gebruiken:
 - a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik - onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming van het plan gerichte gebruik van de grond;
 - b. als terrein voor het ten verkoop opslaan en opstellen van gebruikte en/of ongebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
 - c. als opslagplaats van aannemersmateriaal;
 - d. als kampeerterrein.

Voorlopige zandwinning; definitief Bos

1. De als "voorlopig zandwinning/vuilstort; definitief bos" aangewezen gronden zijn tot 30 juni 1987 bestemd voor het winnen van zand en het storten van afvalstoffen. Na 30 juni 1987 zijn deze gronden bestemd voor de volgende doeleinden: de opbouw van het landschap, de volksgezondheid, de houtproductie en de extensieve dagrecreatie, dan wel ten behoeve van één of meer van deze doeleinden in het bijzonder.

Bebouwing vóór 30 juni 1987:

2. Op of in deze gronden mag vóór 30 juni 1987 niet worden gebouwd.
3. Verboden gebruik
- A. Het is verboden de gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- B. Het is derhalve met name verboden deze gronden te gebruiken voor het uitvoeren, doen of laten uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - a. het winnen van zand op een diepte van meer dan 7 m gemeten vanaf het omliggende maaiveld;
 - b. het storten van chemische afvalproducten en andere materialen welke leiden of kunnen leiden tot verontreiniging of vergiftiging van het grondwater.

Bebouwing ná 30 juni 1987:

4. Op of in deze gronden mag na 30 juni 1987 niet worden gebouwd
5. Verboden gebruik
- A. Het is verboden de gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- B. Het is derhalve met name verboden deze gronden te gebruiken:
 - a. als staanplaats voor caravans, woon- of stacaravans, voorzover geen bouwwerken zijnde, tenten, kampeerauto 's en/of andere al dan niet aan hun bestemming onttrokken en voor kamperen bestemde voer- en vaartuigen alsmede wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaats;
 - b. als kampeerterrein;
 - c. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als terrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen;
 - d. voor agrarische doeleinden;
 - e. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- C. Het is, gezien lid 5A, tevens met name verboden deze gronden te gebruiken voor het uitvoeren, doen of laten uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - f. werken of werkzaamheden ten behoeve van doeleinden omschreven in lid 5B a t/m e;
 - g. het storten van chemische afvalproducten en andere materialen, welke leiden of kunnen leiden tot verontreiniging of vergiftiging van het grondwater;
 - h. het lozen of storten van voorwerpen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - i. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en behoudens het in lid 7A sub f bepaalde.

Toets gebruik

De fietscrossbaan, een gedeelte van de wielersbaan en het hondentrainingsterrein waren gelegen binnen het bestemmingsplan Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1962. Doordat dit bestemmingsplan is komen te vervallen en er nooit een nieuw bestemmingsplan ter plaatse is vastgesteld is het gebruik ervan en de aanwezige bebouwing erop toegestaan.

Een deel van de motorcrossbaan en van de wielersbaan ligt binnen de bestemming 'voorlopig zandwinning/vuilstort, definitief 'bos', maar uit een gerechtelijke uitspraak (handhavingszaak) is gebleken dat de ligging van het motorcrosssterrein onder het overgangsrecht valt, omdat het bestemmingsplan pas in 1986 onherroepelijk is geworden en de ligging al voor die tijd was gerealiseerd en altijd aanwezig is gebleven.

Het rallycrosssterrein ligt geheel binnen de juiste bestemmingen. Maar het feitelijk gebruik

ervan is een continuproces van handhavingszaken, waarvan er enkele nog niet afgerond zijn. Er is vaak discussie over wat er nu op het crosssterrein (motor en rally) daadwerkelijk is toegestaan. Met name het ontbreken van begripsbepalingen voor motor- en autosport (de daadwerkelijke crossactiviteiten of de nevenactiviteiten van de vereniging) levert die onduidelijkheid op.

Toets bebouwing

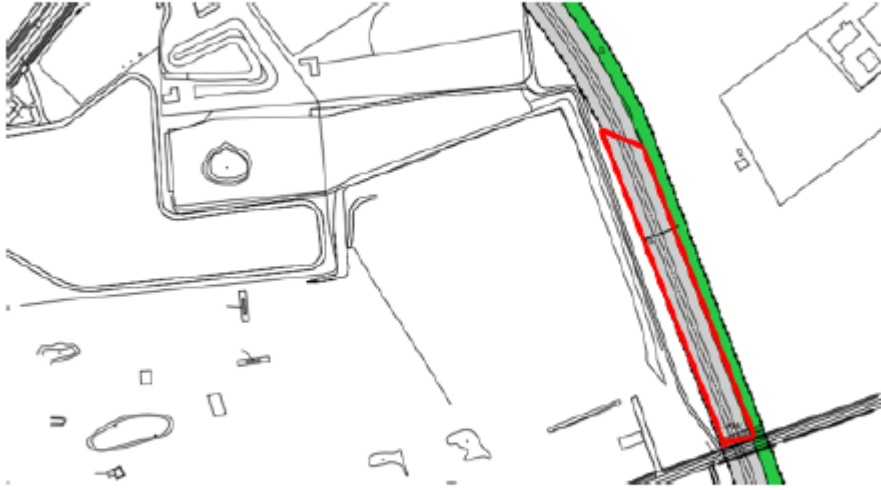
Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1977 was 650 m² aan gebouwen toegestaan. Dat bestemmingsplan Buitengebied 1977 is voornamelijk gelegen op de gronden welke in gebruik zijn bij de toer- en wielersclub, de rallycross en de motorsport. Ter plaatse is er feitelijk 1.993 m² aan gebouwen gerealiseerd waarvan 1.343 m² in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van het vervallen Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1962 welke is gelegen op de gronden van de fietscrossvereniging en de hondensportvereniging gelden er momenteel geen bestemmingsplan regels ter plaatse met betrekking tot de hoeveelheid aan gebouwen en bouwwerken op de gronden die bij die twee verenigingen in gebruik zijn. Ter plaatse is er 982 m² aan gebouwen vergund en feitelijk aanwezig.

In totaal staat er in het hele gebied 2.975 m² aan gebouwen.

Bestemmingsplan Lage Heideweg

Voor een smalle strook, ten oosten van het plangebied geldt nog het bestemmingsplan Lage Heideweg.



uitsnede plankaart bestemmingsplan Lage Heideweg

Op basis van dit bestemmingsplan geldt er ten westen van het plangebied voor Eurocircuit nog een verkeersbestemming.



Bestemmingsplan Buitengebied

Voor een drietal agrarische percelen die ingezet worden voor het evenementparkeren en buiten het Eurocircuit zelf zijn gelegen geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Alledrie de percelen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Alleen het agrarische perceel ten zuiden van het Eurocircuit heeft in dit bestemmingsplan ook al de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Op deze percelen mag niet gebouwd worden, omdat er op deze percelen geen agrarische bouwvlakken aanwezig zijn.



uitsnede uit www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplan Buitengebied 2

Voor een drietal losse percelen, ten noordoosten van het Eurocircuit geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2. Ook deze percelen worden meegenomen in dit bestemmingsplan voor het Eurocircuit. Deze percelen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Gebouwen zijn uitsluitend binnen agrarische bouwvlakken toegestaan en deze percelen hebben geen agrarisch bouwvlak.



uitsnede uit www.ruimtelijkeplannen.nl

Onderstaand plan betreft het nieuwe bestemmingsplan 'Eurocircuit Valkenswaard, april 2023':

Uitgangspunten nieuw bestemmingsplan voor Eurocircuit

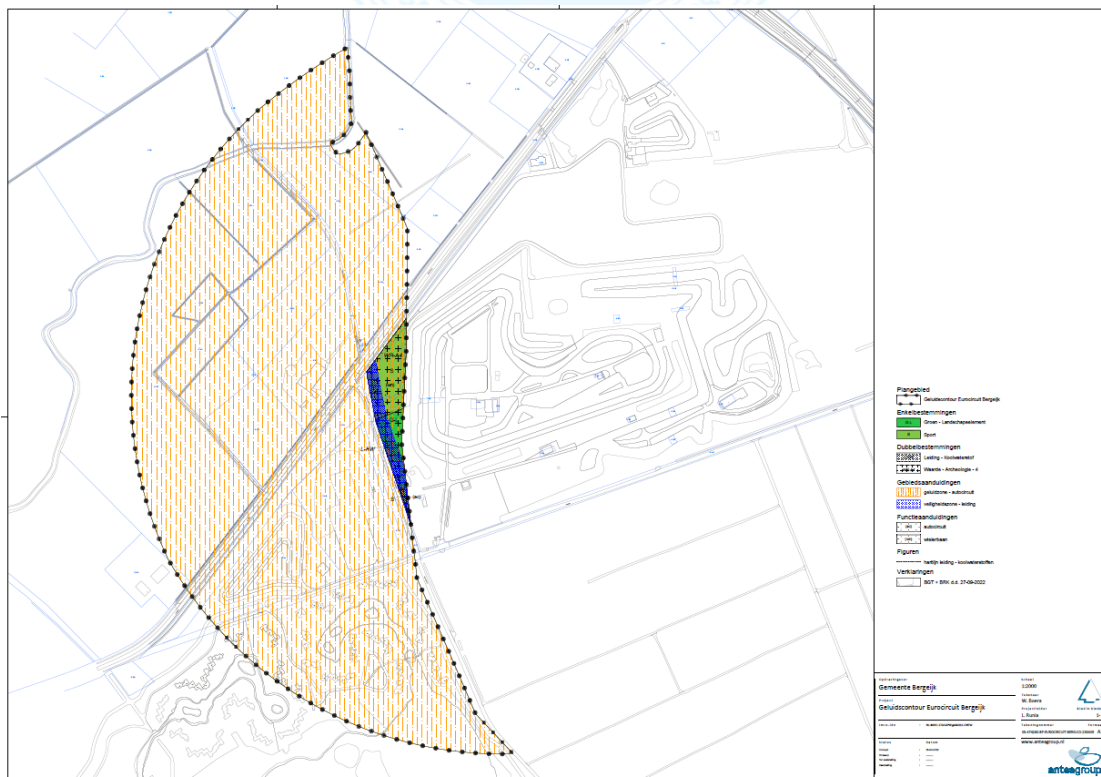
Scenario 2 'Toekomstvisie Eurocircuit'

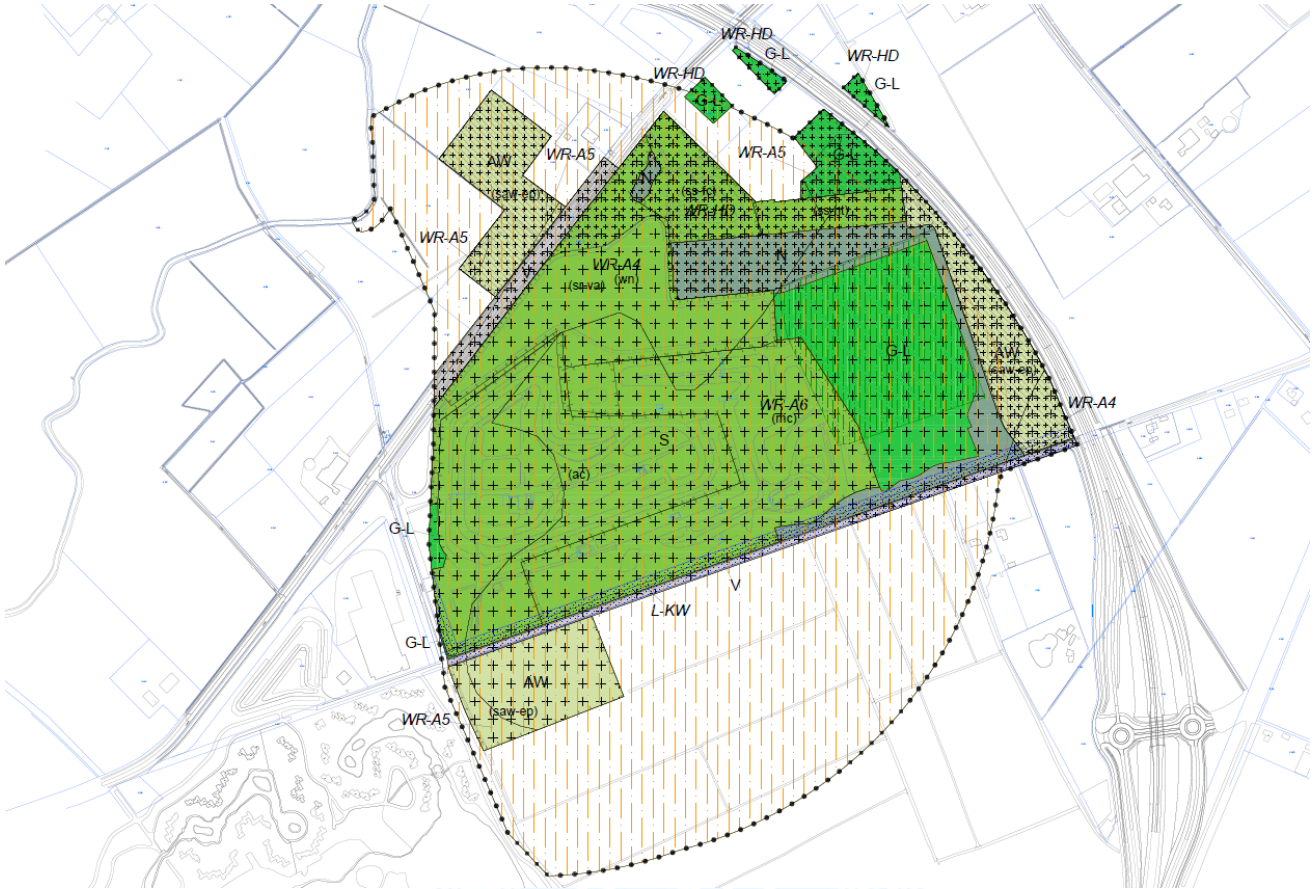
Zoals al aangegeven heeft er een scenariostudie plaatsgevonden waar, met de stakeholders en inwoners een vijftal scenario's voor het Eurocircuit is uitgewerkt. Scenario 2 is het scenario dat door de gemeenteraad is gekozen om nader uit te werken in een bestemmingsplan.

Scenario 2 is het scenario waarbij de huidige feitelijk fysiek aanwezige situatie en bijbehorend vergund gebruik in een juridisch kader (dit bestemmingsplan) wordt vastgelegd. Dit vroeg om een zorgvuldige voorbereiding om te komen tot de exacte invulling van het bestemmingsplan. Daartoe was een plan van aanpak door het college vastgesteld (18 januari 2022). Dit plan van aanpak is tot stand gekomen met behulp van diverse externe adviseurs en biedt een basis om procedurele en inhoudelijke keuzes te maken die noodzakelijk zijn om te komen tot een nieuw juridisch-planologisch kader voor Eurocircuit.

Eind 2022, begin 2023 heeft de gemeente Valkenswaard een proces doorlopen om te komen tot een nadere inhoudelijke invulling van het door de gemeenteraad gekozen 'scenario 2'. De gemeente heeft een aantal bijeenkomsten georganiseerd met omwonenden en verenigingen samen én met omwonenden en verenigingen afzonderlijk. Tijdens deze gesprekken was het aspect geluid het belangrijkste onderwerp. In dit proces is vanuit de omgeving ingebracht waarop de regeling in het bestemmingsplan zich zou moeten richten ten aanzien van het beperken van de geluidhinder in de omgeving. Hierbij was vooral van belang inzicht te krijgen in welke factoren (zowel akoestische als niet-akoestische) van invloed zijn op de hinderbeleving. Vanuit de twee verenigingen zijn in dit proces mogelijkheden voor het gebruik van de twee onderdelen (rallycross en motorcross) onderzocht en ingebracht. Alle input heeft geleid tot een definitieve inhoudelijke invulling van 'scenario 2' en die invulling is de balans tussen enerzijds het belang van het gebruik van Eurocircuit door de verenigingen en anderzijds het creëren van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. In hoofdstuk 7 van de MER (Bijlage 4) wordt uitgebreid ingegaan op het voortraject en de gemaakte keuze.

Dit nieuwe bestemmingsplan moet dan ook tegemoet komen aan de behoefte aan duidelijkheid en inzicht voor alle betrokkenen van het Eurocircuit, zowel de verenigingen als de omwonenden.





Plangebied

Eurocircuit Valkenswaard

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- AW Agrarisch met waarden
- G-L Groen - Landschapselement
- N Natuur
- S Sport
- V Verkeer

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Koolwaterstof
- Waarde - Archeologie - 4
- Waarde - Archeologie - 5
- Waarde - Archeologie - 6
- Waarde - Hydrologie

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - autocircuit
- milieuzone - voormalige vuilstortplaats
- overige zone - bemesten en beweiden uitgesloten
- veiligheidszone - leiding

Functieaanduidingen

- autocircuit
- motorcrosssterrein
- specifieke vorm van agrarisch met waarden - evenementenparkeerplaats
- specifieke vorm van recreatie - vakantieactiviteiten
- specifieke vorm van sport - fietscrosssterrein
- specifieke vorm van sport - hondentraining
- wielervedbaan

Figuren

hartlijn leiding - koolwaterstoffen

Verklaringen

BGT + BRK d.d. 27-09-2022

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Hoofdbestemming

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. extensief agrarisch grondgebruik;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groenvoorzieningen;
- g. (onverharde) paden en perceelssluitingen, al dan niet naar ingesloten andere bestemmingen;
- h. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Medebestemming

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in 3.1.1 bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - evenementenparkeerplaats' tevens voor een tijdelijk parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van parkeren voor evenementen op het Eurocircuit.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 3.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. overkappingen zijn niet toegestaan;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m en de erfafscheiding heeft een transparantie van minimaal 75% per m²;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van maximaal 2 meter onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
- b. de erfafscheiding in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteits-eisen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig agrarisch gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor mestbewerking van buiten de eigen inrichting;
- b. het bemesten en beweiden van gronden.

3.4.2 Evenementenparkeerplaats

Op de locatie aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - evenementparkeerplaats' mag de agrarische grond gebruikt worden voor het parkeren van bezoekers en/of deelnemers aan evenementen die plaatsvinden op het Eurocircuit.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

3.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan.

3.5.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden.

ANNO 1924

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling en/of instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. bestaande voet-, fiets- en zandpaden;
- f. perceelontsluitingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen van 1,5 m, waarbij de erfafscheiding een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van maximaal 2 meter onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
- b. de erfafscheiding in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden:

- a. voor het storten van puin, vuil en tuinafval;
- b. voor stalling en opslag;
- c. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. voor het racen en crossen met gemotoriseerde voertuigen;
- e. voor standplaatsen;
- f. voor horeca en detailhandel.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes.

4.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle beplanting, de groenvoorzieningen en de natuur- en landschapswaarden van de gronden.



Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Hoofdbestemming

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. natuureducatie;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- e. bestaande (onverharde) paden, wegen;
- f. de aanleg en instandhouding van ecovoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken;
- g. kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 5.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen van 1,5 m, waarbij de erfafscheiding een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van maximaal 2 meter onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
- b. de erfafscheiding in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden:

- a. voor het storten van puin, vuil en tuinafval;
- b. voor de stalling en opslag;
- c. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. voor het racen en crossen met gemotoriseerde voertuigen;
- e. voor standplaatsen;
- f. voor horeca en detailhandel.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- e. aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

5.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.



ANNO 1924

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen en sportieve doeleinden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondentraining' voor een hondentrainingsveld ten behoeve van (politie)hondentrainingen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - fietscrosswedstrijden' voor een fietscrosswedstrijdbaan ten behoeve van fietscrossen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'autocircuit' voor een rallycrosssterrein ten behoeve van rallycrossen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'motorcrosssterrein' voor een motorcrosssterrein ten behoeve van motorcrossen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wielersbaan' voor een wielersbaan voor niet gemotoriseerde voertuigen ten behoeve van wielrennen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jeugd- en jongerenwerk' is jeugd- en jongerenwerk in de vorm van een vakantieweek toegestaan;

met de daarbij behorende:

- a. sportgebonden evenementen;
- b. wedstrijden;
- c. ondergeschikte horeca(kantines);
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wind- en zonne-energievoorzieningen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregel

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 6.1 omschreven bestemming en met inachtnaam van artikel 16, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

6.2.2 Gebouwen

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- b. per activiteit is een maximum bebouwd oppervlak aan gebouwen toegestaan, conform onderstaande tabel:

activiteit	maximaal oppervlak gebouwen
rallycrossen	911 m ²
motorcrossen	800 m ²
wielrennen	305 m ²
fietscrossen	710 m ²
(politie)hondentrainingen	285 m ²
jeugd- en jongerenwerk	130 m ²

- c. de gebouwen per activiteit, zoals genoemd in sub b. hoeven niet verplicht binnen de bijbehorende functieaanduidingen te worden opgericht. Gecombineerd gebruik van een of meerdere gebouwen is toegestaan, mits aan het maximaal toegestane oppervlak voor gebouwen per activiteit wordt voldaan;
- d. per activiteit is een maximum goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen toegestaan, conform onderstaande tabel:

activiteit	soort gebouw	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
rallycrossen	omroep/jurytoren	-	11 m
	wedstrijdposten	-	2,5 m
	EHBO-posten	-	6,5 m
	overige gebouwen	3,5 m	6,5 m
motorcrossen	omroep/jurytoren	-	10 m
	overige gebouwen	-	6,5 m
wielrennen	alle gebouwen	-	3,5 m
fietscrossen	startgebouw/heuvel	-	8,5 m
	overige gebouwen	-	3,5 m
(politie)hondentrainingen	hondenhokken	-	1,5 m
	overige gebouwen	3,5 m	7,0 m
jeugd- en jongerenwerk	alle gebouwen	3,5 m	7,0 m

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen voor in hoofdzaak doorgaand verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. evenementen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 7.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg zijn toegestaan, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van overkappingen voor fietsenstallingen bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.



ANNO 1924



WOZ-waarde

Adres

Victoriédijk 8
5551TK
Valkenswaard

WOZ-waarde

Voor dit pand is geen WOZ-waarde beschikbaar. Oorzaak:

Alleen WOZ-waarden van woningen zijn openbaar. Dit pand is niet (meer) of deels in gebruik als woning.

Kenmerken

Bouwjaar:	1969
Gebruiksdoel:	bijeenkomstfunctie
Oppervlakte:	264m ²
Nummeraanduiding:	0858200000013488 



3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Het huidige / het voorgenomen gebruik is	Sport, waaronder circuit
Het huidige / het voorgenomen gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan (zie ook punt E.2.a.en b.)	Ja, na aanpassing bestemmingsplan
Bedrijfsmatige objecten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken	Zie bestemmingsplan en onder 2
Vestigingseisen	Geen bijzonderheden.
Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen	<ul style="list-style-type: none">- Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen bekend (gemaakt).- Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
Toekomstige planologische ontwikkelingen	Geen. Voor zover bekend op ruimtelijkeplannen.nl. Met uitzondering van onderhavige object.





4. Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen

Conform de kadastrale legger is er geen publiekrechtelijke beperking.

5. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)	Nee
--	------------

6. Monument

Volgens opgave van:

De eigenaar/opdrachtgever/kadaster

Is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

Als beschermend monument in de zin van de Monumentenwet 1988	Nee
Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe	Nee
Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermend monument	Nee



Verontreiniging, milieu

1. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster	Ja
Gebruiker / eigenaar	Ja
Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst	Nee
Bodemrapport	Nee
Overige	Opdrachtgever

Opmerkingen:

Let op: bij een aan- of verkoopbeslissing van bedrijfsgrond raden wij de opdrachtgever aan alvorens tot een koop over te gaan om een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien opdrachtgever op (korte) termijn voornemens is een grote verbouwing of nieuwbouw te plegen dan adviseren wij dit ook.

Gezien de bouw/huidige gebruik/huidige eigenaar worden GEEN bijzonderheden verwacht.

2. Uitkomst geraadpleegde informatie

- a. De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
 - Historische gegevens:

 - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt):
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten.
Nee
Echter, een deel van het terrein is een voormalige vuilstort.
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt
N.v.t.
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen
Nee. Gezien het bouwjaar zou het wel mogelijk zijn.
- e. Conclusie
Er is geen waardeverminderende hoeveelheid asbest gevonden (of asbestverdacht materiaal). Er is wel bodemverontreiniging. Hiermee is rekening gehouden in de waardering.

Fiscale aspecten

1. Bijzondere fiscale aspecten

Taxateur raadt de opdrachtgever aan een gespecialiseerde fiscalist (in samenwerking met de eigen boekhouder/accountant) in te schakelen om zekerheid te verkrijgen over de fiscale status van het getaxeerde. Gezien de mogelijke consequenties is het belangrijk alle relevante informatie hierbij aan de betreffende personen door te geven.

2. Belastingdienst

De website van de belastingdienst op www.belastingdienst.nl maakt de volgende afweging:

Het tarief van de overdrachtsbelasting

Het tarief van de overdrachtsbelasting is:

- [2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen](#) en waarvoor de [startersvrijstelling](#) niet geldt
- [10,4% voor alle andere onroerende zaken](#), zoals percelen onbebouwde grond, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

Waarvoor geldt het tarief van 2% (overdrachtsbelasting)?

Het overdrachtsbelastingtarief van 2% geldt voor de woning waarin u zélf voor langere tijd gaat wonen.

Onder woningen verstaan wij onroerende zaken die op het moment van de overdracht naar hun aard bestemd zijn voor bewoning.

! Let op!

Voor recreatiewoningen zoals een vakantiewoning, een chalet of stacaravan en voor een tweede woning betaalt u [10,4% overdrachtsbelasting](#).

Wat hoort bij een woning?

Bij een woning horen ook aanhorigheden. Aanhorigheden bevinden zich altijd in de nabijheid van de woning staat, bijvoorbeeld:

- een tuin
- een garage
- een schuur
- een serre
- een aanbouw of uitbouw
- een tuinhuis



E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. Object:

Diverse gebouwen behorende bij een circuit. Aangezien taxateur het terrein niet op is geweest worden deze niet nader omschreven.

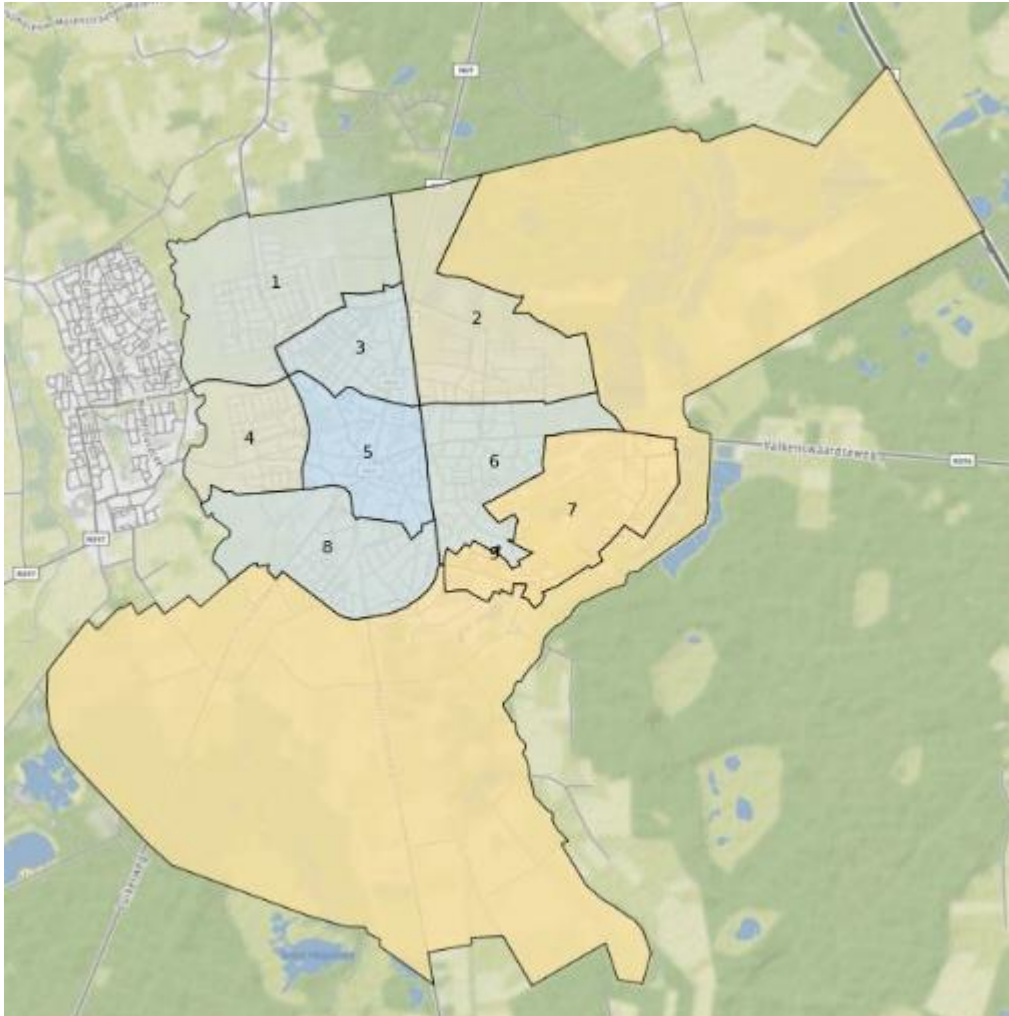
2. Gebruik:

Huidig gebruik	Zie Publiekrechtelijke Aspecten onder 3.
Voorgenomen gebruik	Zie 2.a.
Gebruiksmogelijkheden	Zie (toelichting bij) bestemmingsplan



3. Overig

a.1. Gemeente/stad/wijk



ANNO 1924



a.2. Stand

Het getaxeerde bevindt zich op redelijke tot normale stand, in het buitengebied.



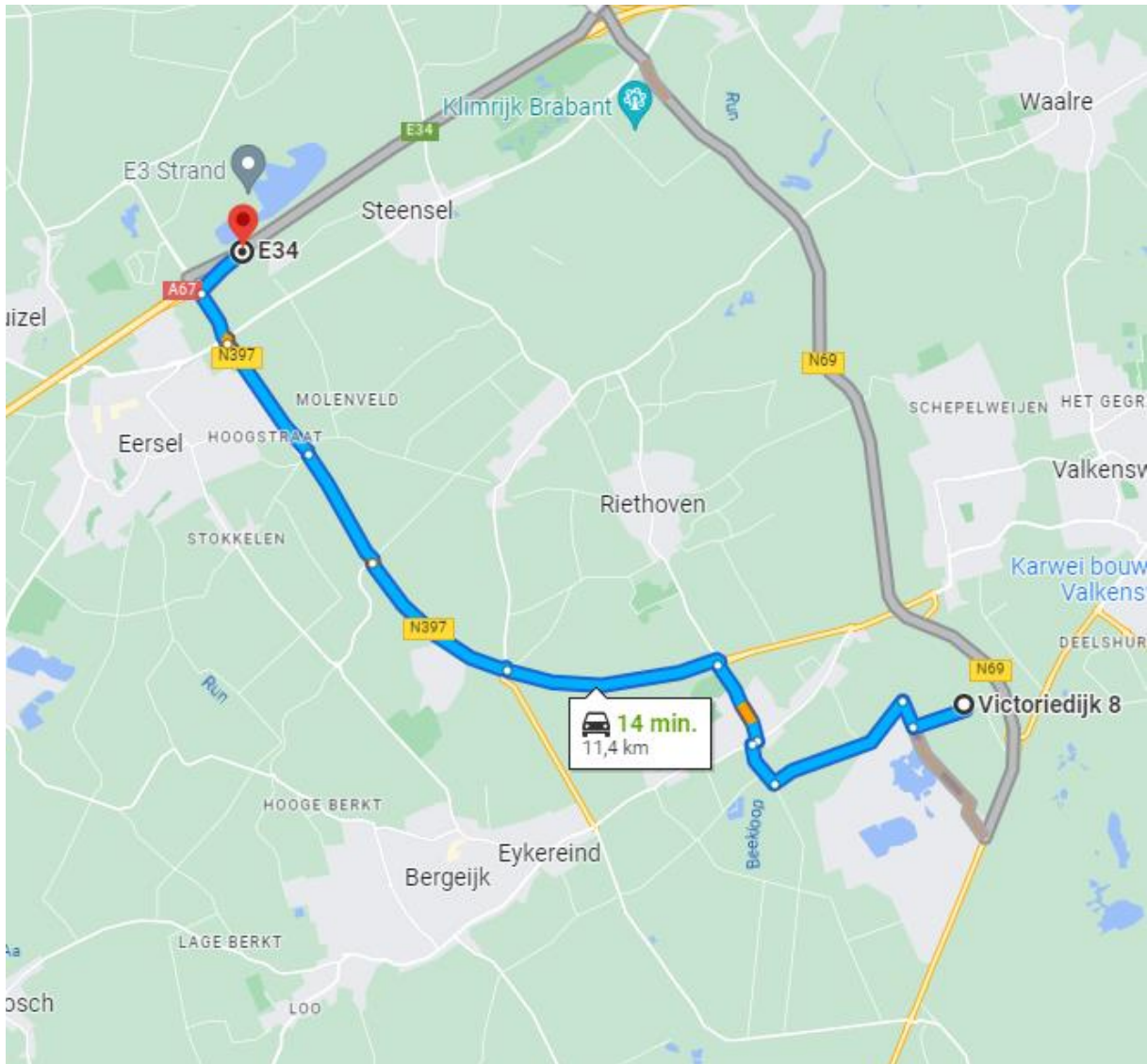
b. Bereikbaarheid

Per personenauto

Het object is goed bereikbaar per personenauto. De afstand naar de autosnelweg A67 is in totaal ongeveer 11,4 kilometer.

Per vrachtauto:

In de straat zelf is het object per vrachtwagen te bereiken.



Per openbaar vervoer:

Trein:

In de woonplaats Valkenswaard is geen treinstation aanwezig.

Metro:

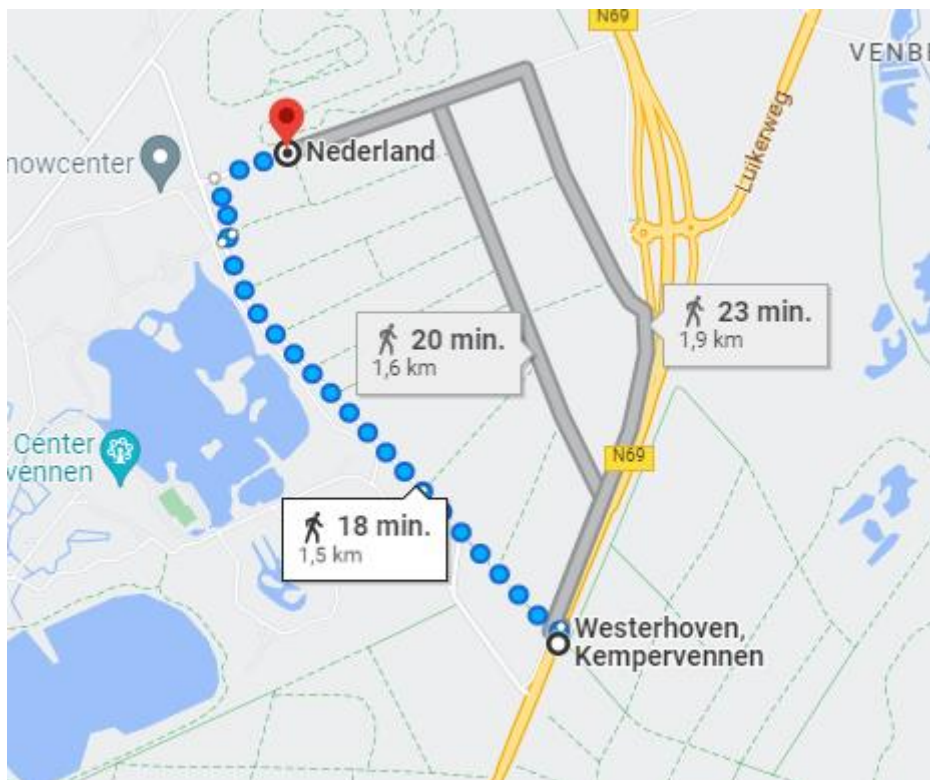
In de woonplaats Valkenswaard is geen metrolijn aanwezig.

Tram:

In de woonplaats Valkenswaard is geen tramlijn aanwezig.

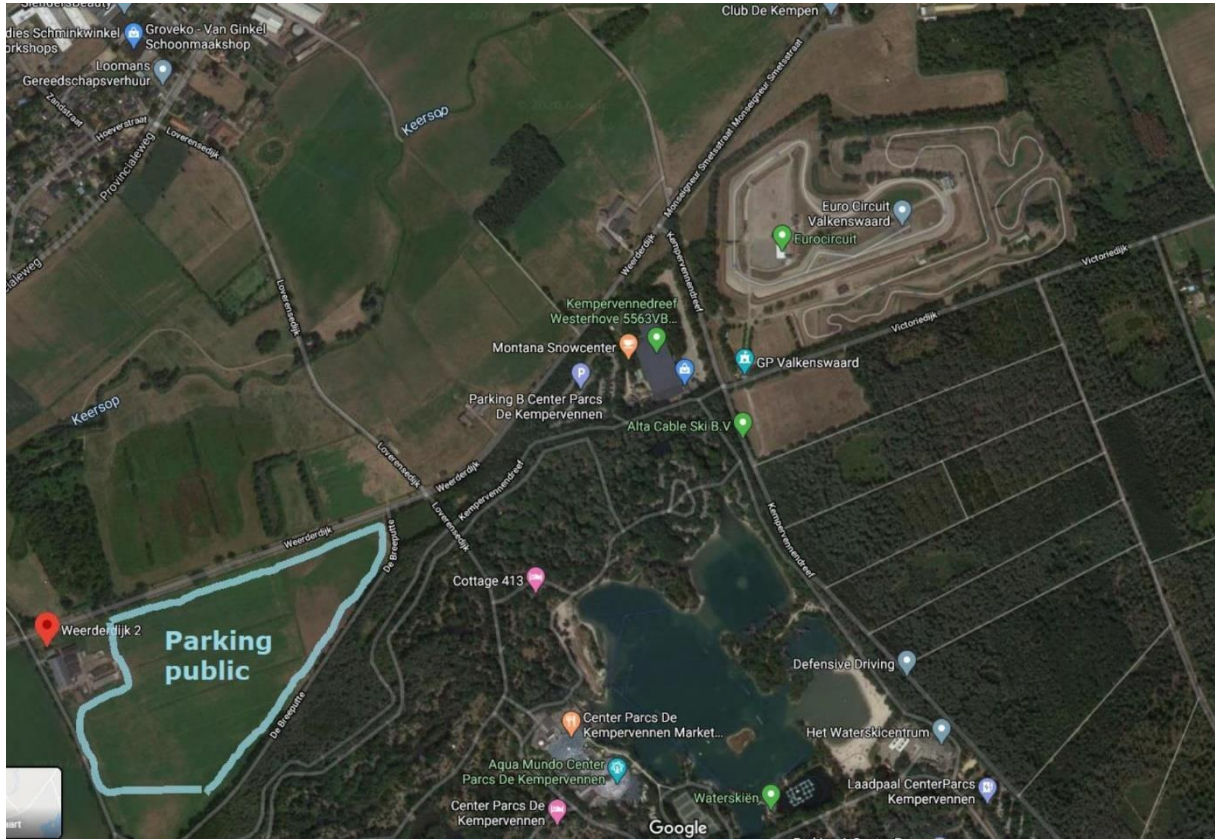
Bus:

De dichtbijzijnde bushalte is gelegen op circa 1,5 kilometer loopafstand.



c. Parkeermogelijkheden

De parkeermogelijkheden bij het object kunnen als goed beoordeeld worden. Er is op afstand van het object een ruime parkeergelegenheid. Het betreft een tijdelijke parkeerplaats.



ANNO 1924

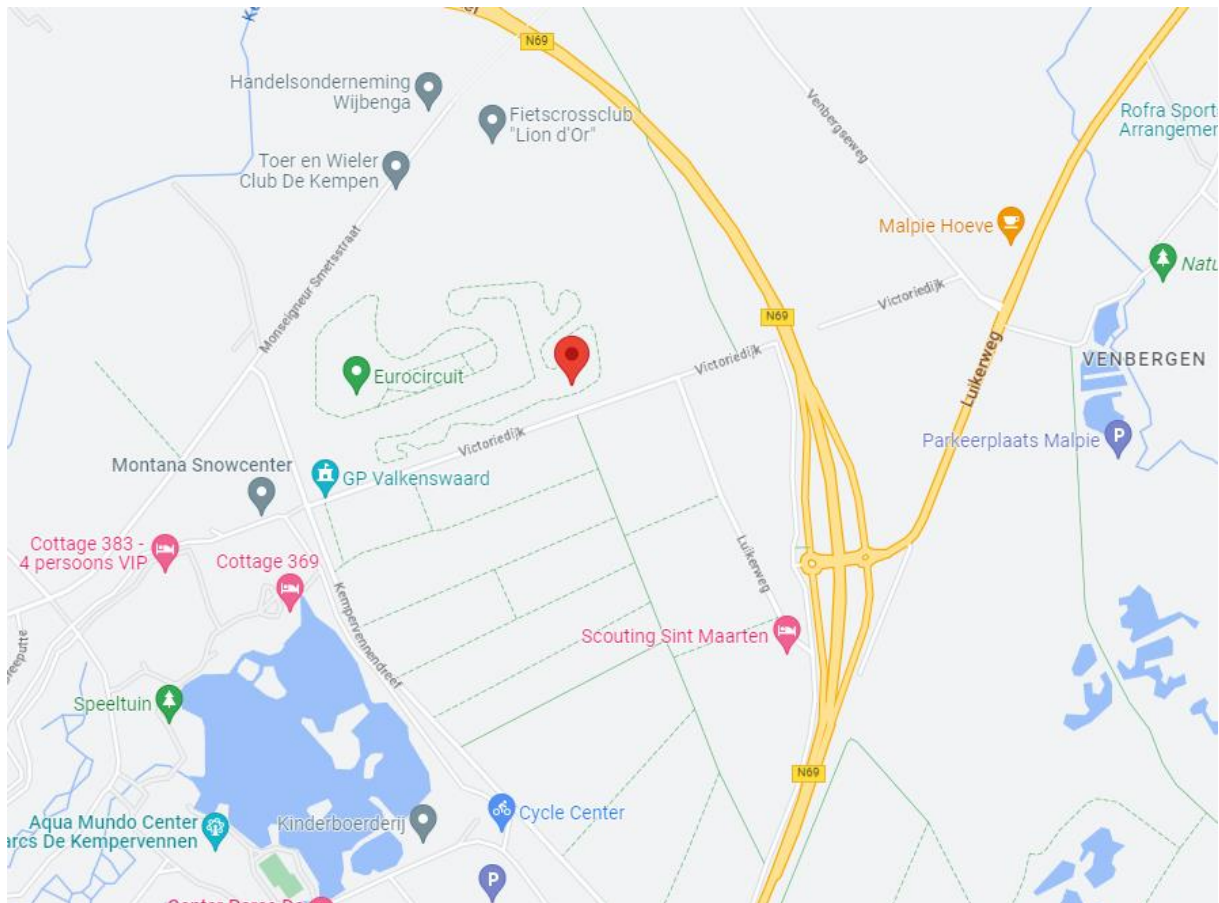
d. Voorzieningen

Het onderhavige ligt in de gemeente Valkenswaard, in de plaats Valkenswaard. De voorzieningen voor het getaxeerde zijn daar voldoende en voldoende gezien de specifieke ligging.

Het eurocircuit ligt ongeveer 3,5 km van het centrum van Valkenswaard.

De volgende voorzieningen zijn in de directe omgeving:

- Centerparcs Kempervennen;
- Café;
- Scouting;
- Snowcenter;
- Groothandelaar.



e. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Nee

Deze informatie is verstrekt uit de volgende bronnen; Google maps, CBS, Allecijfers, Wikipedia en BAG.



E. Huursituatie

- Volgens opgave van:
Opdrachtgever/eigenaar
- Wordt het object thans verhuurd⁵:
Niet bekend. Het is voor deze taxatie van zeer beperkt belang. Taxateur vermoedt dat het Eurocircuit door derden worden uitgebaat en dat andere delen ook verhuurd zijn aan sportverenigingen.



⁵ Taxateur wijkt hier af van de standaardformulering van het EVS-rapport. Taxateur meent met deze invulling van het taxatierapport beter recht te doen aan de omstandigheden. Bijzonderheden en verwachtingen van taxateur zijn opgenomen in het rekenmodel (voor zover van toepassing).



- b. Bouwaard, materialen en constructie:
niet nader gespecificeerd

- c. Installaties:
niet nader gespecificeerd



ANNO 1924



d. Maatvoering:

- BVO⁶:
Zie voetnoot
- VVO:
Zie staat gebruiksooppervlak

Niet nader gespecificeerd.

Voor zover van belang voor deze taxatie, zie later.



⁶ Het BVO is een afgeleide van het VVO. Meestal wordt hier 105-120% van het VVO voor genomen. Er wordt gerekend met het VVO.

e. **Bijzonderheden uitgangspunten maatvoering⁷:**

Hoe wordt er gemeten?

VVO

Verhuurbaar Vloer Oppervlak

Uitgangspunten: NEN 2580

Er wordt gemeten op vloerniveau tussen de opgaande muren plus de glaslijn correctie.

Exclusief:

- Ruimte voor installaties
- Trappenhuis
- Voorzieningen voor verticaal verkeer (zoals trappengat, liftschacht)
- Vide groter dan 4 m²
- Parkeerruimte voertuigen
- Ruimtes lager dan 1,50 meter.
- Constructie of schacht minder dan 0,5 m²
- Dragende binnenwand
- Ruimt voor horizontaal verkeer (zoals nooduitgang)

In deze opdracht is een uitzondering gemaakt voor de volgende onderdelen (deze worden dus wel meegenomen in de ruimteberekening):

- Ruimte voor installaties
- Trappenhuis
- Voorzieningen voor horizontaal en verticaal verkeer
- Constructie of schacht minder dan 0,5 m²
- Dragende binnenwand

Een en ander worden voor zover meegenomen in de berekening. Indien de berekening niet voldoende duidelijk is voor de opdrachtgever dan kan hij navraag doen bij de taxateur/makelaar.

Meetinstructie

In het geval dat het getaxeerde een woning betreft worden de gebruiksoppervlakten conform de Meetinstructie weergegeven.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. De taxateur accepteert geen enkele aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten. In dit kader merken wij op dat het Ministerie van VROM bij de basisregistraties een afwijking van 15% toelaatbaar acht. Wij gaan uit van eenzelfde toelaatbaar verschil. Hierbij zijn geen interpretatieverschillen in meegenomen. Deze kunnen leiden tot een extra verschil.

⁷ Taxateur wijkt met deze paragraaf af van de EVS. Reden is dat taxateur meent zo een duidelijker en beter beeld van het getaxeerde te kunnen schetsen.



f.

Hoogte (bij bedrijfsruimte)	N.v.t.
Maximale vloerbelasting begane grond	150 kg/m², of zo veel de vloer aan kan
Maximale vloerbelasting verdiepingsvloer(en)	150 kg/m², of zo veel de vloer aan kan

- g. Gerealiseerde renovatie(s) en/of verbouwing(en) + bijbehorende datum/data
Jaartal zie a en c.
- h. Overig (bijvoorbeeld loading docks, aantal rolpoorten, sprinkler, liften, overige installaties)
Zie boven onder c.



G. Duurzaamheid

1. Energielabel

De getaxeerde objecten beschikken over een energielabel:	Nee
- Energielabelklasse	N.v.t.
- Energieprestatie index	N.v.t.
- Het energielabel is geldig tot	N.v.t.

Volgens de webpagina: <https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search> is er (nog) geen energielabel.

Energielabel zoeken

Er is geen registratie gevonden.

Energielabel zoeken ⓘ

5551TK 8

Er zijn (nog) geen duurzame en energetische voorzieningen aanwezig, behalve hetgeen hierboven is vermeld.

2. Certificaten en keurmerken

Type certificaat/keurmerk	certificaat aanwezig
BREEAM	Nee
LEED	Nee
GPR gebouw	Nee
Greencalc (milieu-index gebouw)	Nee
Greenkey (hotels)	Nee
Slimbouwen	Nee
Groenverklaring (Ministerie van Infra en Milieu)	Nee
EPA certificaat (utiliteit)	Nee

Toelichting: er is aan taxateur niet kenbaar gemaakt door de opdrachtgever en/of eigenaar dat van bovenstaande zaken sprake is.

3. Fiscale en wettelijke overwegingen

Energie Investeringsaftrek (EIA)	niet bekend
Milieu Investeringsaftrek (MIA)	niet bekend
Vervroegde afschrijving milieu	niet bekend
Investerings (VAMIL)	niet bekend

Toelichting: er is aan taxateur niet kenbaar gemaakt door de opdrachtgever en/of eigenaar dat van bovenstaande zaken sprake is.

4. Kwesties betreffende management en lease

Green-lease overeenkomst	niet bekend
Groenfinanciering	niet bekend
ESCo's (energieprestatiecontracten)	niet bekend
Beheer	niet bekend

Toelichting: er is aan taxateur niet kenbaar gemaakt door de opdrachtgever en/of eigenaar dat van bovenstaande zaken sprake is.

5. Quick wins

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

- Tochtstrips
- HR++ of HR+++ glas
- Zonnepanelen
- Vervanging van verwarmingsketel door een hybride warmtepomp, warmtepomp
- Zonneboiler
- Verbruiksmanagers
- Douche-wtw



6. Algemene indicatie van isolatie

Isolatie woningen (grofweg)



- Tot 1974: geen isolatie
- 1975-1982: dak-matig (5-7 cm), muur-matig, vloer-niet, glas-dubbel (boven vaak enkel)
- 1983-1991: dak-matig (5-7 cm), muur-matig, vloer-matig, glas-dubbel (boven soms enkel)
- 1992-1999: dak-goed, muur-goed, vloer-goed, glas-dubbel
- Vanaf 2000: dak-goed, muur-goed, vloer-goed, glas-HR++

Bovenstaande overzicht is door taxateur gemaakt voor een opleidingstraject Taxateur Wonen voor REBS in 2021. Het kan dienen als handleiding.



H. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a. Door taxateur gehanteerde taxatiestandaard

European Valuation Standards (EVS). Het taxatierapport is in EVS 2016 en aangevuld met delen van EVS november 2017. Vanaf 01-01-2021 is er een nieuwe standaard, namelijk EVS 2020. Taxateur gaat deze nieuwe versie gebruiken zodra deze in het Nederlands voorradig is (dit is nu nog niet het geval).

b. Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: verkoopopbrengstvergelijking (comparatieve methode en meer in het bijzonder de prijvergelijkende methode).

- Rekentechniek(en):

Hieronder een toelichting van de meest gebruikte taxatiemethoden door taxateur.

BAR: Het Bruto Aanvangs Rendement, meestal BAR genoemd, is anders dan de naam doet vermoeden geen echt rendementsbegrip over de looptijd van de investering. Het geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering (VON). Het BAR kan door de verrekening van kosten koper niet zondermeer vergeleken worden met een factor. De factor wordt namelijk geacht k.k. te zijn. Dit laatste is door taxateur in de berekening gecorrigeerd.

NAR: Netto aanvangsrendement (NAR) is vergelijkbaar met het Bruto AanvangsRendement maar houdt tevens rekening met de gemiddelde exploitatiekosten van een vastgoedobject.

De formule luidt als volgt:

Netto markthuur = Bruto markthuur – exploitatiekosten

DCF: Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- o een bepaalde beschouwingperiode: 10-15-20 jaar
- o een geschat gemiddeld huur stijgingspercentage
- o een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- o een verwachte kans op leegstand (inclusief incentives en te maken kosten voor verhuur) na expiratie van een huurovereenkomst
- o een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- o de eindwaarde, zijnde de geschatte waarde aan het einde van de beschouwingperiode
- o (geschatte) huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Het aan het einde van de beschouwingperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwarde (einde looptijd v.o.n.).

Comparatief: De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

- Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)

BAR/NAR: indien en voor zover mogelijk worden bedrijfsobjecten, zoals onderhavige, middels een BAR/Nar-berekening getaxeerd. Reden hiervan is dat de Bar een beperkte hoeveelheid variabelen heeft en derhalve een goede inschatting kan zijn van de waarde, indien de twee hoofdvariabelen goed worden ingeschat (huur en factor). De huur wordt bepaald aan de hand van referenties en de factor eveneens. De NAR geeft een meer gedetailleerd beeld van de inkomsten en uitgaven.

DCF: Winkels, kantoren, bedrijfsruimten worden door taxateur in beginsel ook getaxeerd via een DCF-model. Reden hiervan is dat dit een goed beeld geeft van inkomsten en uitgaven (meer nog dan de NAR). Taxateur gebruikt een beschouwingsperiode van 10, 15 en 20 jaar om zo een beter beeld te krijgen van de invloed van met name kosten. De eindwaardering is gebaseerd op alle gebruikte technieken en is geen gemiddelde van deze uitkomsten maar een gewogen gemiddelde.

Comparatief: de huur, yield c.q. disconteringsvoet c.q. factor zijn aan de hand van vergelijkende transacties tot stand gekomen (indien en voor zover dit mogelijk is). Voor zover de referentieobjecten afwijken is een correctie gedaan door taxateur om er voor zorg te dragen dat de betreffende vergelijking zo optimaal mogelijk is.

2. Backtesting

- Datum eerdere taxatie indien van toepassing:

Taxateur heeft dit object eerder getaxeerd op 19 april 2018 met als doel: taxatie in het kader van de LIR.

Het betrof een andere LIR vergelijking dan nu het geval is. Derhalve en vanwege afspraken met opdrachtgever in verband met haar privacy worden de getallen niet genoemd.

3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a. Locatie	Redelijk tot Normaal
b. Onroerende zaken	Redelijk tot matig
c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop	Verhuur: redelijk Verkoop: redelijk
d. Alternatieve aanwendbaarheid/optimale gebruik	Het optimale gebruik is: het (huidige) gebruik als (verhuurde) circuit

4. Marktontwikkelingen en SWOT-analyse

Marktontwikkelingen Nederland

Marktontwikkelingen

Een analyse van de NVM van enkele marktonderdelen is in de bijlage opgenomen. Dit betreffen allen algemene analyses, vaak op regionaal en landelijk niveau. Hieronder zijn enkele analyses vanuit de taxateur vermeld.

Woningmarkt in 2020:

In totaal telde Nederland zo'n 7,8 miljoen woningen in het jaar 2020. Nederland telde in hetzelfde jaar circa 2,7 miljoen woningen die verhuurd werden onder de liberalisatiegrens, namelijk €737 per maand. Dit staat gelijk aan ruim 35 procent van de Nederlandse woningvoorraad. De nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn de afgelopen jaren beperkt gebleven door de verhuurderheffing. Corporaties hebben forse investeringen aangekondigd voor nieuwe woningen in de komende jaren.

Ongeveer 400.000 woningen werden in het jaar 2020 verhuurd in het segment middenhuur, dit betreft woningen die boven de liberalisatiegrens liggen maar onder een maandelijkse verhuurprijs van €1.000. Volgens een prognose van ABF Socrates zal deze aantal in het jaar 2040 stijgen naar 520.000 woningen. Op langere termijn is de voorziene vraag naar middenhuur groot en door de brede doelgroep vrijwel structureel van aard. In de overige vrijesectorhuur zijn circa 600.000 woningen, waarvan circa 400.000 in het middensegment werden verhuurd. De overige 200.000 worden verhuurd boven de €1.000 per maand, waarvan een deel in de dure segment vallen boven €1.500 per maand. Er wordt verwacht dat deze in de periode 2021-2023 zal stijgen naar 215.000 woningen, wat neerkomt op vijfduizend nieuwe woningen per jaar.

In het jaar 2020 telde Nederland circa 4,5 miljoen koopwoningen, dit staat gelijk aan 57 procent van het totale woningvoorraad in Nederland. Hiermee is de koopsector de meest populaire woonvorm in Nederland. Door de lage hypotheekrente wordt de vraag naar woningen in dit sector gestimuleerd. Dit vertaalt zich uiteindelijk in de stijgende woningprijzen.

In totaal telde Nederland in het jaar 2020 vijf miljoen eengezinswoningen, waarvan 312.000 werden verhuurd in de vrijehuursector. Daarnaast telde Nederland in het jaar 2020 een totaal van 2,75 miljoen appartementen. Hiervan werden circa 305.000 verhuurd in de vrijehuursector.

Syntrus Achmea heeft een aantal strategische regio's bepaald, die primair aangeven wat de aantrekkelijkheid van een gemeente is met een horizon van tien jaar. Hierbij spelen de verwachte woningvraag naar vrijehuursectorwoningen, de woonpreferentie en het woningtekort een rol. Deze zijn verdeeld in drie strategische regio's.

De Focusregio bestaat uit gemeenten met een hoge woningbehoefte en prijzen en daarnaast een hoog woningtekort. Voorbeelden van gemeenten zijn de G4, Eindhoven, Groningen en Nijmegen.

De Kansregio bestaat voornamelijk uit kleinere gemeenten die dicht bij de Focusregio zijn gelegen in middelgrote steden met een goede bereikbaarheid vanuit grote steden. Voorbeelden van gemeenten zijn Gouda, Deventer en Ede.

De Overige regio betreft gemeenten in de periferie. De demografische prognoses zijn hier minder sterk. Voorbeelden zijn Roermond, Goes, Den Helder en Almelo.

Woningmarkt nader toelicht



Nederland telt zo'n 7,8 miljoen woningen. Deze woningvoorraad is verdeeld over vier eigendoms-categorieën en twee woonvormen. Voor een analyse van de ontwikkeling van deze categorieën en woonvormen is gebruik gemaakt van simulaties van een woningmarktmodel (ABF Socrates). In dit model worden vraag en aanbod in beeld gebracht en wordt de toekomst aan de hand van diverse scenario's verkend. Geografisch onderscheiden we daarnaast drie gebieden met verschillende vooruit-zichten.

Eigendoms-categorieën

Sociale huur

Nederland telt zo'n 2,7 miljoen woningen die verhuurd worden onder de liberalisatiegrens, in 2020 € 737 per maand. Dit betreft ruim 35 procent van de Nederlandse woningvoorraad. Deze sociale huurwoningen worden toegewezen aan lage inkomensgroepen. De nieuwbouw van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren beperkt gebleven door de verhuurderheffing. Voor de komende jaren hebben corporaties forse investeringen in nieuwe woningen aangekondigd.

Middenhuur

Middenhuur gaat over huren vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 1.000. In 2020 worden er ongeveer 400.000 woningen verhuurd in dit middenhuursegment. Het aantal middenhuurwoningen zal volgens prognose (ABF Socrates) stijgen naar 520.000 in 2040 (+25 procent). Op langere termijn is de voorziene vraag naar middenhuur groot en door de brede doelgroep vrijwel structureel van aard.

Overige vrijsectorhuur

Er zijn 600.000 vrijsector- huurwoningen, goed voor 7,7 procent van de totale woningvoorraad. Het overgrote deel hiervan (400.000 woningen) wordt

woningen. In Nederland zijn er in totaal 2,75 miljoen appartementen, waarvan 305.000 in de vrijsectorhuur

Strategische regio's

De strategische regio's die Syntrus Achmea hanteert, geven primair aan wat de aantrekkelijkheid van een gemeente is met een horizon van tien jaar. De verwachte woningvraag naar vrijsectorhuurwoningen, de woonpreferentie en het woningtekort zijn hierbij de uitgangspunten. De gemeenten zijn door Syntrus Achmea ingedeeld naar drie strategische regio's op basis van vergelijkbare karakteristieken.

Focus

De Focusregio bestaat uit gemeenten met een hoge woningbehoefte en prijzen en daarnaast een hoog woningtekort. Voorbeelden van gemeenten zijn de G4, Eindhoven, Groningen en Nijmegen.

verhuurd in het middenhuursegment. De overige 200.000 woningen worden verhuurd boven de € 1.000 per maand, waarvan een deel in de dure huur boven € 1.500. In de periode 2021-2023 zal dit stijgen naar 215.000 woningen, wat neerkomt op vijfduizend nieuwe woningen per jaar.

Koopsector

Nederland telt 4,5 miljoen koopwoningen. Met 57 procent van het totaal aantal woningen is het de meest populaire woonvorm in Nederland. De grote vraag, gestimuleerd door een lage hypotheekrente, vertaalt zich in stijgende woningprijzen.

Woonvormen

De vier eigendoms-categorieën zijn onder te verdelen in twee woonvormen: eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn woningen met een eigen tuin die bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden (gezin). Het woningtype kent een aantal subtypes op basis van ligging (vrijstaand, twee-onder-een-kap, hoekwoning, rijtjeswoning) of indeling (bijv. drive-inwoning, splitlevelwoning). Het aantal eengezinswoningen is in Nederland in de afgelopen decennia fors gestegen door de bouw van de Vinex-wijken. Inmiddels zijn eengezinswoningen de meest populaire woonvorm, in totaal telt Nederland vijf miljoen eengezinswoningen. Hiervan zijn er 312.000 in de vrijsectorhuur.

Meergezinswoningen

Een meergezinswoning is een woning in een complex met andere woningen, veelal gelegen in stedelijk gebied. Het type kenmerkt zich door gezamenlijke verticale opgangen en entree en buitenruimten. Binnen het segment appartementen bevinden zich een aantal subsegmenten zoals studentenwoningen en (zelfstandige) ouderen-

Kans

De Kansregio bestaat voornamelijk uit kleinere gemeenten die dicht bij de Focusregio zijn gelegen in middelgrote steden met een goede bereikbaarheid vanuit grote steden. Voorbeelden van gemeenten zijn Gouda, Deventer en Ede.

Overig

De Overige regio betreft gemeenten in de periferie. De demografische prognoses zijn hier minder sterk. Voorbeelden zijn Roermond, Goes, Den Helder en Almelo.

Facts & figures

Gemiddelde grootte appartement

Een meergezinswoning in Nederland heeft een gemiddelde oppervlakte van

71 m²

In Amsterdam zijn de recent gebouwde (na 2015) meergezinswoningen het kleinst (57 m²)

(Bron: CBS)



Duurzaamheid

21,7%

was de bijdrage van Nederlandse huishoudens in de totale CO₂-uitstoot in Q1 2020, een groot deel hiervan is toe te wijzen aan de woning.

De noodzaak tot verduurzaming is dan ook groot

(Bron: CBS)



Leeftijd uit huis

Door het woningtekort wonen jongeren steeds langer bij hun ouders, gemiddeld gingen ze met een leeftijd van

23,5 jaar



uit huis (2017), in 2012 was dit nog 22,8 jaar

(Bron: CBS)

Middenhuur



75%

van het institutionele woningbezit bevindt zich in het middenhuursegment, de prijsklasse tussen de €720 en €1000

(Bron: IVBN)

Demografie

In de komende twintig jaar zullen er zo'n

één miljoen

huishoudens bijkomen in Nederland, een stijging met dertien procent

(Bron: ABF)

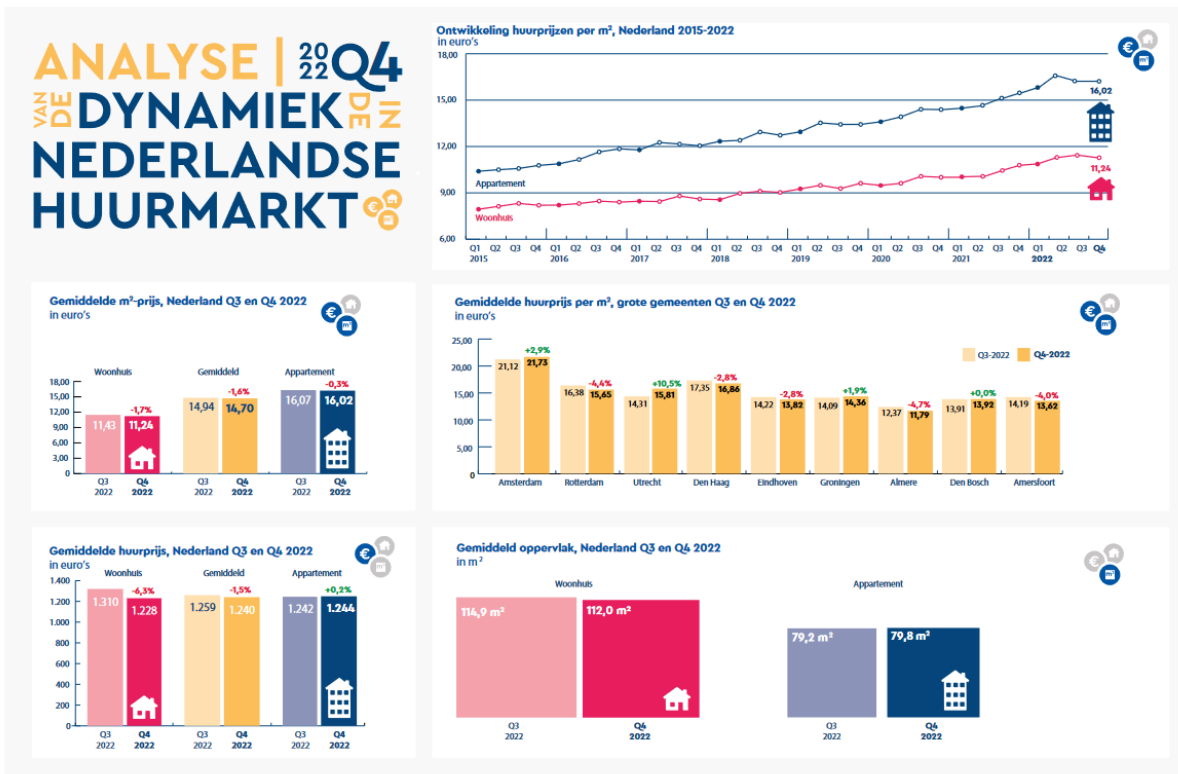


In Nederland is vanaf 2000 een stijging van enkele procenten te zien tot en met tweede helft 2008. Vanaf 2008 is de markt gedaald met als dieptepunt 2013. Sinds 2013 is de markt voor woningen beter geworden met grotere stijgingen vanaf 2016. Opvallend is de meest recente stijging in deze regio (eind 2020) ten opzichte van 2019 met bijna 20% (landelijk 14%). De afgelopen jaren heeft de markt voor woningen grote stijgingen laten zien.

Appartementen hebben vanaf 2017 een sterkere groei laten zien, dan grondgebonden woningen.

De huurmarkt is voor woningen buitengewoon goed (voor de eigenaar). Er is nauwelijks leegstand en de huurprijzen zijn hoog. Over het algemeen is de markt beter dan de huur conform puntentelling zou kunnen zijn.

In haar analyse “Bijlage: VGM NL –NVM huurmarktcijfers met betrekking tot de mutaties in de vrije sector huurwoningenmarkt 4e kwartaal 2022” geeft de NVM een beeld van de huurmarkt in Nederland. Dit is aanvullend op het geschetste beeld van de taxateur.



Cijfers van de Nederlandse transactiehuismarkt in Q4 2022
De cijfers betreffen hier enkel de transacties van "kale" huurwoningen.

Agrarische objecten en gronden:

Afhankelijk van de locatie, het gebied, en de precieze omstandigheden ter plekke is een object al dan niet couranter. Gronden zijn bij een optimale mix redelijk in trek en bij een slechte mix veel minder. Hierbij speelt kwaliteit en locatie een zeer grote rol. Complete boerderijen zijn zeer matig verkoopbaar en slecht verhuurbaar. Losse gronden hangen af van de grootte en van de boerderijen in de nabijheid. Alternatieve aanwendbaarheid kan hier belangrijk zijn.

Agrarische grondprijzen (bron: <https://www.nvm.nl/agrarisch-landelijk/agrarische-grondprijzen/>)

Hieronder het overzicht van de gemiddelde grondprijs per hectare in Nederland. De agrarische grondprijs is de gemiddelde prijs van onverpacht bouw- en grasland aangekocht door agrariërs op de vrije markt.

Prijs per hectare grond

	Totaal	Grasland	Bouwland
Jaar 2012	€ 47.500	€ 43.600	€ 51.000
Jaar 2013	€ 49.400	€ 45.400	€ 53.800
Jaar 2014	€ 52.000	€ 48.100	€ 56.800
Jaar 2015	€ 55.200	€ 50.600	€ 60.600
Jaar 2016	€ 57.900	€ 52.800	€ 65.700
Jaar 2017	€ 59.400	€ 55.500	€ 65.500
Jaar 2018	€ 60.900	€ 56.000	€ 69.000
Jaar 2019	€ 62.200	€ 56.500	€ 71.400
Jaar 2020	€ 63.600	€ 58.400	€ 71.800
Jaar 2021	€ 67.100	€ 62.000	€ 74.400
Jaar 2022	€ 73.400	€ 66.300	€ 84.700

Bron: NVM en Kadaster (t/m jaar 2014), Kadaster (vanaf jaar 2015)

**Gemiddelde prijs grasland
(in € per hectare) en groei**

- tot € 60.000
- € 60.000 tot € 70.000
- € 70.000 tot € 80.000
- € 80.000 en meer

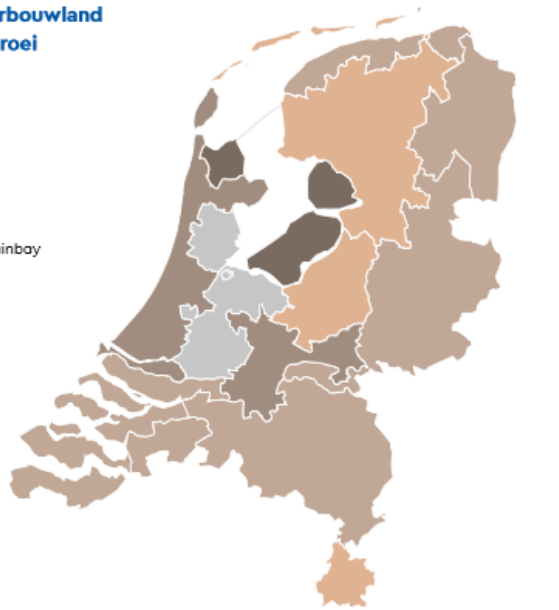
Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay



**Gemiddelde prijs akkerbouwland
(in € per hectare) en groei**

- tot € 75.000
- € 75.000 tot € 85.000
- € 85.000 tot € 95.000
- € 95.000 en meer
- te weinig transacties

Bron: Kadaster, bewerking: Brainbay



Kwartaalbericht agrarische grondmarkt, 2022 - 1e kwartaal

25 april 2022

Landelijk overzicht

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 1e kwartaal van 2022 uitgekomen op € 71.600 per ha (figuur 1). Dat is 1% lager dan in het 4e kwartaal van 2021 (€ 72.300 per ha), maar 3,2% hoger dan de gemiddelde grondprijs over heel 2021 van € 69.400 per ha.

Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 1e kwartaal van 2022 met 1,1% naar € 81.900 per ha (figuur 1). Dat is 4,3% boven de gemiddelde prijs over heel 2021 van € 78.500 per ha.

De gemiddelde prijs van grasland is in het 1e kwartaal van 2022 met 2,7% gedaald tot € 64.700 per ha (figuur 1). Dat is 2,4% meer dan de gemiddelde prijs van grasland over heel 2021 van € 63.200 per ha.



De gemiddelde prijs van snijmaaisland is in het 1e kwartaal van 2022 met 6,6% gestegen tot € 71.400 per ha. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Figuur 1 Prijs (euro/ha) onverpachte agrarische grond naar grondgebruik

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

ANNO 1924

Grondmobiliteit

In het 1e kwartaal van 2022 is 8.300 ha landbouwgrond verhandeld (figuur 2), bijna 1.500 ha (15%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2021. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2021Q2 tot en met 2022Q1) is in totaal 32.500 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is bijna 4.600 ha (12%) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2020Q2-2021Q1).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,80%, tegen 2,05% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



Figuur 2 Grondmobiliteit (ha) agrarische grond per kwartaal

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

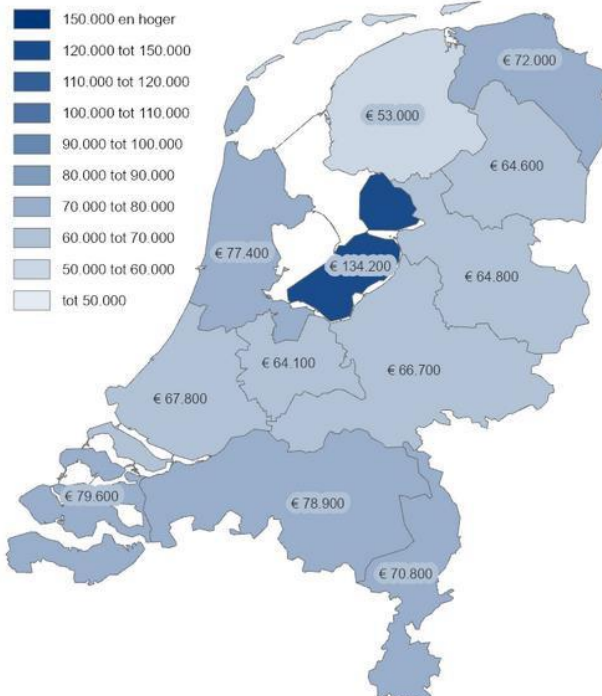
Provinciaal overzicht

Grondprijzen

In kaart 1 zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het meest recente kwartaal opgenomen; figuren 3 tot en met 6 geven de ontwikkeling van de prijzen in de afgelopen twaalf kwartalen weer. De prijzen zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over vier kwartalen.

De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het 1e kwartaal van 2022 uiteen van € 53.000 in Fryslân tot € 134.200 per ha in Flevoland (kaart 1). In de overige provincies varieert de grondprijs in het 1e kwartaal van 2022 tussen € 64.100 (Utrecht) en € 79.600 per ha (Zeeland).

Agrarische grondprijs per provincie (€/ha)



In alle drie de noordelijke provincies (figuur 3) is de grondprijs in het laatste kwartaal gestegen, van 3 à 4% in Fryslân en Drenthe tot 15% in Groningen. In Gelderland en Overijssel bleef de grondprijs gelijk, terwijl die in Flevoland licht steeg (2%); figuur 4). Ook in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland is de grondprijs in het laatste kwartaal niet veranderd, maar die in Utrecht steeg met 3% (figuur 5). Ook in alle drie zuidelijke provincies (figuur 6) is de grondprijs in het laatste kwartaal opgelopen, van 2 à 3% in Limburg en Noord-Brabant tot bijna 8% in Zeeland.

Grondprijsontwikkeling Drenthe, Fryslân en Groningen



Figuur 3 Grondprijsontwikkeling provincies Drenthe, Fryslân en Groningen
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

Grondprijsontwikkeling Flevoland, Gelderland en Overijssel



Figuur 4 Grondprijsontwikkeling provincies Flevoland, Gelderland en Overijssel
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Grondprijsontwikkeling Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland



Figuur 5 Grondprijsontwikkeling provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland
Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

Grondprijontwikkeling Limburg, Noord-Brabant en Zeeland



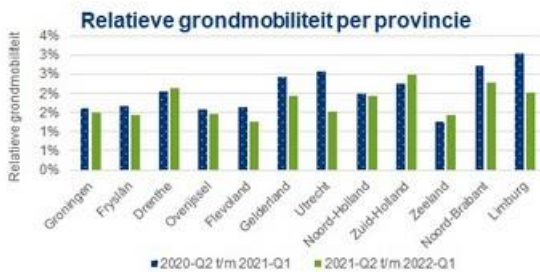
Figuur 6 Grondprijontwikkeling provincies Limburg, Noord-Brabant en Zeeland

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

Grondmobiliteit

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen (2021Q2-2022Q1) varieert van 1,24% in Flevoland tot 2,50% in Zuid-Holland (figuur 7). In vergelijking met een jaar eerder (2020Q2-2021Q1) is in de meeste provincies de grondmobiliteit in meer of mindere mate afgenomen. In Drenthe, Zuid-Holland en Zeeland is de grondmobiliteit gestegen. In de laatste provincie blijft die met 1,44% nog wel ruim onder het landelijk gemiddelde (1,80%).



Figuur 7 Relatieve mobiliteit agrarische grond (%) in 2022-Q1

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research

[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

ANNO 1924

Kantorenmarkt in 2022 (Q3)

De opname van kantoorruimte loopt in Q3 2022 sterk terug ten opzichte van het tweede kwartaal in 2022 (-17%) en ten opzichte van het tweede kwartaal in 2021 (-30%). Vooral de vraag naar grote metrages daalde, de opname van metrages tussen 500 en 1.000 m² en 1.000 en 2.000 m² bleef op peil. Gebruikers zijn terughoudend. Vraag gaat vooral uit naar kleine metrages en komt van het MKB. Met name grote kantoren nemen amper meters op.

Het aanbodvolume steeg in Q3 2022 met 1% ten opzichte van het tweede kwartaal 2022.

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,48 mln.	217.900
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1 %	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 10%	- 30%
Aantallen	2.272	289
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 2%	0%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	-15%

- De opname van kantoorruimte loopt terug. Zowel ten opzichte van Q2 2022 (-17%) als van hetzelfde kwartaal in 2021 (-30%) zien we een sterke krimp van de opname.
- Vooral de vraag naar **grotere metrages daalde**. In Q3 registreerden we vijf transacties van 5.000 m² of meer. Goed voor een 32.000 m² (-44% t.o.v. Q2). Ook bij metrages tussen 2.000 en 5.000 noteerden we een laag opnameniveau (-32% t.o.v. Q2 2022).
- Daarentegen zagen we dat de opname van metrages tussen 500 en 1.000 m² en tussen 1.000 en 2.000 m² op peil bleef. Wel zagen we een opvallende daling in de opname van oppervlakten tussen 200 en 500 m².
- De opnamecijfers tonen aan dat gebruikers **terughoudend** zijn. Vraag gaat vooral uit naar kleinere metrages en komt van het MKB. Grote organisaties nemen amper nieuwe kantoorruimte op en stoten per saldo ruimte af.
- Tijdens Q3 **steeg het aanbodvolume** met 1% tot 4,48 miljoen m². Na vier kwartalen van (forse) krimp zien we weer een stijging. Het aanbod in **aantallen** daalde echter met 2% tot ruim 2.200.
- De stijging valt volledig toe te schrijven aan het segment **boven de 5.000 m²**, waarvan het aanbod in Q3 met 8% steeg. In alle andere oppervlakteklassen nam het aanbod juist af.



Kantorenmarkt in 2021

De Nederlandse kantorenmarkt trok aan in 2021, na een moeizaam 2020. De kantooropname kwam in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020: de totale opname kwam uit op 1,2 miljoen (circa 30% hoger dan in 2020). De vraag trok met name aan in de 2^e helft van 2021; mede door een goed draaiende economie. De goede financiële situatie bood ruimte voor investeringen in de huisvesting. Met name kleinere bedrijven voeren huisvestigingsbeslissingen door, grotere bedrijven lieten nog op zich wachten.

Door krapte op de arbeidsmarkt zijn bedrijven bereid om meer te betalen voor personeel en zoeken zij kantoorruimte in de directe omgeving van het personeel. Vandaar dat het opnamevolume buiten de grote steden ook hoog is in 2021.

Corona heeft gezorgd voor een versnelling in het hybride werken en een toename in het eisenpakket van kantoorgebruikers met als gevolg herinrichting van kantoren en verduurzaming van kantoren (met name ook door invoering van het verplichte energielabel C-label wat geldt vanaf 1 januari 2023). De komende jaren zullen bedrijven blijven investeren in verduurzamingsmaatregelen, ook mede door de oplopende energieprijzen.

De sterke opname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod van kantoorruimten (circa 8% minder aanbod dan in 2020).

Er is geringer behoefte aan grote kantoorvloeren (deze zijn door Corona ook deels afgestoten), met name kleinere bedrijven zijn actief. Dit is zichtbaar in de forse daling van het aanbod in de metrages tussen 500 en 1.000 m² en 1.000 en 2.000 m² ten opzichte van 2020.

Begin 2022 is er terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren vanwege hoge bouw- en materiaalkosten, met name in de grote steden. Hier ontstaan kantoorruimten in voormalige winkels.



Ondanks dat er sprake is van een daling van het aanbod, blijft er in Nederland veel aanbod al langere tijd te koop of te huur staan, met name verouderde objecten met lage energielabels.

Er is al jaren sprake van een stabiele huurontwikkeling, de mediaan voor de huurprijzen liggen rond €120,--. Echter door oplopende inflatie aan het eind van 2021 staan de reële huurprijzen verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van de huurprijzen op de beste locaties in grote steden. Verouderde objecten op slechte locaties verhuren steeds moeilijker en hier dalen de huren. In de koopmarkt is er sprake van een flinke prijsstijging sinds 2018.

Na grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we een herstel van het beleggingsvolume in kantoren (ruim € 600 miljoen meer dan in 2020), mede door aanhoudende lage renteniveau en ruime beschikbaarheid van kapitaal.



De Nederlandse kantorenmarkt



De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

Krapte op de arbeidsmarkt raakt ook de kantorenmarkt

Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde 'war on talent' al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde 'hybride werken' is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling

hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoorruimten maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren 'groen' te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.

Tekorten en overschotten in kantorenmarkt

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m² (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) zagen we een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m²) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m² steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoefte is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoeftes kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

Ook zien we dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk zien we dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio's waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 zien we terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico's nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwiniciatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m² kantoorruimte gecreëerd.

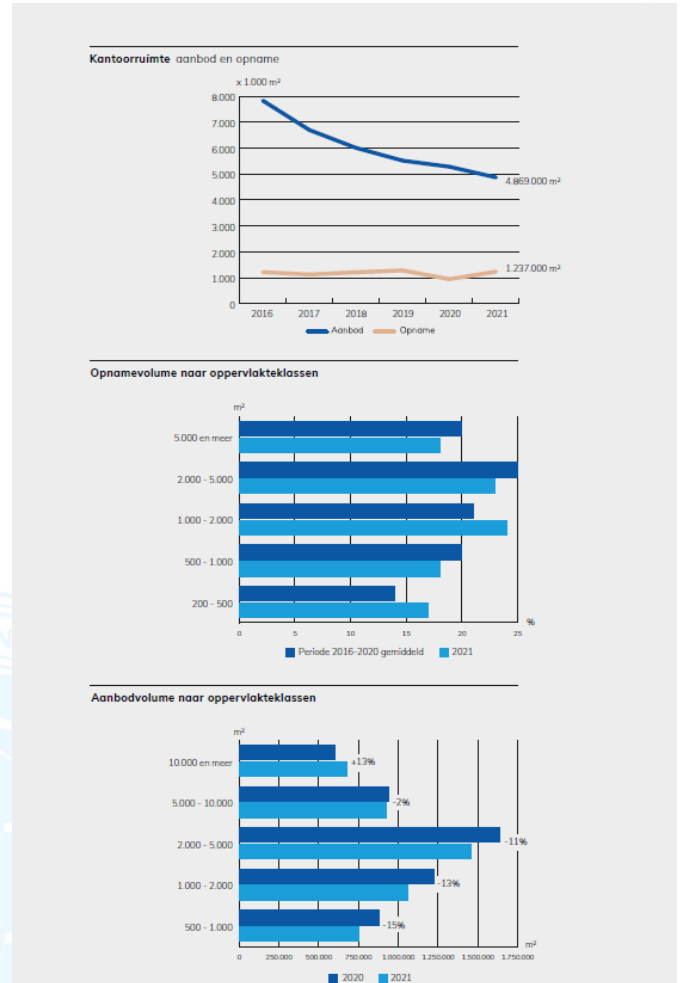
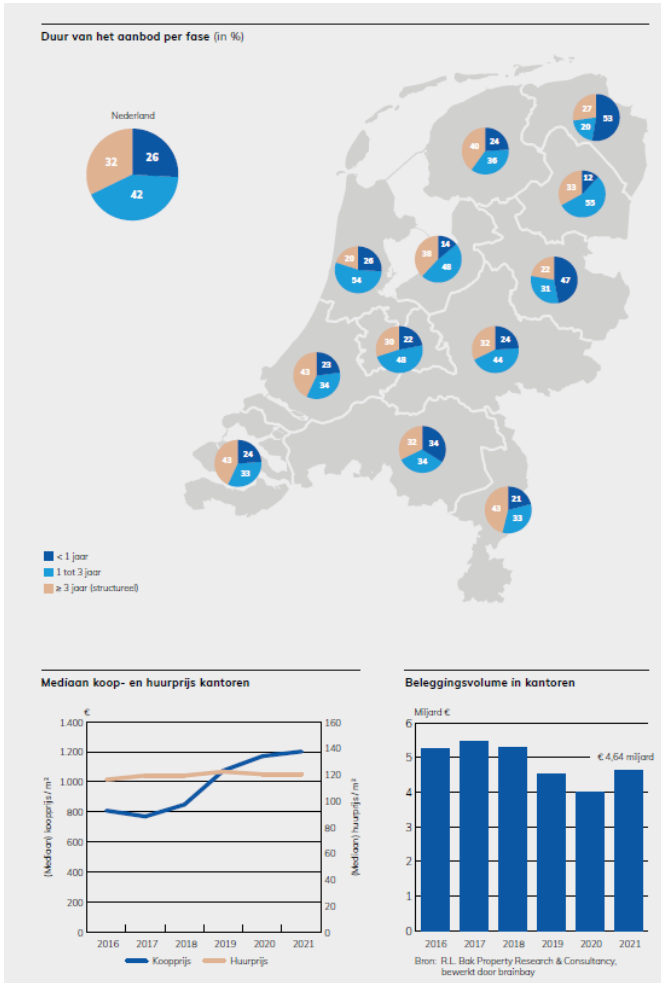
Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af.

De provincie Limburg heeft met 46% het hoogste aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport gaan we dieper in op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.

Prijzontwikkeling en beleggingen

We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m², ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik zien we een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m² ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m².

Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. We zien ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.



Kantorenmarkt in 2020:

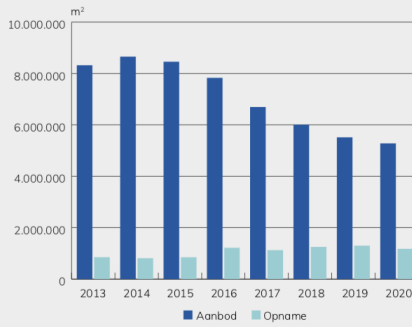
2020 is het jaar dat het Corona virus uitbrak, dit virus heeft grote gevolgen met zich meegebracht voor verschillende sectoren. De gevolgen voor de kantorenmarkt was dat de vraag naar kantoorruimte enigszins onder druk kwam te staan, wat niet alleen door dit virus is veroorzaakt. Ook de economische krimp heeft ertoe geleid dat de vraag naar kantoorruimte onder druk kwam te staan. Het transactievolume was ten opzichte van een jaar eerder gedaald met circa 25% naar een opname van ruim 1 miljoen m² in 2020, dit heeft overigens ertoe geleid dat het direct beschikbare aanbod ook niet omlaag ging. Ongeveer 5,3 miljoen m² te huur en te koop staande kantoorruimte stond in het jaar 2020 leeg, dit kwam overeen met 11,5% van de totale kantoorvoorraad. In hetzelfde jaar was wel te zien dat de vraag naar kantoorruimtes tot 500 m² juist toe nam. Opvallend was dat de vraag naar nieuwbouw kantoren daalde, terwijl er voldoende kantoorruimte was in dit segment. De huurprijs van kantoorruimte bleef in 2020 ongeveer gelijk.

Kantorenmarkt

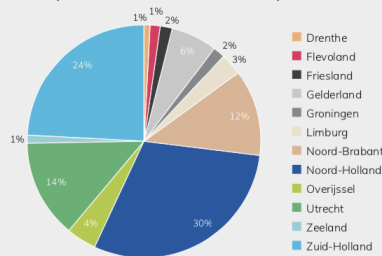
Het was in 2020 bijna louter corona wat de klok sloeg op de Nederlandse kantorenmarkt. Het gevolg was dat de vraag naar kantoorruimte enigszins onder druk kwam te staan, wat niet alleen werd veroorzaakt door een toename van het thuiswerken, maar ook door de economische krimp. In de markt was er sprake van een daling van circa 25% van het transactievolume terug in vergelijking tot 2019. In totaal is er ruim 1 miljoen m² kantoorruimte opgenomen in 2020. De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote metrages stagneerde, zowel in volume als in aantal transacties. Het aantal transacties van kleine kantoren tot 500 m² nam juist toe. Wat bovendien niet meehielp aan het op peil houden van de kantorenafzet was een sterke afname in de vraag naar kantoorruimte bij het bedrijfsleven. Veelzeggend was in dit verband dat het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de totale opname sterk terugliep. Met betrekking tot de ruimtelijke spreiding van de vraag tekende zich in zowel de provincie Utrecht als de provincie Zuid-Holland een scherpe daling in de afzet van kantoorruimte af. Een van de redenen waarom de opname van kantoorruimte zich in beide provincies minder gunstig ontwikkelde, was het ontbreken van voldoende vraag in Den Haag en de stad Utrecht. Opvallend was verder dat er over het geheel genomen minder nieuwbouw gehoord werd, terwijl er in dit segment wel voldoende kantoorruimte beschikbaar was. In het algemeen kabbelden de huurprijzen een beetje voort, zonder verder al te veel te fluctueren. Het overgrote deel van de kantoorlocaties slaagde erin het bestaande prijsniveau vast te houden. Desondanks werd in Amsterdam kritischer naar de huurprijzen gekeken, met name in het duurdere segment.

Doordat vorig jaar de vraag naar kantoren niet optimaal was, ging het direct beschikbare aanbod nauwelijks omlaag. Ultimo 2020 stond ongeveer 5,3 miljoen m² te huur en te koop, wat overeenkwam met 11,5% van de totale kantorenvorraad. Weliswaar werd er naar schatting zo'n 400.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken teneinde plaats te maken voor onder meer woningbouw, maar daar stond tegenover dat er door vertrek van bedrijven en het opheffen van arbeidsplaatsen ook meer grote oppervlakten aan de markt kwamen. Gezien de markt was het ook opvallend dat verschillende ontwikkelaars en beleggers het aandurfden om op risico te gaan bouwen. Dat gebeurde onder meer in Amsterdam, Delft, Den Bosch, Groningen, Leiden, Utrecht en Venlo. Alleen al in Amsterdam leidde dit tot een verruiming van het aanbod met bijna 60.000 m² kantoorruimte. Hoewel in de meeste provincies het totale aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk bleef aan dat van het jaar ervoor, ging met name in Gelderland het aanbod flink omlaag. Noord-Holland was de enige provincie waar de markt vorig jaar werd geconfronteerd met een duidelijke toename van het beschikbare metrage.

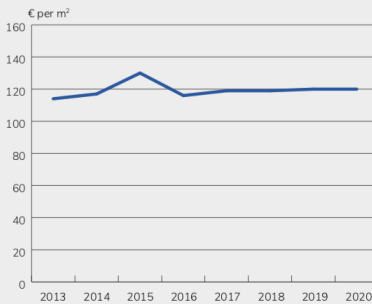
Aanbod en opname van kantoorruimte in Nederland



Opname van kantoorruimte naar provincie



Gemiddelde huurprijs van kantoorruimte



Bedrijfsruimtemarkt in 2022 (Q3)

De vraag naar ruimten is groot, maar het aanbod is niet toereikend. De opname blijft ten opzichte van Q2 vergelijkbaar. Er zijn veel kleinere transacties tussen 100 en 300 m². De hoeveelheid beschikbaar aanbod daalt verder in Q3 2022. Bij aanbodontwikkeling valt op dat het aanbodvolume van metrages boven 25.000 m² stijgt, er is een daling in aanbod zichtbaar in de klassen tussen 10.000 en 25.000 m², tussen 5.000 en 10.000m² en 2.000 en 5.000 m².

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m ²	6,89 mln.	1.210.000
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 4%	+ 8%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 27%	- 22%
Aantallen	4.216	1.057
Verandering t.o.v. Q2-2022	0%	+ 5%
Verandering t.o.v. Q3-2021	-12%	0%



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

- In de bedrijfsruimtemarkt is het beeld in de laatste kwartalen vergelijkbaar. De vraag naar bedrijfsruimten is groot maar het aanbod is niet toereikend en grond is amper beschikbaar. De markt lijkt dit kwartaal wel iets minder krap te worden.
- De opname kwam in Q3 circa 8% hoger uit dan in Q2 van dit jaar. In de opnamecijfers zit een registratie-effect, doordat in Q3 meer opname data zijn toegevoegd. Zonder deze data was de opname gestabiliseerd.
- Hoewel de opname herstelde ten opzichte van Q2, worden de opnamevolumes van 2021 niet gehaald. Tekorten lijken een rol te spelen.
- Het aantal transacties van gebruikers stabiliseerde op ruim 1.050 t.o.v. vorig jaar. Dat hier geen daling zichtbaar is, komt doordat er veel kleine transacties tussen 100 en 300 m² werden geregistreerd.
- De hoeveelheid beschikbaar aanbod daalt verder, in Q3 met 4% t.o.v. Q2.
- Bij de aanbodontwikkeling valt op dat het aanbodvolume van metrages boven 25.000 m² juist stijgt, na verschillende kwartalen van (forse) krimp. Ook in de kleinste oppervlakteklassen tot 1.000 m² stijgt het beschikbare aanbod, wat opvallend is gezien de vraag naar dit segment.
- De daling van het aanbodvolume als totaal komt doordat het aanbod in de oppervlakteklassen tussen 10.000 en 25.000 m², tussen 5.000 en 10.000 en tussen 2.000 en 5.000 m² afnam.

13

Bedrijfsruimtemarkt in 2021-2022:

Er is sprake van grote krapte in 2021 door bloei van het bedrijfsleven en grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Het aanbod nam fors af en er is nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen (door hoge kosten bouwmaterialen en tekort aan medewerkers in de bouw). Dit heeft geleid tot druk op huur- en koopprijzen en zet een rem op de potentiële economische groei.

In het eerste kwartaal van 2022 lag de opname in de vrije markt 14% hoger dan in 2021. Met name grote opname in de categorie boven 25.000 m² (+ 117% ten opzichte van 2021); met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. Tekorten op de markt komen het duidelijkst in uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB. De situatie in de koopsector is nog krappere dan in de huursector.

Het nieuwe aanbod wat er is, wordt alsmaar sneller opgenomen (binnen 3 maanden vindt maar liefst 46% een nieuwe koper/huurder).

In alle oppervlakteklassen was het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod.

Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in nieuwbouw van bedrijfsruimte. De focus is met name gericht op het creëren van woningbouwlocaties i.p.v. bedrijfsruimtelocaties.

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen hard, dit geldt voor alle regio's in Nederland. De koopprijzen zijn nog harder gestegen, met name voor courante en moderne bedrijfsruimten. Beleggen in bedrijfsruimten geniet veel interesse, door grote hoeveelheid kapitaal en lage rente. De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt.

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt



Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings- of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.

In dit sectorrapport hanteren we cijfers op basis van het kwartaalvoortschrijdend jaartotaal. Door cijfers van de laatste vier kwartalen op te tellen kunnen we rapporteren op jaarbasis. Het resultaat is het zogenaamd kwartaalvoortschrijdend jaartotaal. Deze methode corrigeert voor seizoenseffecten in kwartaalcijfers en maakt het mogelijk om recente kwartaalgegevens te vergelijken met jaarcijfers. Het voortschrijdend jaartotaal van het vierde kwartaal is altijd het jaartotaal van het gehele kalenderjaar. In dit rapport rapporteren we over het voortschrijdend jaartotaal van het eerste kwartaal. Hiertoe behoren Q1 van 2022 en Q2, Q3 en Q4 van 2021. In het rapport spreken we ook over voortschrijdend jaartotaal (en laten we dus kwartaal weg).

Terugval in kleinere opnames, stijging van grotere deals

Door verschillende grootschalige transacties werd er vorig jaar flink meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Gebaseerd op het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De jaaropname kwam uit op 6,77 miljoen m². In de categorie boven 25.000 m² werd 766.000 m² (+117%) meer opgenomen dan in 2021 en in de categorie tussen 10.000 m² en 25.000 m² bedroeg het verschil 340.000 m² (+31%). Maar ook in het segment tussen 5.000 m² en 10.000 m² was veel vraag en steeg de opname met 186.000 m² (+35%). Tot de grootste categorieën behoren met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De vraag naar deze ruimten bleef hoog door de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Het opgenomen metrage van de kleinste oppervlakten tussen 100 en 300 m² daalde in het voorgaande jaar met circa 82.000 m² (-17%). In de oppervlakteklasse tussen 300 en 1.000 m² registreerden we een afname van 188.000 m² (-16%). Ook in de oppervlakteklassen tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%)

en tussen 2.000 en 5.000 m² (-10%) was een zeer duidelijke afname in de opname te zien. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

De situatie in de koopsector is krappere dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Die vissen dus in dezelfde vijver. Beleggers zijn veelal bereid hogere prijzen te betalen dan gebruikers. Dit heeft als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject. In het afgelopen jaar zagen we daarom dat het aantal kooptransacties van gebruikers afnam en er sprake is van een trendbreuk. Van alle opnames was 27% een kooptransactie, tegenover 31% in het hierop voorafgaande jaar. Het historische gemiddelde van het aandeel kooptransacties ligt op 36%. Op basis van vierkante meters is de afname van het aandeel kooptransacties nog groter. Dat is te verklaren door het toenemend aandeel van volumineuze opnames van logistiek vastgoed, die nagenoeg allemaal huurtransacties zijn.

Aanbod in vrije val, nieuw aanbod snel opgenomen door de markt

De gebrekkige doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt is grotendeels terug te voeren op een tekort aan beschikbaar aanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt¹.

De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Omdat veel gebruikers geen nieuwe huisvesting kunnen vinden, laten zij geen ruimte achter en komt in beperkte mate aanbod op de markt. Het aanbod dat wel op markt komt, vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Dat beeld zien we duidelijk terug in de cijfers. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsnog sneller door de markt wordt opgenomen.

Daarnaast zien we een duidelijke afname van beschikbaar aanbod van speculatieve ontwikkelingen, zoals bedrijfsverzamelgebouwen of logistiek vastgoed. Bedrijfsruimte dat op risico wordt ontwikkeld, wordt enerzijds snel opgenomen door de markt. Anderzijds is er terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten moeilijker rond kunnen rekenen in verband met de stijgende bouwkosten.

Aanbod daalt over volle breedte, groter deel structureel aanbod

In alle oppervlakteklassen was in het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod¹. Beschikbare oppervlakten boven de 10.000 m² namen relatief het minst af. Dat komt vooral doordat we tot Q1 2021 een grote toename zagen in het aanbod van grote bedrijfsruimten. Deels gaat het om ontwikkelingen die speculatief zijn gerealiseerd. Sinds Q1 2018 is het beschikbare aanbod in alle oppervlakteklassen tot 10.000 m² minimaal gehalveerd.

Het beschikbare aanbod op de vrije markt wordt bovendien gemiddeld genomen ouder. In het afgelopen jaar zagen we dat het kortlopende aanbod dat een jaar of korter beschikbaar is, afnam met 45%. Dit houdt verband met het juist genoemde versnelde tempo waarbij aanbod door de markt wordt opgenomen. Het huidige aanbod is bovendien vaak verouderd en sluit slecht aan bij de eisen van gebruikers. Het structurele aanbod dat drie jaar of langer op de markt is, nam vorig jaar in vierkante meters met slechts 8% af. Het perspectief op een nieuwe gebruiker voor deze objecten is in veel gevallen beperkt, zeker als deze objecten onevenredig grote investeringen vergen of op slechte locaties liggen. In verschillende regio's zien we dat de meest verouderde objecten worden opgekocht om zodoende aan grond te komen voor nieuwe ontwikkelingen.

1. In 2021 is een wijziging doorgevoerd in de registratie van het aanbod. Objecten die anterecht beschikbaar waren voor verkoop of verhuur zijn geïnventariseerd en geschrapt. Deze opschoning heeft ertoe geleid dat bijna 1 miljoen m² bedrijfsruimte niet meer tot het beschikbare aanbod behoort. Hoewel sprake is van een trendbreuk is hiermee de kwaliteit van het aanbodbestand verbeterd.

Nieuwbouwmogelijkheden blijven voorlopig beperkt

Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden. Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

In veel regio's is de focus bovendien sterk gericht op het creëren van woningbouwlocaties. Gemeenten laten voor het realiseren van hun woonopgave veelvuldig hun oog vallen op bedrijventerreinen. Door de herbestemming van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw moeten bedrijven verhuizen en ontstaat binnen gemeenten steeds minder plek voor bedrijfsruimte. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het belang van de lokaal aanwezige bedrijvigheid die een belangrijke functie vervult voor werkgelegenheid en cohesie op lokaal niveau. Daarnaast gaat een tekort aan vestigingsmogelijkheden ten koste van de groeipotentie van een regio.

Ontwikkelingskansen voor bedrijven kunnen deels worden gevonden op bestaande terreinen door middel van intensivering van ruimtegebruik. Dat kan bijvoorbeeld door meerlaagse nieuwbouw of benutting van parkeerterreinen, zeker als dit in combinatie gaat met verduurzamingsmaatregelen. Bedrijventerreinen hebben een groot verduurzamingspotentieel en kunnen een cruciale rol spelen in de energietransitie. Data van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen aan dat bijna de helft van het totale gasgebruik in Nederland en een derde van het elektriciteitsverbruik plaatsvindt op werklocaties. Het huidige kabinet wil daarom vanaf 2025 inzetten op de verplichte plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouw van bedrijfsgebouwen met daken met een oppervlakte vanaf 250 m².

Diezelfde energietransitie leidt een capaciteitstekort op het stroomnetwerk en onvoldoende nieuwe aansluitingen. Mede door de stijgende gasprijzen stappen bedrijven versneld over op zonnepanelen voor elektriciteit of een warmtepompsysteem. Of zij willen loadpalen plaatsen. Nieuwe bedrijfspanden krijgen door het capaciteitstekort in veel gevallen geen aansluiting terwijl zij wel van het gas moeten. Gegeneerde stroom van zonnepanelen kan niet terug geleverd worden aan het net door gebrek aan capaciteit. De problematiek van nieuwe aansluitingen op het stroomnetwerk zal naar verwachting voorlopig aanhouden, en vormt hiermee een beperkende factor op zowel nieuwbouw als de broodnodige verduurzamingsstap van bedrijven en hele terreinen.

Ook stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een groeiend probleem. Bestaande projecten worden weliswaar afgebouwd, maar bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen zeer terughoudend. De stijgende nieuwbouwprijzen worden afgewenteld op de huurder en dat vormt op termijn een risico voor kwetsbare huurders en vastgoedbeleggers.

Prijsstijgingen door oplopende tekorten

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimten ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m². Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m². Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Kooprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verduubeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaats gevonden in de laatste een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

Beleggingen populair, maar risico's nemen toe

Beleggen in bedrijfsruimte geniet veel interesse van een verscheidenheid aan partijen. In de periode die achter ons ligt heeft de grote hoeveelheid kapitaal in de markt in combinatie met de lage rente zijn weg gevonden naar bedrijfsruimten. Die heeft zich grotendeels gericht op grootschalige logistieke centra waar met name internationale beleggers actief zijn. Ook richtte deze zich op andere typen bedrijfsruimten waarin beleggers mogelijkheden zagen om rendement te behalen. Veel kleinere beleggers kwamen door de restricties op de woningmarkt uit bij kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed als alternatief. In dit segment is vooral in het afgelopen jaar veel geld belegd en zijn forse prijzen betaald.

Door de snelle daling van de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren bestaat de kans dat objecten zijn aangekocht voor prijzen die niet in verhouding staan tot de risico's. Dat kan zich uiten in gebieden buiten de economische kernregio's waar de kans op leegstand groter is. Een voorbeeld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed

buiten de logistieke kernzones van Nederland of bestaande objecten die lastig zijn aan te passen aan de snel veranderende wensen met betrekking tot gebruik en duurzaamheid.

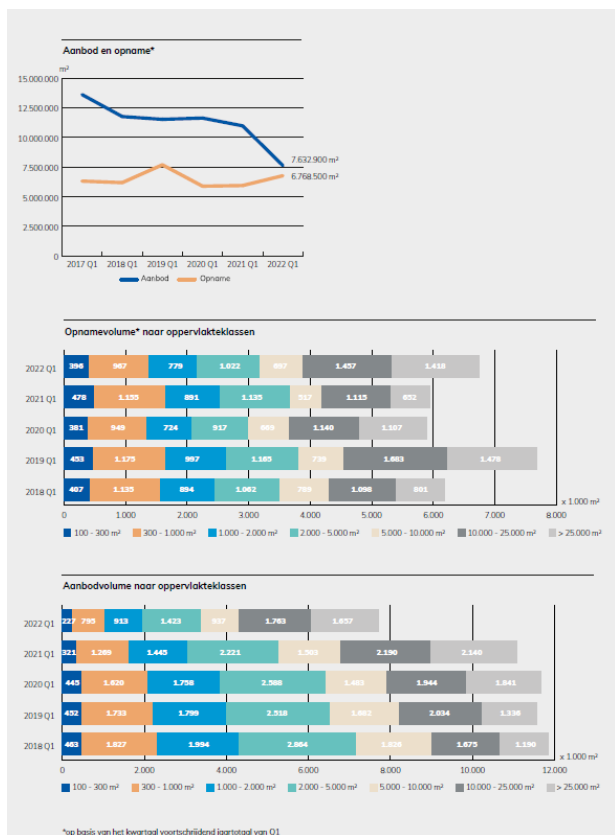
De risico's worden weliswaar gedempt doordat veel eigen geld is ingebracht in de laatste jaren. Beleggers met een grotere component financiering lopen echter hogere risico's. Voor verschillende objecten en locaties is vanwege de enorme investeringsdruk en goedkope financiering wellicht te veel betaald. De lage aanvangsrendementen moeten dan goed gemaakt worden door huurgroei. Die is echter niet overal te verwachten op de langere termijn. Bovendien werken de oplopende risico's in de economie door op de vastgoedmarkt en dat raakt het sentiment bij beleggers.

Voorlopig zal het risico in veel (stedelijke) gebieden lager blijven door forse tekorten en de aanhoudende vraag naar stadsdistributie. Door de stijgende rente ontstaat bovendien druk op prijsvorming. Beleggers die afhankelijk zijn van veel financiering zullen minder willen betalen. De druk om te beleggen blijft voorlopig aanwezig in het grootschalige segment waarin grote beleggers actief zijn die vanwege de samenstelling van hun portefeuille interesse houden in langjarig verhuurd vastgoed met een laag risicoprofiel.

Vooruitzichten ongewis

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de kooprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch zeer goed voor en blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Risico's kunnen we vooral verwachten vanuit de economie en het effect hiervan op het bedrijfsleven. Veel MKB'ers beginnen in 2022 met het terugbetalen van coronasteun en uitgestelde belastingen. Daarnaast worden bedrijven geraakt door de stijgende kosten van energie en grondstoffen en hebben ze te maken met personeelstekorten. De stagnerende economische groei en hoge inflatie kunnen bovendien leiden tot minder bestedingen, ook van e-commerce. Dat zet de vooruitzichten voor het MKB verder onder druk en daarmee ook de vraag naar bedrijfsruimte. Door verstoorde (mondiale) goederenketens groeit de behoefte bij bedrijven om minder afhankelijk te zijn van leveringen van grote afstand uit bijvoorbeeld Azië. Hierdoor groeit de vraag naar opslag van voorraden. De zogenaamde 'reshoring' van productie is nog niet aan de orde. Grote verschillen in kosten en de huidige personeelstekorten in West-Europa bemoeilijken dit.



Beleggingsmarkt in 2020

De coronapandemie beheerste ook op de beleggingsmarkt het afgelopen jaar het nieuws. De reacties bleven toch beperkt en de stemming zat er wederom goed in. De beleggingsmarkt heeft vanwege de pandemie afgelopen jaar een slechte start gemaakt, maar uiteindelijk vond de markt toch de weg omhoog. In de laatste kwartaal steeg de vraag van beleggers flink. Er werd voor ongeveer €9,5 miljard aan commercieel vastgoed gekocht door beleggers, ten opzichte van een jaar ervoor lag deze wel wat lager dan de €10,7 miljard dat in dat jaar werk gekocht door beleggers. In de afgelopen jaar was het opmerkelijk dat veel bedrijven hun vastgoed verkochten via de zogeheten sale-and-leaseback constructie. Het ging om een totaal van circa €1,2 miljard, waarvan meer dan de helft betrekking had op bedrijfsgebouwen.

Beleggingsmarkt voor kantorenmarkt

De beleggingsmarkt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar kantoorgebouwen. Het afgelopen jaar is voor ongeveer €3,5 miljard aan commerciële vastgoed belegd. Dit was wel een tegenvaller ten opzichte van een jaar ervoor, waar toen destijds voor €4,75 miljard werd belegd. De cijfers van afgelopen jaar vielen niet zozeer tegen door gebrek aan interesse, maar door het beperkte aanbod. De vraag naar goede gebouwen op eersteklas locaties kon slechts met veel moeite tegemoet worden gekomen. De beleggers richtten net als in de afgelopen jaren hun aandacht vooral op panden in de randstad, dat bijna 90 procent van het beleggingsvolume voor zijn rekening nam. Buitenlandse investeerders speelden hier een belangrijke rol in.

Beleggingsmarkt voor bedrijfsruimtemarkt

De investeringen in dit segment zijn het afgelopen jaar verder toegenomen met name door beleggers die zich in 2020 vooral tot bedrijfsruimtemarkt aangetrokken voelden. In het jaar 2020 was voor een totaal van circa €4,1 miljard geïnvesteerd in dit segment. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waar vorig jaar voor €3,2 miljard werd geïnvesteerd. Het afgelopen jaar was logistieke vastgoed vooral in de regio's Zuid-Holland en Noord-Brabant populair bij zowel buitenlandse als bij Nederlandse beleggers.

Beleggingsmarkt voor winkelmarkt

De investeringen in de beleggingsmarkt in Nederland voor de winkelmarkt is in het afgelopen jaar afgenomen

ten opzichte van een jaar ervoor. Toch werd er nog voor €1,77 miljard aan winkels gekocht door beleggers. De vraag naar beleggingsobjecten in dit segment werd net als in 2019 gedomineerd door Nederlandse investeerders. Opvallend was de vraag naar supermarkten, waar €450 miljoen in werd belegd. Naast supermarkten hadden beleggers ook een goede belangstelling voor planmatig ontwikkelde winkelcentra. Ondanks de goede belangstelling voor winkels vond op de beste locaties een stijging van de rendement plaats van gemiddeld 0,5 procent.

De Nederlandse beleggingsmarkt



Ook op de beleggingsmarkt beheerste de coronapandemie het afgelopen jaar het nieuws. Toch bleef de reactie beperkt en zat de stemming er wederom goed in. Hoewel na een slechte start vanwege de pandemie veel vastgoedtransacties werden geannuleerd of uitgesteld, vond de markt uiteindelijk toch de weg omhoog. Wat daarbij opviel was, dat met name in het laatste kwartaal de vraag van beleggers een flinke stijging vertoonde. In totaal kochten beleggers vorig jaar voor ongeveer € 9,5 miljard commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Dat was weliswaar minder dan de € 10,7 miljard in 2019, maar meer dan waarop was gerekend. De enorme kooplust werd mede gedragen door de grote hoeveelheden gratis geld van overheden en centrale banken die ook richting de financiële markten stroomden. Opmerkelijk was bovendien dat nogal wat bedrijven besloten hun vastgoed te verkopen via zogeheten sale-and-leaseback constructies. Uitgaande van de beschikbare cijfers ging het om circa € 1,2 miljard, waarvan meer dan de helft betrekking had op bedrijfsgebouwen. Van de beleggers die in 2020 hun toevlucht zochten in het vastgoed vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep.

Kantorenmarkt

De beleggingsmarkt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar kantoorgebouwen. Niettemin viel het totale investeringsvolume tegen. Werd in 2019 door beleggers € 4,75 miljard in kantoren belegd, vorig jaar bedroeg hun investering in dit deel van de commerciële gebouwenmarkt ongeveer € 3,5 miljard. Dat er minder werd gekocht, kwam niet zozeer door een gebrek aan interesse, maar door het beperkte aanbod. Vooral aan de vraag naar goede gebouwen op eerste klas locaties kon slechts met veel moeite tegemoet worden gekomen. Net als in andere jaren richtten beleggers hoofdzakelijk hun aandacht op gebouwen in de Randstad, dat bijna 90 procent van het beleggingsvolume voor zijn rekening nam. Een belangrijke rol was wederom weggelegd voor buitenlandse investeerders, die voornamelijk belangstelling hadden voor locaties in Amsterdam en Den Haag. Ondanks de teruggang in het beleggingsvolume deden zich op het vlak van de aanvangsrendementen geen noemenswaardige veranderingen voor. De rendementen voor eerste klas kantoren bleven in het algemeen stabiel.

Bedrijfsruimtemarkt

Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.

Winkelmarkt

Ofschoon in 2020 een goede belangstelling voor winkels viel waar te nemen, was de beleggingsmarkt minder willig dan in het jaar ervoor. Het resultaat hiervan was dat de investeringen een daling te zien gaven. Toch werd er nog voor € 1,77 miljard gekocht. Evenals in 2019 werd de vraag naar beleggingsobjecten vrijwel geheel gedomineerd door Nederlandse investeerders. Opvallend was daarbij de grote vraag naar supermarkten, waarin voor meer dan € 450 miljoen werd belegd. Behalve voor supermarkten hadden beleggers ook een goede belangstelling voor planmatig ontwikkelde winkelcentra. Bij de aankoop van winkelcentra lag het zwaartepunt bij objecten van 2500 tot 10.000 m². Met name de winkelcentra gericht op het doen van dagelijkse boodschappen deden het goed bij beleggers. Ondanks de goede belangstelling voor winkels vond op de beste locaties een stijging van de rendementen plaats van gemiddeld 0,5 procentpunt.



Beleggingsobjecten woonruimte in 2020:

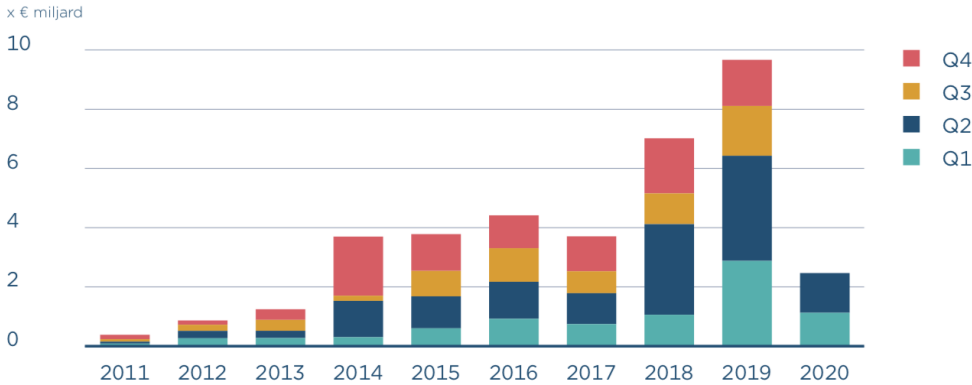
Volgens Syntrus Achmea is de markt voor beleggingsobjecten (met name woningen en kamerverhuur) de laatste jaren sterk gestegen. Het beleggingsvolume heeft in 2019 een record bereikt. In de eerste helft van 2020 lag het beleggingsvolume redelijk op niveau, ondanks de effecten van Covid-19. Door het goede rendement-risico zal de Nederlandse woningbeleggingen in trek blijven. Eind 2020, mede door de verandering in overdrachtsbelastingtarief van 2 naar 8%, is de markt voor beleggingsobjecten tot grote hoogte gestegen. Ook in 2021 is de beleggingsmarkt voor dergelijke objecten gegroeid.

De Nederlandse woningmarkt heeft een positief investeringsklimaat. Door grote interesse vanuit beleggers zijn de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren met ruim honderd aandachtspunten gedaald. Beleggers vinden de woningmarkt een safehaven om in de corona-crisis in te investeren.



Investeringsmarkt

BELEGGINGSVOLUME NEDERLANDSE WONINGEN

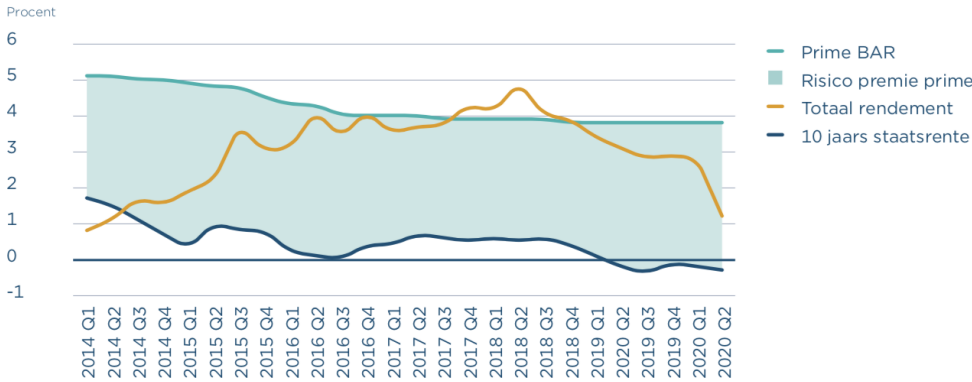


Bron: RCA, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Het beleggingsvolume in Nederlandse woningen heeft in 2019 een record bereikt. Er was grote interesse van binnen- en buitenlandse investeerders. Ondanks de effecten van Covid-19 lag het beleggingsvolume in de eerste helft van 2020 nog redelijk op niveau in vergelijking met andere vastgoedsectoren.

Hoewel er veel economische onzekerheid is, zullen Nederlandse woningbeleggingen in trek blijven door de goede rendement-risicoprestaties ten opzichte van andere asset classes, waardoor het in de markt als *safe haven* wordt gezien.

INVESTERINGSKLIMAAT NEDERLANDSE WONINGMARKT



Bron: MSCI, C&W, Oxford Economics, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Door de grote interesse van beleggers zijn de aanvangsrendementen voor woningbeleggingen in de afgelopen jaren met ruim honderd basispunten gedaald. De prime aanvangsrendementen zullen op korte termijn een pas op de plaats maken.

Door de economische effecten van Covid-19 zullen beleggers de investeringsmarkt behoedzaam benaderen. Wel worden woningen als een veilig deel van de markt gezien, waardoor de aanvangsrendementen niet snel zullen oplopen.



Marktontwikkelingen Provincie Noord-Brabant

Kantorenmarkt 2021:

De kantorenmarkt leefde op in 2021: de opname steeg met circa 15% ten opzichte van 2020. Voornamelijk kleinschalige organisaties profiteerden van de sterke economische ontwikkeling en zorgden voor een stijgende vraag: circa 49% van het transactievolume had een oppervlakte tussen 200 en 1000 m². Het aandeel van het transactievolume van grotere bedrijven met oppervlakteklasse boven 5.000 m², was daarentegen laag. Door de stijgende vraag nam het aanbod met 20% af. Binnen de provincie zijn de verschillen groot.

Vraagzijde:

In Eindhoven zijn er veel zoekers en is er meer kantoorruimte opgenomen in 2021: 37% meer dan in 2020. Dit is tevens zichtbaar in Breda (26% meer dan in 2020) en in Den Bosch: in deze 3 steden was het aantal kleinschalige transacties opvallend hoog.

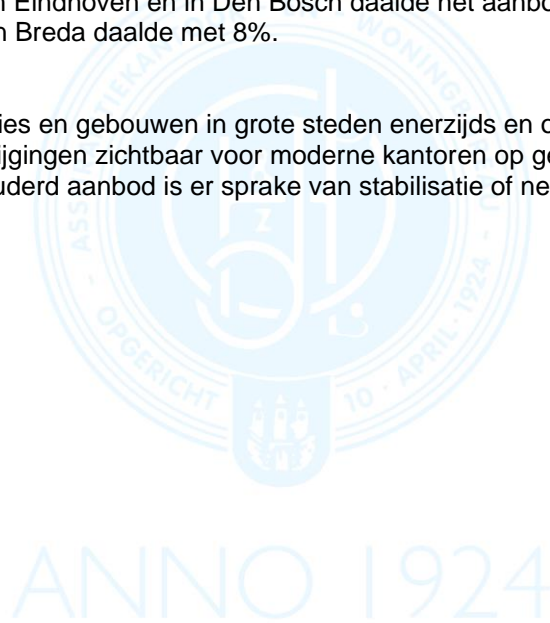
In Tilburg was er eveneens sprake van een hoge opname door jonge hoogopgeleide bevolking en ontwikkelingen in de Spoorzone.

Aanbodzijde:

Het beschikbare aanbod van kantoorruimte is afgelopen 5 jaar met 46% gekrompen door de hoge opname en kantoortransformaties. Vooral in Eindhoven en in Den Bosch daalde het aanbod (21% voor Eindhoven en 18% voor Den Bosch). Het aanbod in Breda daalde met 8%.

Prijzontwikkeling:

Het verschil tussen sterke locaties en gebouwen in grote steden enerzijds en overige locaties anderzijds groeit. Door tekorten zijn prijsstijgingen zichtbaar voor moderne kantoren op gewilde locaties. Buiten grote steden en op locaties met verouderd aanbod is er sprake van stabilisatie of neerwaartse druk op de huurprijzen.



Provincie Noord-Brabant



Kantorenmarkt Provincie Noord-Brabant

De kantorenmarkt in Noord-Brabant leefde op in 2021. De opname van kantoorruimte in de vrije markt steeg met circa 15% ten opzichte van 2020 en keerde daarmee terug op het niveau van voor de

Corona-uitbraak. De stijgende vraag werd in belangrijke mate gedragen door kleinschalige organisaties die profiteren van de sterke economische ontwikkeling in de provincie. Gedurende 2021 nam het aanbod met 20% af, wat overeen komt met ruim 108.000 m² kantooroppervlakte. Binnen de provincie zijn de verschillen groot en op lang niet alle locaties zien we een verbetering in de verhouding tussen vraag en aanbod.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Kleinschalige transacties hadden in 2021 de overhand in Noord-Brabant. Circa 49% van het transactievolume en 84% van alle transacties had een oppervlakte tussen 200 en 1.000 m². Het kleinste segment tot 500 m², was goed voor 25% van het volume. Dit beeld is vergelijkbaar met 2020. In jaren voorafgaand aan 2020 lag zowel het aantal als het volume van kleinschalige transacties aanmerkelijk lager. De dynamiek wordt daarmee bepaald door kleine en wendbare organisaties die geprofiteerd hebben van de goede economische ontwikkelingen in de provincie. Grote organisaties bewegen minder. Dat uit zich in een laag aandeel (9%) van transacties in de oppervlakteklasse boven 5.000 m².

In Eindhoven werd 43.500 m² kantoorruimte opgenomen in 2021, ruim 37% meer dan in 2020. In de Eindhovense markt zijn veel zoekers actief, maar zij lopen aan tegen een gebrek aan beschikbaar modern aanbod op de gewilde locaties. Op aangrenzende kantoorlocaties van Eindhoven zoals Veldhoven en Son en Breugel werd ook meer kantoorruimte opgenomen. Ook Breda zag een fors herstel. De opname kwam 26% hoger uit op 24.700 m². Daarentegen zag Den Bosch de opname in 2021 met 'slechts' 6% stijgen in vergelijking tot 2020, maar was in historisch perspectief sprake van een tegenvallende opname. Het aantal kleinschalige transacties in alle drie steden was opvallend hoog.

Tot 2020 speelde Tilburg in de provinciale kantorenmarkt een bescheiden rol. Jarenlang kwam de jaarlijkse opname niet boven 8.000 m². Hoewel in 2021 met 17.000 m² minder werd opgenomen dan in 2020, was alsnog sprake van een hoog niveau. De stad profiteert mede van de jonge hoogopgeleide bevolking en de ontwikkelingen in de spoorzone. Op laatstgenoemde locatie werden meerdere transacties vastgelegd in 2021, maar ook aan de zuidzijde van de stad. In de overige plaatsen in de provincie was ook meer dynamiek te zien in de vraag naar kleine oppervlakten.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In vijf jaar tijd is het beschikbare aanbod van kantoorruimte in de provincie Noord-Brabant met 46% gekrompen. De flinke opname van kantoorruimten heeft samen met veel kantoortransformaties geleid tot een harde daling van het aanbod. Vooral Eindhoven liep hierin voorop. In de lichtstad zijn verschillende grote kantoren getransformeerd tot woningen en hotels. Maar ook in andere Brabantse steden zijn verouderde kantoren gesloopt of van functie veranderd. Hier staat een laag nieuwbouwwolume tegenover. Wel zijn er verschillende nieuwe projecten gepland rond de stationsgebieden van de grote steden zoals Eindhoven en Tilburg.

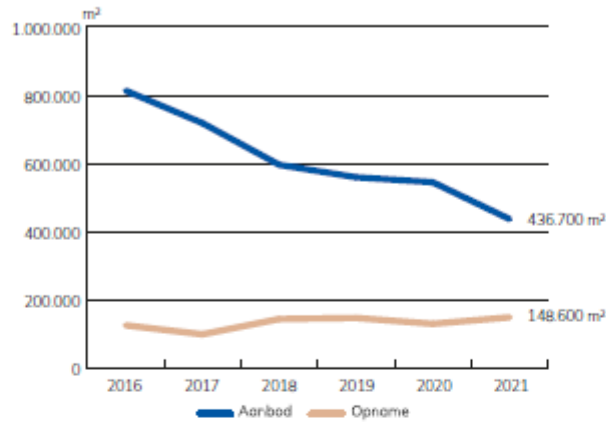
In 2021 daalde het aanbod in Eindhoven met 21% tot 135.000 m². Hiermee wordt bijna 10% van de voorraad aangeboden. Aan de Boschdijk werd het voormalige Phillips hoofdkantoor van ruim 27.000 m² verkocht en verdween een grote hap uit het aanbod. Het object wordt getransformeerd. Het grootste cluster aanbod in Eindhoven bevindt zich rond Eindhoven Airport. Hier is bovendien veel van het structurele aanbod in de stad te vinden. Den Bosch zag het aanbod afnemen met 18% tot 63.100 m². Het aanbodpercentage in de Brabantse hoofdstad komt uit op ongeveer 7%. Het meeste aanbod bevindt zich op de locaties Pettelaarpark en de Spoorzone/Paleiskwartier.

Het beschikbare aanbod in Breda daalde met 8% tot 64.000 m². Hiermee wordt circa 9% van voorraad aangeboden. In Breda bestaan verschillende clusters met aanbod, zoals de locatie Westerhage. De gemeente wil de komende jaren inzetten op meer transformatie van kantoorgebouwen, het hoge structurele aanbod (34%) biedt hiervoor potentie. In een jaar tijd nam het aanbod in Tilburg met 23% af tot 31.000 m². Opvallend is het hoge aandeel kortlopend aanbod dat 62% van het totaal bedraagt. Structureel aanbod uit zich sterker in de rest van de provincie. Een voorbeeld hiervan is Helmond, waar 44% van het aanbod een looptijd heeft van 3 jaar of langer.

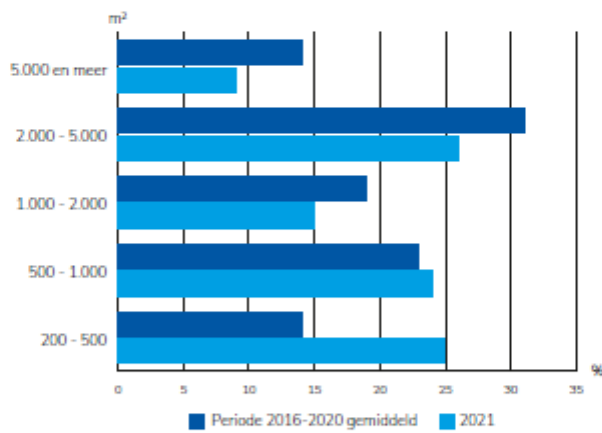
Prijzontwikkeling

Het verschil tussen de sterke locaties en gebouwen in de grote steden enerzijds en de overige locaties anderzijds groeit. Door tekorten zien we prijsstijgingen voor moderne kantoren op gewilde locaties, waar veel zoekers voor in de markt zijn. Dat beeld zien we versterkt in Eindhoven, waar tophuren inmiddels rond € 225,-/m² liggen. Buiten de grote steden en op locaties met veel verouderd aanbod is het verhaal anders. Hier is eerder sprake van stabilisatie of neerwaartse druk op de huurprijzen. Zeker bij langdurig aanbod hebben huurders veel onderhandelingsruimte.

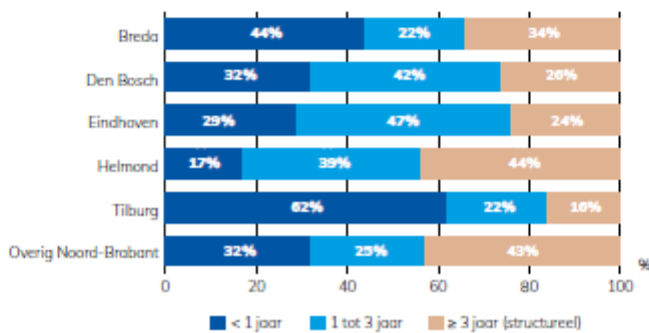
Kantoorruimte aanbod en opname



Opnamevolume naar oppervlakteklassen



Duur van het aanbod per fase



Bedrijfsruimtemarkt 2021:

Noord-Brabant heeft de meest omvangrijke bedrijfsruimtemarkt wat betreft de jaarlijkse opname. Er is grote vraag naar logistiek vastgoed en het MKB oefent zeer veel vraag uit naar bedrijfsruimten. Het aanbod neemt sterk af, de opname is hoog. Op veel plekken bestaat er een tekort. De schaarste leidt tot forse prijzen.

Ontwikkelingen vraagzijde

Ten opzichte van begin 2021 steeg de opname in 2022 met 15%, met name in de categorieën boven de 10.000 m², in de categorie kleinere oppervlakten nam het opnamevolume af. De hoogste opname vond plaats in Roosendaal.

In Tilburg en Waalwijk liep de opname terug.

Ontwikkelingen aanbodzijde

Nadat het aanbod 4 jaar lang stabiel was, nam het aanbod vorig jaar met 38% af. Door het hoge aantal logistieke opnames daalde het aanbod. Ook in de kleinere oppervlakteklassen (van max. 1000 m²) daalden het aanbod met 45%.

Prijsonwikkeling

Sinds enkele jaren nemen de huurprijzen in Noord-Brabant hard toe. De kooprijzen zijn nog harder gestegen. Naast de vraag van bedrijven, zijn er in Brabant veel beleggers actief die doorgaans meer betalen dan gebruikers.



Noord-Brabant



De provincie Noord-Brabant is de meest omvangrijke bedrijfsruimtemarkt van Nederland als we de jaarlijkse opname in ogenschouw nemen. De vraag naar grootschalig logistiek vastgoed is groot en ook het MKB oefent zeer veel vraag uit naar bedrijfsruimten.

In het afgelopen jaar* werd 1,7 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. Het aanbod nam in deze periode in hoog tempo af en ligt per Q1 2022 op 1,7 miljoen m². Op veel plekken in de provincie bestaat een groot tekort aan beschikbare bedrijfsruimten en uitgeefbare grond. De schaarste leidt dan ook tot fors stijgende prijzen voor bedrijfsmatig vastgoed.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Ten opzichte van het voorgaande jaar steeg de opname in de provincie met 15%. In alle oppervlakteklassen boven 2.000 m² werd meer opgenomen, waarbij vooral de allergrootste categorieën boven de 10.000 m² in het oog springen. Kort na de Corona-uitbraak was er veel terughoudendheid bij met name gebruikers van grootschalig logistiek vastgoed. De weggevallen vraag is in het afgelopen jaar weer goed gemaakt. In de kleinere oppervlakten nam het opnamevolume af. In de oppervlakteklasse tot 1.000 m² lag het opnamevolume afgelopen jaar 52.000 m² lager (-18%) dan in het jaar ervoor. Ook tussen 1.000 en 2.000 m² was aantoonbaar minder opname.

In het afgelopen jaar werd met 148.600 m² de hoogste opname gerealiseerd in Roosendaal. Begin 2022 werd bekend dat Lidl het 115.000 m² grote Campus A58 in gebruik zal nemen. Buiten deze opname zagen we juist minder opname in Roosendaal. Grenzend aan Roosendaal werden op terrein Borchwerf II in de gemeenten Halderberge enkele logistieke opnames geregistreerd, waaronder van Solar Logistics. Ook in Breda nam de opnamedynamiek af. Vooral het aantal opnames tussen 2.000 en 5.000 m² was aanmerkelijk lager dan in andere jaren. In dit segment is duidelijk een tekort aan geschikt aanbod voor bedrijven.

In Tilburg lag het opnamevolume 37% lager dan het historische gemiddelde. De laatste jaren staat het opnamevolume in Tilburg onder druk, doordat er bijna geen (grote) kavels meer beschikbaar zijn en het beschikbare aanbod opdroogt. Dit jaar werd nog wel 45.000 m² verhuurd aan de Smartwares Group op een herontwikkelingslocatie op bedrijventerrein Kraaiven. Ook in Waalwijk viel de opname terug en gelden dezelfde tekorten als in Tilburg, die zowel het lokale MKB als gebruikers van logistiek vastgoed opbreken. Een paar kilometer ten oosten van Waalwijk, in Drunen, werd bekend dat Nunner Logistics een nieuw pand van 20.000 m² laat realiseren.

*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

22 Stand van zaken / Bedrijfsruimtemarkt 2022

In Eindhoven kwam het opnameniveau (88.500 m²) net uit onder het historische gemiddelde. De twee grootste transacties (DHL en XPO Logistics) werden gerealiseerd op bedrijventerrein GDC Eindhoven Acht. In de gemeente vestigden zich opvallend veel bedrijven gericht op de stedelijke distributie. Net als in Eindhoven waren de twee grootste transacties in Den Bosch rond 12.000 m². Het verschil tussen de opname in het afgelopen jaar (65.700 m²) en het historisch gemiddelde was echter groot in de Brabantse hoofdstad. De vraag in Oss wordt in vergelijking met de andere Brabantse gemeenten minder bepaald door opnames van logistiek vastgoed. De hoge jaaropname van 70.600 m² in het vorige jaar kwam vooral door kleine en middelgrote opnames.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Nadat het aanbod vier jaar lang stabiel was, nam het aanbodniveau vorig jaar spectaculair af met 38%. Door het hoge aantal logistieke opnames in het afgelopen jaar daalde vooral het aantal beschikbare vierkante meters hard. In het grootschalige segment zagen we de laatste jaren verschillende speculatieve ontwikkelingen die voorheen tot het aanbod behoorden, maar inmiddels door de markt zijn opgenomen. Ook in de kleinere oppervlakteklassen is een grote hap uit het aanbod verdwenen. In een jaar tijd daalde het aantal aangeboden objecten met een omvang van maximaal 1.000 m² met maar liefst 45%. Aangeboden metrages tussen 1.000 en 5.000 m² namen in dezelfde periode af met 38%. In de kleine oppervlakteklassen leidt het gebrek aan bouw mogelijkheden ertoe dat bestaand vastgoed snel wordt opgenomen. In Noord-Brabant is ook veel verouderd vastgoed verkocht met als doel te slopen voor herontwikkeling. Op deze manier kunnen bedrijven alsnog nieuwbouw plegen. De verwachting is dat aanbod de komende periode flink blijft dalen. Op de markt zijn nog veel bedrijven op zoek naar nieuwe huisvesting. Bovendien zaten er begin 2022 verschillende opnamedeals in de pijplijn die in de loop van 2022 bekrachtigd worden en effect hebben op het aanbodniveau.

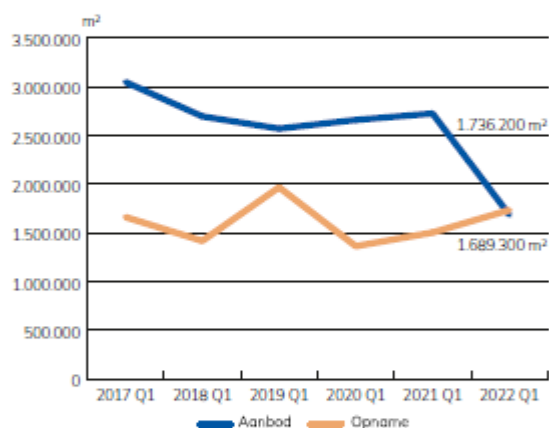
Prijzontwikkeling

Lage grondprijzen, veel nieuwbouw en een ruim aanbod hebben jarenlang huurprijzstijgingen gedempt. Sinds enkele jaren nemen de huurprijzen in Noord-Brabant hard toe. In het afgelopen jaar steeg de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen met ruim 6% tot € 55,5/m². Door de grote krapte op de markt zijn huurders bereid fors meer te betalen voor courante huisvesting. De hogere nieuwbouwkosten werken door in de huurprijzen en zullen de komende tijd een grotere rol gaan spelen. Koopprijzen zijn in de provincie nog fors gestegen. Naast de vraag van bedrijven, zijn in Brabant veel beleggers actief die doorgaans meer betalen dan gebruikers.

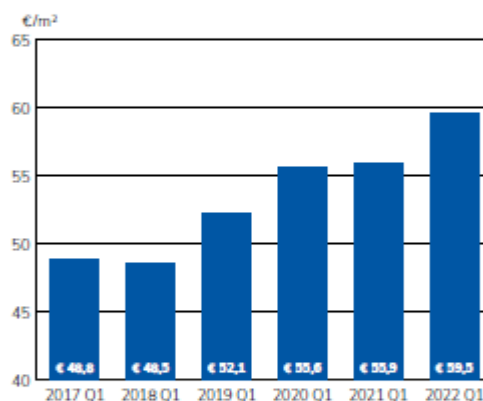
Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Brabant

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Roosendaal	84.400	148.600	130.900	23.600
Tilburg	202.900	128.700	197.300	137.400
Moerdijk	111.800	94.100	219.300	194.900
Waalwijk	118.300	92.600	206.300	122.500
Eindhoven	100.500	88.500	209.700	161.900
Breda	109.500	77.300	66.100	67.000
Oss	55.700	70.600	76.000	44.100
Halderberge	91.500	66.900	111.600	104.000
Den Bosch	100.400	65.700	113.800	68.400
Overig Noord-Brabant	610.300	903.169	1.397.100	765.500

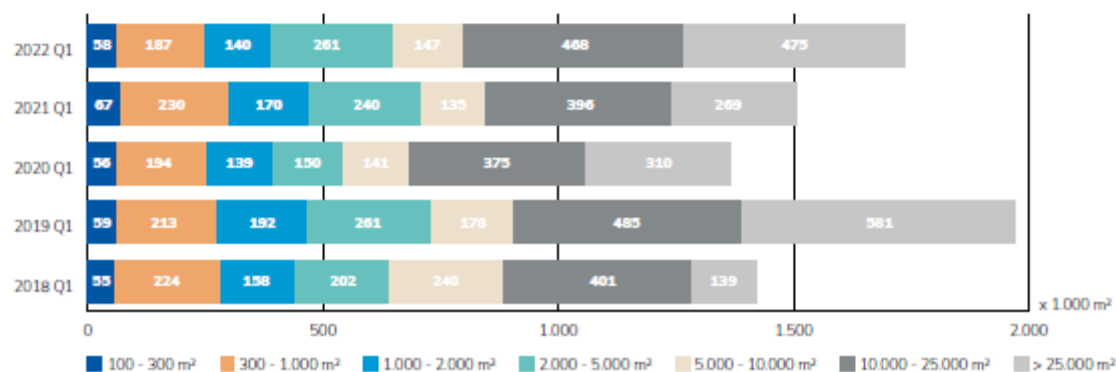
Aanbod en opname*



Huurprijs (mediaan)



Opnamevolume* naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

2 Voorraad kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2012 m ²	2014	2016	2018	2020
Noord-Nederland					
Assen	303.000	311.500	288.000	277.000	278.000
Groningen	1.003.500	995.000	912.500	903.500	896.500
Leeuwarden	607.500	608.000	582.000	536.000	527.000
Oost-Nederland					
Apeldoorn	740.500	723.500	646.500	612.500	605.500
Arnhem	1.125.500	1.084.000	997.000	956.000	948.500
Enschede	477.500	481.000	469.000	466.000	466.000
Hengelo	278.000	289.000	290.000	294.000	290.500
Nijmegen	487.500	492.000	457.500	457.500	457.000
Zwolle	771.000	771.000	750.000	730.500	729.500
Midden-Nederland					
Almere	604.000	601.000	589.500	554.000	539.000
Amersfoort	868.000	868.000	858.500	814.500	798.500
Utrecht	2.763.000	2.689.500	2.690.500	2.707.500	2.793.500
West-Nederland					
Amsterdam	6.185.500	6.081.500	5.871.000	6.130.500	6.145.000
Den Haag	4.202.500	4.074.000	3.880.000	3.705.500	3.653.500
Haarlemmermeer	1.442.500	1.458.000	1.426.000	1.375.000	1.360.500
Rotterdam	3.556.000	3.563.000	3.407.000	3.278.500	3.255.500
Zuid-Nederland					
Breda	730.000	734.000	757.000	741.000	739.000
Den Bosch	982.000	952.000	921.500	920.500	916.000
Eindhoven	1.554.000	1.502.500	1.465.000	1.448.000	1.460.000
Heerlen	431.500	442.500	442.500	423.500	431.000
Maastricht	497.000	492.000	487.000	481.500	476.000
Tilburg	496.500	495.500	475.500	472.500	471.500

3 Aanbod van kantoorruimte per landsdeel, 31 december

	2016 m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Assen	45.500	52.000	45.500	36.000	31.000
Groningen	115.500	113.500	87.000	61.500	59.500
Leeuwarden	103.000	78.500	58.000	59.500	50.500
Oost-Nederland					
Apeldoorn	91.500	91.000	89.500	79.500	72.000
Arnhem	235.500	187.000	167.000	145.500	132.000
Enschede	78.000	74.000	69.000	63.500	61.500
Hengelo	46.500	37.000	36.500	40.500	42.000
Nijmegen	59.500	60.000	55.500	43.000	39.500
Zwolle	140.500	119.500	114.000	89.500	78.500
Midden-Nederland					
Almere	201.500	170.000	143.000	138.000	142.000
Amersfoort	211.000	195.500	168.500	144.000	127.500
Utrecht	388.000	325.000	291.500	238.000	266.000
West-Nederland					
Amsterdam	789.000	656.000	589.000	585.000	673.500
Den Haag	474.000	444.000	421.000	313.000	314.000
Haarlemmermeer	269.000	237.500	230.500	206.000	182.000
Rotterdam	617.000	544.000	489.500	465.000	444.500
Zuid-Nederland					
Breda	123.000	110.000	112.500	92.000	80.500
Den Bosch	117.500	98.000	94.000	75.000	71.000
Eindhoven	197.500	208.000	155.000	158.000	152.000
Heerlen	80.500	73.000	73.000	71.000	63.500
Maastricht	82.500	64.500	64.000	54.000	51.000
Tilburg	61.000	51.500	50.500	57.500	43.000

2 Vraag naar kantoorruimte per landsdeel

	2016 m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Groningen	9.000	14.500	23.500	15.000	19.000
Leeuwarden	6.000	3.500	6.000	5.000	10.000
Assen	1.500	3.500	1.500	3.500	1.000
Oost-Nederland					
Apeldoorn	19.000	5.000	12.000	12.500	8.000
Arnhem	20.000	14.500	29.500	18.500	28.000
Enschede	16.000	16.000	10.500	7.500	5.000
Hengelo	5.500	11.000	5.500	2.500	3.500
Nijmegen	3.500	10.500	11.500	17.000	6.500
Zwolle	12.000	11.500	12.000	9.000	22.000
Midden-Nederland					
Amersfoort	35.500	23.000	22.000	52.500	14.000
Utrecht	126.000	171.500	99.500	159.000	59.500
Almere	8.500	8.500	20.500	15.000	10.500
West-Nederland					
Amsterdam	393.500	354.000	325.500	222.500	212.000
Den Haag	52.000	103.500	60.500	133.500	80.500
Rotterdam	87.500	81.500	129.000	99.500	79.000
Haarlemmermeer	52.500	56.500	61.000	37.500	31.500
Zuid-Nederland					
Breda	57.500	16.000	24.000	22.500	20.500
Tilburg	18.500	9.500	3.000	6.500	11.500
Den Bosch	21.000	29.000	25.500	29.500	25.000
Eindhoven	34.000	56.500	48.500	52.500	32.000
Heerlen	5.000	10.500	15.500	12.500	5.000
Maastricht	8.000	10.500	4.000	6.500	9.000

1 Gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte per landsdeel

	2016 €/m ²	2017	2018	2019	2020
Noord-Nederland					
Groningen	125	122	126	130	122
Leeuwarden	105	105	100	105	110
Assen	80	90	90	104	100
Oost-Nederland					
Apeldoorn	95	113	105	108	114
Arnhem	120	130	124	116	119
Enschede	90	110	116	118	113
Hengelo	90	100	92	90	115
Nijmegen	110	115	121	119	116
Zwolle	114	114	114	114	119
Midden-Nederland					
Amersfoort	117	115	122	133	135
Utrecht	150	158	171	174	173
Almere	95	95	115	115	118
West-Nederland					
Amsterdam	197	205	216	221	221
Den Haag	140	141	149	155	157
Rotterdam	144	146	161	160	156
Haarlemmermeer [1]	151	151	152	149	154
Zuid-Nederland					
Breda	126	126	132	130	135
Den Bosch	127	134	128	136	134
Tilburg	124	111	111	120	120
Eindhoven	115	121	137	132	134
Heerlen	85	90	105	110	100
Maastricht	102	110	115	123	120

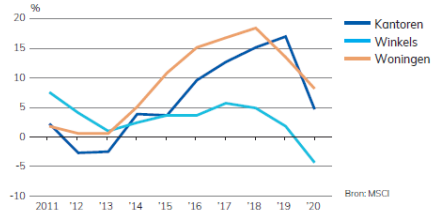
ANNO 1924

1 Gemiddelde bruto-aanvangsrendementen van kantoren

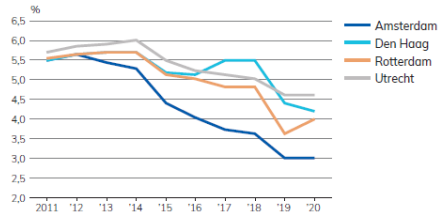
	2012 %	2014	2016	2018	2020
Randstad					
Beste locaties	7,45	7,00	5,25	4,60	4,10
Overige locaties	9,35	9,50	8,35	6,60	5,70
Buiten Randstad					
Beste locaties	8,75	9,00	8,60	7,50	6,75
Overige locaties	10,25	10,50	10,10	9,00	8,00

Bijlage

Totaal rendement op vastgoed



Netto aanvangsrendementen op toplocaties



Grote gemeenten in Nederland



SWOT-analyse

De SWOT- analyse (Strength-Weakness-Opportunity-Threats) is een bedrijfskundig model dat bestaat uit sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Door middel van de SWOT-analyse worden de lokale en regionale marktomstandigheden van het getaxeerde object inzichtelijk gemaakt. Daarnaast dient de SWOT-analyse als beslismodel, de eigenaar van het getaxeerde object kan de kansen benutten en de bedreigingen reduceren om de positie van het object in de commerciële vastgoedmarkt te versterken. De taxateur gebruikt de SWOT-analyse om de lokale markt van het getaxeerde object in kaart te brengen en de deskundigheid aan te tonen.

De sterktes en zwaktes zijn intern (dus op het getaxeerde) gericht en de kansen en bedreigingen zijn extern (dus op de buurt c.q. regio) gericht.

INTERN:

Sterkte:

Sterktes zijn kenmerken van het getaxeerde object die uniek zijn ten op zicht van andere objecten op de lokale commerciële vastgoedmarkt. Waarom zou men het getaxeerde object kopen of huren? De sterktes geven hier antwoord op en behoren tot de interne analyse. De deelvraag: op welke punten scoort het getaxeerde object beter dan andere objecten?

Voorbeelden:

Algemeen:

1. Moderne uitstraling
2. Eigen parkeerplaatsen
3. Goede bereikbaarheid per auto/OV/vrachtwagen/fiets
4. Geschikt als multi-tenant ruimte
5. A-locatie
6. Kleinschalige ruimten
7. Veel faciliteiten in de directe omgeving
8. Nieuwbouw
9. Duurzaam
10. Onderhoudsniveau

Per segment:

Woningen:

1. Vrijstaande woning
2. Veel luxe
3. Meer perceel
4. Gunstig gelegen achtertuin

Bedrijfsruimte:

1. Specifieke aanpasbare ruimten voor de huurder
2. Gunstig bestemmingsplan
3. Makkelijke indeling

Winkel:

1. Goede ligging
2. Grote frontbreedte
3. Nieuwe complex
4. Op te delen in meerdere ruimten
5. Hoge plafonds

Kantoor:

1. Makkelijk opdeelbaar in meerdere ruimten
2. Zichtlocatie
3. Voorzieningen in pand

Beleggingsobject:

1. Huur boven markthuur
2. Extra mogelijkheden voor verhuren

Zwakte:

Zwaktes zijn minder goede kenmerken van het getaxeerde object. Door de zwaktes in kaart te brengen kunnen er oplossingen worden bedacht om de positie van het getaxeerde object op de lokale commerciële vastgoedmarkt te verbeteren. De deelvraag: op welke punten scoort het getaxeerde object minder goed ten op zicht van andere objecten op de lokale markt?

Voorbeelden:

Algemeen:

1. Bij wegvallen van hoofdhuurder groot inkomstenverlies
2. Verouderd object
3. Geen parkeermogelijkheden
4. Lage marktspanning (leegstand 20%, moet rond 6% zijn) = 14% structureel overaanbod
5. Laag energielabel
6. Weinig faciliteiten in de omgeving
7. Slechte ligging
8. Slechte onderhoud
9. Ongunstige erfpachtvoorwaarden

Per segment:

Woningen:

1. Vrijstaande woning
2. Weinig luxe
3. Minder perceel
4. Smalle woonstraat

Bedrijfsruimte:

1. Groot aantal m² terwijl vraag in markt meer gericht is op kleinere ruimten
2. De grootte van het gebouw en het huidige bestemmingsplan belemmeren gebruiksfuncties anders dan het huidig gebruik
3. (Gedeeltelijk) leegstaand

Winkel:

1. Slechte vorm
2. Slechte frontbreedte
3. Laag plafond
4. Slechte etalage

Kantoor:

1. Onhandige indeling
2. Slecht zichtbaar pand
3. Hoge huurprijs per m²

Beleggingsobject:

1. Slechte huurovereenkomst
2. Lage huurprijs

EXTERN:

Kansen:

De kansen van het getaxeerde object bestaan uit externe factoren, zoals de lokale markt. Op de externe factoren kan de eigenaar geen invloed op uitoefenen, wel kan er ingespeeld worden op de kansen om de positie van het getaxeerde object te versterken op de lokale commerciële vastgoedmarkt. De deelvraag: Welke mogelijkheden tot groei en verbetering zijn er voor het getaxeerde object?

Voorbeelden:

Algemeen:

1. Goede infrastructuur
2. Relatief weinig vergelijkbaar aanbod in directe omgeving
3. Kleinere metrages
4. Flexibele contracten
5. Moderne duurzame gebouwen
6. Gunstig geprijsde locaties.
7. Het object is vrij indeelbaar
8. Alternatieve aanwendbaarheid
9. Stijging voorzieningenniveau
10. Groeiende economie
11. Meer vraag in de markt

Per segment:

Woningen:

1. Leefbaarheid stijgt
2. Economische situatie neemt toe
3. Mogelijkheden voor uitbouw
4. Drukke in straat neemt af

Bedrijfsruimte:

1. Extra mogelijkheden (transformatie)
2. Stabiele markt ondanks corona, volgens NVM
3. Vraag naar opslagruimten stijgen door toename internetverkoop

Winkel:

1. Goede infrastructuur
2. Kleinere metrages
3. Leegstand in deze omgeving lijkt mee te vallen ondanks corona

Kantoor:

1. Het Nieuwe Werken (flexibele werkplek)
2. Toenemende interesse in transformatie van kantoren
3. Vraag naar kleinere kantoorruimten neemt toe

Beleggingsobject:

1. Vraag naar distributiecentra vanuit beleggers in deze regio is hoog
2. Logistieke vastgoed populair bij zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers
3. Vraag naar kantoorgebouwen vanuit beleggers stijgt.

Bedreigingen:

De bedreigingen van het getaxeerde object bestaan uit externe factoren die van negatieve invloed kunnen zijn, zoals de lokale markt. Op de externe factoren kan de eigenaar geen invloed op uitoefenen, wel kan er ingespeeld worden op de bedreigingen om de positie van het getaxeerde object te versterken op de lokale commerciële vastgoedmarkt.

De deelvraag: Welke factoren kunnen een bedreiging zijn voor het getaxeerde object?

Voorbeelden:

1. Schattingsonzekerheid (zie Hoofdstuk C "Verklaringen taxateur")
2. Beperkte financieringsmogelijkheden
3. Grote concurrentie ter plaatse
4. Lage economische groei

Per segment:

Woningen:

1. Leefbaarheid daalt
2. Geen mogelijkheden voor uitbouw
3. Drukke in straat neemt toe
4. Woningvoorraad daalt
5. Woning ligt in een krimpwijk

Bedrijfsruimte:

1. Daling opname van productie- en opslagruimten, volgens NVM
2. Leegstaande bedrijfsruimte stijgt in aanbod, volgens NVM
3. Vraag naar bedrijfsruimte in deze omgeving daalt, volgen NVM

Winkel:

1. Markt voor winkels is slecht en ontwikkelt zich niet positief
2. Het aantal internetverkoop neemt toe
3. Het gebouw is niet optimaal ingericht

Kantoor:

1. Markt voor kantoorruimte nog fragile
2. Veranderende vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimtebehoefte o.m. door verdere digitalisering
3. Concentratieprocessen bedrijven en overheden; vestigings-/blijfbeslissing grote kantoorgebruikers wordt vaak elders genomen
4. Krimp van dienstensector vanaf 2020
5. Veranderende vraag naar kantoren (meer ZZP'ers, Het Nieuwe Werken, kleinere ruimtebehoefte o.m. door verdere digitalisering

Beleggingsobject:

1. Vraag naar winkels vanuit beleggers daalt.
2. Onstabiele markt voor beleggers in woningen
3. Invoering van verhuurderheffing



Specifiek voor het getaxeerde object:

Sterkte	Kansen
<p>Zeer groot sportterrein. Op een zeer rustige locatie. Meerdere sportfaciliteiten. Nabij een Centerparks.</p>	<p>De regio ontwikkelt zich de laatste 5 jaar goed.</p> <p>Sinds 2015 groeit de bevolking in de gemeente volgens allecijfers.nl. Dit kan betekenen dat de vraag stijgt en de prijzen dus ook.</p> <p>Sinds 2014 ontwikkelt de bedrijvigheid zich in deze gemeente positief, volgens allecijfers.nl. Dit kan betekenen dat de prijzen stijgen door een toenemende vraag.</p>
Zwakte	Bedreigingen
<p>Eng omschreven bestemming op het gebied van sport.</p> <p>Zeer groot, en minder courant, terrein.</p>	<p>Schattingonzekerheid.</p> <p>Sinds 2015 stijgt de WOZ-waarde ter plaatse volgens allecijfers.nl. Dit kan betekenen dat de kosten per object stijgen en de aantrekkelijkheid afneemt.</p>





5-9. Referenties te huur/te koop/verhuurd/verkocht

Ten einde tot een goed oordeel te komen gebruikt deskundige de volgende taxatiemethodiek:
De comparatieve methode.

Deze houdt in:

“De comparatieve methode is uitgewerkt in twee praktische taxatiemethoden: de vergelijkingsmethode en de regressiemethode. Bij de vergelijkingsmethode, die ook wel prijsvergelijkingsmethode of (directe) marktmethod wordt genoemd, analyseert de taxateur gerealiseerde verkooptransacties die zo veel mogelijk aansluiten bij de taxatie.

Bij de regressiemethode staan aan taxateur niet enkele, maar (zeer) vele referentietransacties ter beschikking. Deze transacties zijn zodanig in beeld dat een statistische analyse, een geautomatiseerde waardebeoordeling, mogelijk is.”

Er is een lijst samengesteld met mogelijke vergelijkbare objecten. Deze zijn onderverdeeld in de volgende soorten:

Selectie A:

- Agrarische transacties
- Sinds 2020

Selectie B:

- Sport transacties
- Sinds 2020



10. Gehanteerde kengetallen en parameters

Extra toelichting BAR-methode

De waardeberekening is in de bijlage opgenomen.

De berekening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Huurprijsofbouw: soms is per verdieping en of soort gebruik is een afzonderlijke huurprijs per m² berekend, deze is vervolgens voor het totaal van de betreffende laag berekend. Daarnaast is er een huurprijs berekend voor het buitenterrein (per casus bekeken). De huurprijzen zijn berekend op basis van de vergelijkende objecten.
- Berekening BAR: de BAR is als percentage opgebouwd uit de volgende elementen:
 - Risicovrij rendement:
rente op staatslening met een 10-jarige rente rondom de datum van de taxatie in Nederland, deze percentages worden uit de bron homefinancee.nl gegenereerd.
 - Risico vastgoedbelegging:
De risico op een vastgoedbelegging staat huidig standaard op 2%.
 - Risico vastgoedsegment:
Afhankelijk van waar het vastgoed is gelegen wordt een hoger of lager percentage gehanteerd.
 - Risico object:
Afhankelijk van het object zelf en de huurder wordt een hoger of lager percentage gehanteerd.
 - Kapitalisatie: dit gebeurt op basis van de berekende yield BAR
 - Correctie: bij bedrijfsonroerendgoed is de correctie 8% plus notariskosten, bij woningen is dit tot en met 31-12-2020 2% en daarna 8% (voor beleggers).
 - Factor: de factor wordt berekend aan de hand van de volgende berekening: $1/\text{yield bar} = \text{factor}$
 - Gecorrigeerde factor: de gecorrigeerde factor wordt berekend aan de hand van de volgende berekening: $\text{Marktwaarde/bruto huuropbrengsten} = \text{gecorrigeerde factor}$
 - Eenmalig onderhoud: groot eenmalig onderhoud om de geprognoseerde huurprijs te behalen.
 - Huidige huurovereenkomst: Afhankelijk van de huidige huurovereenkomst in vergelijking met de markthuur kan de taxateur een correctie toepassen. Dit is een inschatting van meerdere factoren, zoals looptijd huurovereenkomst c.q. ingeschatte huurperiode, contant maken van deze gelden, inschatting dat de een partij (juridische) stappen onderneemt.
 - Notariskosten: De notaris berekent kosten voor het opmaken en laten passeren van de akte van levering.

ANNO 1924

Extra toelichting NAR-methode

De waardeberekening is in de bijlage opgenomen.

De berekening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Huurprijsofbouw: Zie toelichting bij BAR
- Berekening NAR: de NAR is als percentage opgebouwd uit de volgende elementen:
 - Risicovrij rendement: zie toelichting bij BAR
 - Risico vastgoedbelegging: zie toelichting bij BAR
 - Risico vastgoedsegment: zie toelichting bij BAR
 - Kapitalisatie: dit gebeurt op basis van de berekende yield NAR
- Correctie: bij bedrijfsnonroerendgoed is de correctie 8% plus notariskosten, bij woningen is dit tot en met 31-12-2020 2% en daarna 8% (voor beleggers).
- Factor: de factor wordt berekend aan de hand van de volgende berekening: $1/\text{yield nar} = \text{factor}$
- Eenmalig onderhoud: zie toelichting bij BAR
- Huidige huurovereenkomst: Afhankelijk van de huidige huurovereenkomst in vergelijking met de markthuur kan de taxateur een correctie toepassen.
- OZB: De onroerende-zaakbelasting (OZB) wordt geheven over onroerende zaken die binnen de gemeente liggen. Met 'onroerende zaak' bedoelen we alle gebouwde en ongebouwde eigendommen, zoals woningen, winkels, bedrijfspanden, fabrieken, bouwterreinen en garages.
- Waterschapslasten: Als huiseigenaar betaal je zuiveringsheffing en watersysteemheffing (voor ingezetenen én voor eigenaren van gebouwde onroerende zaken). De zuiveringsheffing wordt gebruikt voor het zuiveren van afvalwater. De watersysteemheffing voor onderhoud aan bijvoorbeeld beken, sloten en dijken. Hoeveel je betaalt, hangt af van de WOZ-waarde. Het tarief verschilt per waterschap.
- Rioolrechten: Je betaalt rioolheffing voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater, afvoer en opslag van hemelwater, het op peil houden van grondwater, kosten voor aanleg of beheer van riolering. De hoogte van de rioolheffing verschilt per gemeente. De totale gemeentelijke opbrengst uit rioolheffing mag echter nooit hoger zijn dan wat de gemeente nodig heeft om deze taken uit te voeren. De gemeentelijke rioolheffing kan bestaan uit een gebruikersdeel en een eigenaarsdeel. Een gemeente is niet verplicht beide heffingen op te leggen. Een aantal gemeenten heft dan ook alleen van eigenaren. Het eigenaarsdeel is een vast bedrag en dus niet afhankelijk van het feitelijk gebruik. Het gebruikersdeel is wel afhankelijk van het feitelijk gebruik.
- Opstalverzekering: Met een opstalverzekering verzekert je je woning tegen schade door brand, storm en inbraak. Je hebt verschillende soorten dekkingen, zoals een brandverzekering of een uitgebreide gevaren verzekering.
- Instandhoudingsonderhoud: Jaarlijks terugkerende onderhoudskosten
- Vastgoedmanagement: hieronder vallen de beheerkosten van het object. De taxateur hanteert een percentage tussen de 2%-6% van de jaarlijkse huur.
- Bijdrage VvE: De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren worden ook wel servicekosten, ledenbijdragen of voorschotbijdragen genoemd. Je betaalt ze meestal elke maand of per 3 maanden. Van de bijdragen van alle eigenaren betaalt de VvE de gemeenschappelijke uitgaven.
- Jaarlijkse erfpachtcanon: Canon is de vergoeding die u betaalt als eigenaar van het huis dat op erfpachtgrond is gebouwd. U betaalt voor het gebruik van de grond. De vergoeding kan jaarlijks betaald worden of voor een periode van bijvoorbeeld 50 jaar afgekocht worden.
- Leegstand in maanden: een verwachting van de leegstand van het object nadat een huurovereenkomst wordt ontbonden
- Incentives in maanden: Incentives zijn door eigenaren van (commercieel) vastgoed verleende kortingen op huurcontracten die dienen als 'prikkeling' om een potentiële huurder te contracteren, danwel een zittende huurder bij afloop van het contract te behouden en het contract te verlengen.
- Marketingkosten: dit zijn eenmalige kosten voor het plaatsen van een advertentie op Funda, het maken van een brochure, het geven van informatie over de woning etc.
- Makelaarskosten: Standaardkosten van een makelaar. De taxateur hanteert een percentage tussen de 8 en 16 procent.

Extra toelichting DCF-methode

De waardeberekening is in de bijlage opgenomen.

De berekening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Beschouwingsperiode: De taxateur gaat meestal uit van beschouwingsperiodes van 10, 15 en 20 jaar.
- Markthuur: de taxateur bepaalt de markthuur aan de hand van vergelijkingsobjecten.
- Verwachte huurperiode per huurovereenkomst: de taxateur maakt een schatting voor de periode dat de huidige huurders zullen blijven huren.
- Leegstand: Zie uitleg bij BAR
- Jaarlijkse stijging huur: de taxateur maakt een schatting voor de stijging van de huur.
- Jaarlijkse stijging huur (Wonen): de jaarlijkse stijging van huur voor dit object aan de hand van de informatie van de rijksoverheid.
- Jaarlijkse stijging bouwkosten: de taxateur maakt een schatting voor de stijging van de bouwkosten.
- CPI Index: De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die huishoudens aanschaffen voor consumptie. De CPI is een belangrijke maatstaf voor de inflatie en wordt veel gebruikt door het bedrijfsleven en de overheid, onder andere bij loononderhandelingen, de indexering van huren en lijfrenten en voor de aanpassing van belastingtabellen.
- Disconteringsvoet: de optelling van de verschillende risico's, deze wordt in percentages weergegeven.
- Overdrachtsbelasting: Zie uitleg bij BAR
- Notariskosten: Zie uitleg bij BAR
- Risicovrij rendement: Zie uitleg bij BAR
- Risico vastgoedbelegging: Zie uitleg bij BAR
- Risico vastgoedsegment: Zie uitleg bij BAR
- Risico object: Zie uitleg bij BAR

11. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde, tenzij hier in dit rapport vanaf geweken is.

12.LIR

Taxatie in het kader van de LIR

- In het kader van de LIR moet de waarde onder het oude bestemmingsplan vergeleken worden met de waarde onder het nieuwe bestemmingsplan op zodanige wijze dat particulier over het verschil 20% aan verbetering in de natuur moet aanbrengen. Dit laatste kan op diverse wijzen geschieden maar is voor deze taxatie niet van belang.
- Ondergetekende heeft de oude en de nieuwe bestemming met elkaar vergeleken en komt uit op een verschil in waarde zoals omschreven aan het begin van dit rapport.
- Dit waardeverschil is tot stand gekomen door een aantal verschillen.

Onderbouwing

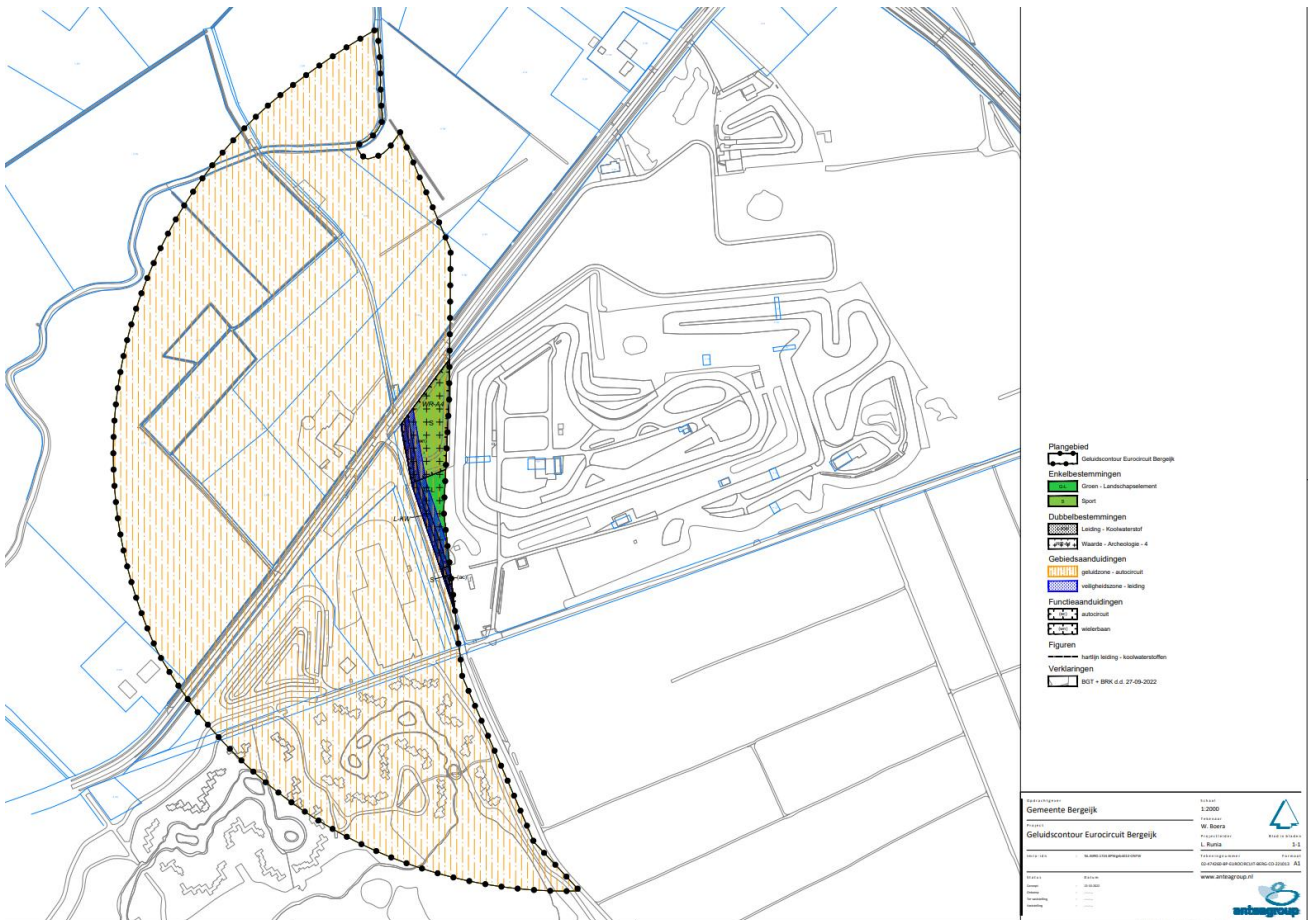
Hieronder de belangrijkste overwegingen om te komen tot een waardeverschil.



Oude bestemming

Zie boven onder bestemmingsplan





Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de ontwikkeling en/of instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- bestaande voet-, fiets- en zandpaden;
- perceelontsluitingen.



Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen en sportieve doeleinden;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondentraining' voor een hondentrainingsveld ten behoeve van (politie)hondentrainingen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - fietscrosswedstrijden' voor een fietscrosswedstrijd baan ten behoeve van fietscrossen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'autocircuit' voor een rallycrosssterrein ten behoeve van rallycrossen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'motorcrosssterrein' voor een motorcrosssterrein ten behoeve van motorcrossen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wielerbaan' voor een wielerbaan voor niet gemotoriseerde voertuigen ten behoeve van wielrennen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jeugd- en jongerenwerk' is jeugd- en jongerenwerk in de vorm van een vakantie week toegestaan;

met de daarbij behorende:

- a. sportgebonden evenementen;
- b. wedstrijden;
- c. ondergeschikte horeca(kantines);
- d. parkeervoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wind- en zonne-energievoorzieningen;
- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregel

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van en zoals genoemd in artikel 6.1 omschreven bestemming en met inachtnaam van artikel 16, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

6.2.2 Gebouwen

- a. (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
 b. per activiteit is een maximum bebouwd oppervlak aan gebouwen toegestaan, conform onderstaande tabel:

activiteit	maximaal oppervlak gebouwen
rallycrossen	911 m ²
motorcrossen	800 m ²
wielrennen	305 m ²
fietscrossen	710 m ²
(politie)hondentrainingen	285 m ²

Ruimte - Antea Nederland B.V.

temmingsplan Eurocircuit Valkenswaard
 Valkenswaard
 nr 0474260.100



jeugd- en jongerenwerk	130 m ²
------------------------	--------------------

- c. de gebouwen per activiteit, zoals genoemd in sub b. hoeven niet verplicht binnen de bijbehorende functieaanduidingen te worden opgericht. Gecombineerd gebruik van een of meerdere gebouwen is toegestaan, mits aan het maximaal toegestane oppervlak voor gebouwen per activiteit wordt voldaan;
 d. per activiteit is een maximum goot- en/of bouwhoogte voor gebouwen toegestaan, conform onderstaande tabel:

activiteit	soort gebouw	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
rallycrossen	omroep/jurytoren	-	11 m
	wedstrijdposten	-	2,5 m
	EHBO-posten	-	6,5 m
	overige gebouwen	3,5 m	6,5 m
motorcrossen	omroep/jurytoren	-	10 m
	overige gebouwen	-	6,5 m
wielrennen	alle gebouwen	-	3,5 m
fietscrossen	startgebouw/heuvel	-	8,5 m
	overige gebouwen	-	3,5 m
(politie)hondentrainingen	hondenhokken	-	1,5 m
	overige gebouwen	3,5 m	7,0 m
jeugd- en jongerenwerk	alle gebouwen	3,5 m	7,0 m

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde per activiteit binnen de bijbehorende functieaanduiding worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van licht-, geluid- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 18 m;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 6,5 m;
- d. per activiteit een maximum goot- en/of bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen is toegestaan, conform onderstaande tabel:

activiteit	soort bouwwerk geen gebouw zijnde	bouwhoogte
rallycrossen	bruggen	8,5 m
	hekwerken en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3,0 m
motorcrossen	bruggen	5,0 m
	tunnels	6,5 m
	hekwerken en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,0 m
wielrennen	bruggen	3,5 m
	hekwerken en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,0 m
fietscrossen	alle bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,0 m
(politie)hondentrainingen	alle bouwwerken geen gebouwen zijnde	2,0 m



6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemene gebruiksregels

- a. Voor alle in artikel 6.1 omschreven activiteiten dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein conform artikel 16. Dit is niet van toepassing voor evenementen, waarvoor de parkeercapaciteit op eigen terrein te klein is en gebruik gemaakt kan worden van de evenementparkeerterreinen (als zodanig aangeduid) in de omgeving van het Eurocircuit;
- b. crossactiviteiten mogen niet plaatsvinden in de maanden december, januari en februari;

6.4.2 Gebruik rallycrosssterrein

Rallycrossactiviteiten

- a. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'autocircuit' is een rallycrosssterrein toegestaan met een autocircuit die als zodanig gebruikt mag worden voor rallycrossactiviteiten;
- b. het autocircuit mag per week in totaal voor maximaal 7 uur, 59 minuten en 59 seconden voor rallycrossactiviteiten gebruikt worden;
- c. maximaal 9 weekenden per jaar mogen er op zaterdag én zondag rallycrossactiviteiten plaatsvinden, waardoor het is toegestaan dat in die weken, in afwijking van het bepaalde onder b., langer dan 7 uur, 59 minuten en 59 seconden per week rallycrossactiviteiten plaatsvinden;
- d. de rallycrossactiviteiten moeten tevens voldoen aan het bepaalde in onderstaande tabel:

type rallycrossactiviteit	max. aantal dagen per jaar	op welke dagen toegestaan	binnen welk(e) tijdsblok(ken) toegestaan
nationale en internationale kampioenschappen	6 = 3x2 dagen	zaterdag en zondag	08.00-20.00 uur
NK-wedstrijden	6 = 3x2 dagen	zaterdag en zondag	08.00-20.00 uur
clubkampioenschappen	6 = 3x2 dagen	zaterdag en zondag	08.00-20.00 uur
trainingsdagen	11	Maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag, zaterdag in de oneven weken, zondag in de even weken	09.00-12.00 uur 13.00-18.00 uur

[hoe om te gaan met de verdeling van de weekenden t.o.v. de max. toegestane dagen, zoals in NRD is opgenomen]

[besloten trainingsdagen en test/trainingsdagen niet meer genoemd, houdt in dat er 11x met 50 deelnemers een trainingsdag gehouden kan worden?]

- e. worden er rallycrossactiviteiten opgestart in een van de tijdsblokken zoals genoemd in de tabel onder d., maar wordt niet het volledige tijdsblok gebruikt voor rallycrossactiviteiten, dan mogen de niet-gereden uren niet op een andere dag of aansluitend op een volgend tijdblok op dezelfde dag worden ingehaald.

6.4.3 Gebruik motorcrossterrein

- a. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'motorcrossterrein' is een motorcrossterrein toegestaan met een motorcircuit die als zodanig gebruikt mag worden voor motorcrossactiviteiten;
- b. het gebruik van het motorcrossterrein mag niet een zodanige omvang aannemen dat er sprake is van een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken zoals bedoeld in onderdeel D van bijlage I Besluit omgevingsrecht;
- c. het motorcircuit mag per week in totaal voor maximaal 7 uur, 59 minuten en 59 seconden voor motorcrossactiviteiten gebruikt worden;
- d. maximaal 3 weekenden per jaar mogen er op zaterdag én zondag motorcrossactiviteiten plaatsvinden, waardoor het is toegestaan dat in die weken, in afwijking van het bepaalde onder c., langer dan 7 uur, 59 minuten en 59 seconden per week motorcrossactiviteiten plaatsvinden;
- e. motorcrossactiviteiten mogen op woensdag en/of vrijdag plaatsvinden;
- f. de motorcrossactiviteiten moeten tevens voldoen aan het bepaalde in onderstaande tabel:

Type motorcrossactiviteit	max. dagen per jaar	op welke dagen toegestaan	binnen welk(e) tijdsblok(ken) toegestaan
Grand Prix voor motorcross	2 = 1x2 dagen	zaterdag en zondag	08.00-20.00 uur
Nationale wedstrijden (KNMV)	2	zaterdag en zondag	08.00-20.00 uur
Enduro	1	zaterdag of zondag	08.00-20.00 uur
DMX-wedstrijd	1	zaterdag of zondag	08.00-20.00 uur
jeugdwedstrijd	1	zaterdag of zondag	08.00-20.00 uur
trainingsdagen	70	woensdag, vrijdag zaterdag in de oneven weken, zondag in de even weken	woensdag/vrijdag: 13.00-17.00 uur zaterdag/zondag: 09.00 – 12.00 uur 13.00 – 18.00 uur

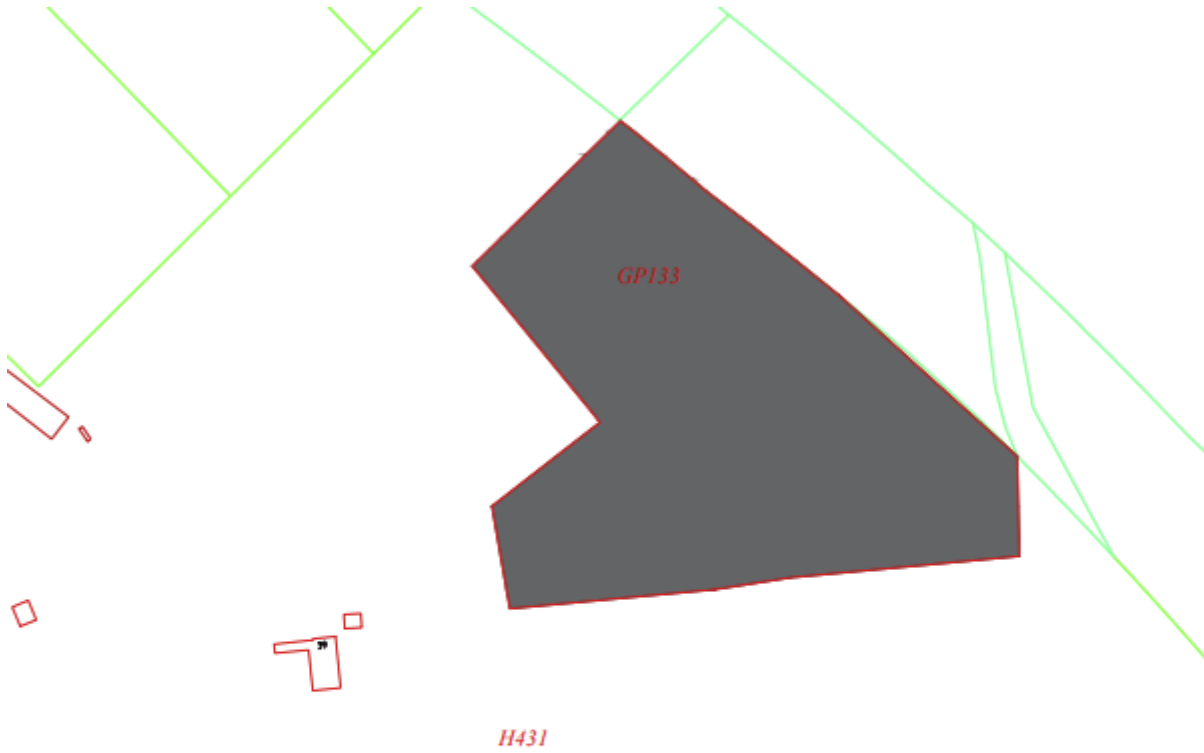
[hoe om te gaan met de verdeling van de weekenden t.o.v. de max. toegestane dagen, zoals in NRD is opgenomen]?

- g. worden er motorcrossactiviteiten opgestart in een van de tijdsblokken zoals genoemd in de tabel onder f., maar wordt niet het volledige tijdsblok gebruikt voor motorcrossactiviteiten, dan mogen de niet-gereden uren niet op een andere dag of aansluitend op een volgend tijdsblok op dezelfde dag worden ingehaald;

Nevenactiviteiten

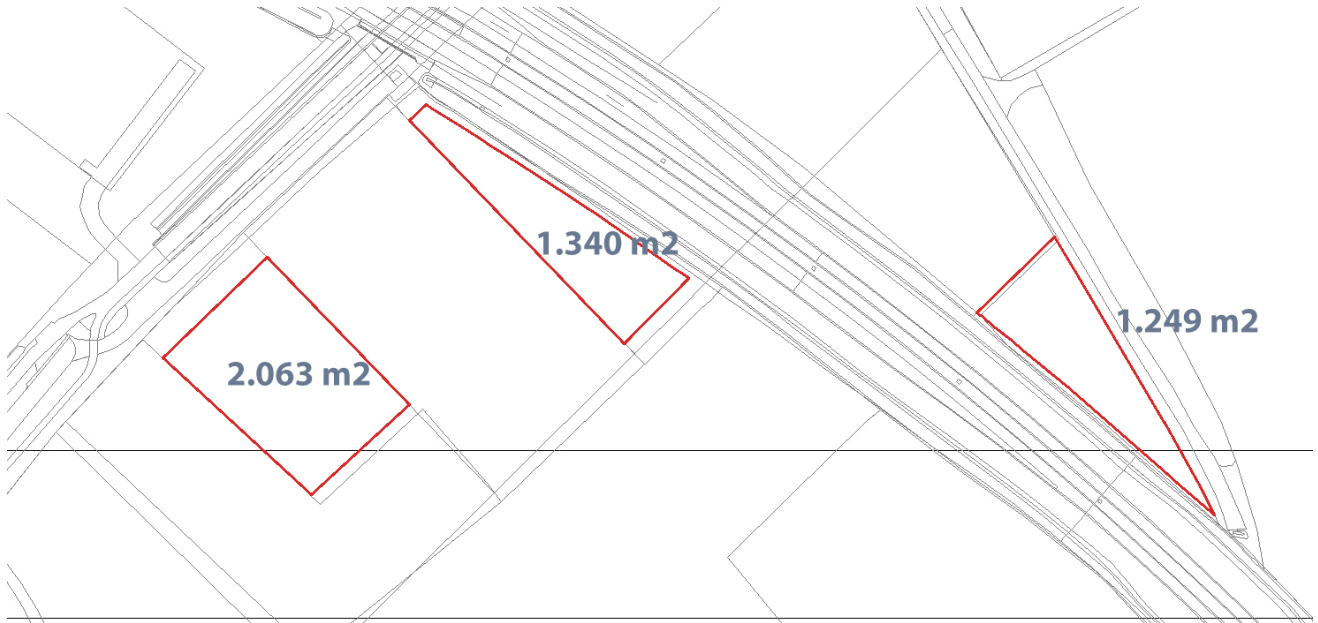
- a. overnachten/kamperen tijdens de onder d. genoemde weekenden is toegestaan direct aansluitend op de weekenden voor maximaal 2 dagen vóór en maximaal 2 dagen ná de betreffende weekenden;
- b. nevenactiviteiten, niet inhoudende motorcrossactiviteiten zijn toegestaan, zoals voorlichting en educatie, clubbijeenkomsten zoals vergaderingen en sociale

ANNO 1924



PACHTOBJECT
Uitgiftenummer GP 133
Kad. VKW H 431 ged., ± 11063 m 2

ANNO 1924



ANNO 1924



Grondprijzen

Grondprijzen woningen gemeente Valkenswaard

Een rekenmethodiek is om te kijken naar de grondprijzen van woningen van de gemeente en vervolgens de prijs van grond voor dit specifieke object te herleiden.

De grondprijs is circa € 460,-- per m2 (prijs exclusief BTW).

Specifiek voor dit object:

Het betreft in casu geen woonobject.

Grondprijs bedrijfsgrond gemeente Valkenswaard

Een andere rekenmethodiek is om te kijken naar de grondprijzen van bedrijfsgronden. De huidige grondprijs in Valkenswaard voor dergelijke gronden bedraagt € 150,-- per m2 exclusief BTW.

Specifiek voor dit object:

Er is wel sprake van een bedrijfslocatie in de nieuwe situatie. Sport wordt gezien als bedrijfslocatie.

Grondprijs agrarische grond gemeente Valkenswaard

Er zijn vanuit de gemeente geen vaste grondprijzen voor agrarische of soortgelijke gronden.

Specifiek voor dit object:

In dit geval is er wel sprake van een agrarische bestemming in de huidige en nieuwe situatie.

Verschillen met eenheidsprijs gemeente: (in het kader van de LIR)

De gemeente c.q. de provincie hanteert in de gehele gemeente een eenheidsprijs (per m2) voor

a. Wonen van € 200 (ongeacht bouwvlak of geen bouwvlak)

b. Tuin van € 50

c. Agrarisch van € 25 (bouwvlak)

d. Bedrijf van € 50 (bouwvlak)

Alle genoemde prijzen zijn per m2.

Ondergetekende begrijpt deze eenheidsprijzen. Ze kunnen ook zeer goed dienen als (eerste) indicatie. Op een aantal plekken en in een aantal situaties zijn deze eenheidsprijzen zelfs zeer goed toepasbaar en bruikbaar.

In onderhavige situatie is dit echter maar zeer beperkt het geval.

Wonen:

De hoogste prijs per m2 voor deze bestemming ligt in Valkenswaard op circa € 550-600 per m2. Er dient dan wel gekeken te worden naar de eerste m2 (vaak de eerste 500 m2). Ook voor de eerste 500 m2. Naarmate een perceel groter is, zal de prijs per m2 afnemen. Zo werkt ondergetekende in staffels: 500 m2, 500 m2, 1000 m2, 1000 m2, 2000 m2, 5000 m2, etc. Per staffel dient een waarde per m2 te worden vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt er door taxateur opgemerkt dat er geen sprake is van een volwaardige woonbestemming.

Daarnaast merkt taxateur op dat de prijs ter plaatse van bouwgrond beperkt vergelijkbaar is aan hetgeen hierboven is aangegeven.



Agrarisch:

De waarde van € 20-25 per m² is een veel gebruikte prijs in de gemeente en goed als eenheidsprijs. Er wordt ook wel gerekend met een agrarische grondprijs van € 6-8 per m², maar dit betreft een waarde van agrarische grond zonder verdere bouw mogelijkheden.

Ook binnen het agrarische veld wordt gerekend met een staffel (zeker bij bedrijfswoningen). Deze wordt op een gelijksoortige wijze samengesteld als bij Wonen.

Ter plaatse is wel sprake van een agrarische bestemming.

Bedrijf:

Hiervoor geldt een min of meer gelijke behandeling als onder het kopje Agrarisch. Ook hier wordt gewerkt met een staffel en ook hier zijn de eerste meters veel hoger dan de eenheidsprijs per m², mede vanwege de woning.

Het prijsniveau in de gemeente Valkenswaard voor dergelijke gronden ligt veelal op € 80-200 per m² voor bebouwde grond en € 30-80 voor onbebouwde grond, maar is veel afhankelijker van factoren als locatie en de hieronder genoemde gebruiksmogelijkheden.

Ook van belang is dat deze rekenmethodiek geen rekening houdt met extra verschillen in bouw mogelijkheden, of andere verschillen. Hierdoor is de rekenmethodiek ook op dit punt onzuiver.

Ter plaatse is wel sprake van een bedrijfsbestemming (sport).

Methodiek

Om de waarden onder de diverse bestemmingen vast te stellen heeft taxateur enkele transacties uit de directe omgeving geanalyseerd en vervolgens, voor zover deze relevant zijn, toegerekend naar de diverse onderdelen die nodig zijn voor deze taxatie.

Daarnaast heeft taxateur gekeken naar de specifieke mogelijkheden ter plaatse en naar voorgaande vergelijkbare taxaties.

In het kader van de privacy kunnen deze taxaties niet specifiek vernoemd worden. Desgewenst kunnen deze op eerste verzoek van opdrachtgever inzichtelijk worden gemaakt.

Berekeningsmethodiek totaal

Taxateur heeft de waarden van de gronden in de oude situatie vergeleken met de waarden van de gronden in de nieuwe situatie.

Aangezien taxateur vaak optreedt in deze gemeente als taxateur voor dergelijke taxaties (LIR) is er door taxateur een staffelprijs per m² per bestemming ingevoerd. In deze staffel wordt per locatie bekeken in hoeverre deze van toepassing is en zo nodig aangepast (ook op vergelijkingsobjecten in de directe omgeving).

Specifieke berekeningswijze voor onderhavig geval:

De gronden in de huidige bestemming zijn ingeschat door te kijken naar andere taxaties in het kader van de LIR van taxateur en transacties in de regio.

De gronden in de nieuwe situatie zijn deels ook zo gewaardeerd.

STAP 1: vergelijking van de bestemmingen en de oppervlakten

Oude bestemmingsplan				
Bos	41443	m2		
Agrarische bestemming	8783	m2		
Agrarische bestemming	3014	m2		
Agrarische bestemming	11063	m2		
Agrarische bestemming	18811	m2	83114	m2
Bouwmogelijkheden	600	m2		
Nieuwe bestemmingsplan				
Extensieve sportbestemming	41443	m2		
Extensieve sportbestemming	8783	m2		
Groen	3014	m2		
Groen	11063	m2		
Groen	18811	m2	83114	m2
Bouwmogelijkheden	3141	m2		

Bovenstaande schema is verstrekt door de gemeente Valkenswaard. Dit schema dient als uitgangspunt van de berekening. Indien de maatvoering onjuist is doorgegeven staat taxateur niet in voor de juistheid van de taxatie.

STAP 2: berekening oude situatie

Zoals gebruikelijk bij dergelijke taxaties worden de berekeningen niet in deze rapportage weergegeven. Op eerste verzoek van opdrachtgever kunnen deze worden verstrekt. De hoofdreden is dat de rapportages naar derden gaan en (toekomstige) onderhandelingsposities van de opdrachtgever kan schaden dan wel kan leiden tot een ongewenste privacybreuk. Dit is een uitzondering op de regels van het NRVT en de EVS (dit geldt ook zo voor stap 3). Het is opdrachtgever en eventuele andere partijen bekend dat een mondelinge toelichting op de cijfers gegeven kan worden op verzoek van opdrachtgever.

Hieronder een globale toelichting, mede op basis van bovenstaande.

Onderdeel Bos

Op dit gebied zijn er weinig zuivere transacties ter plaatse.

Taxateur heeft geen vergelijkende transacties ter plaatse kunnen vinden in het uitwisselingssysteem.

Derhalve heeft taxateur transacties uit 2018-2023 opgevraagd de NVM van de provincie Noord-Brabant. Hieronder enkele vergelijkbare transacties.

Samenvatting

Roosendaalseweg 0 ong

4741 TV HOEVEN


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	0 ha 33 a 80 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	02-10-2020
Afmelddatum	14-10-2020
Looptijd	10 dagen
Objectnummer	20339 (TIARA)
Object GUID	0697c1b6-7338-45f6-ad2d-1619e3331d0e
Makelaar	Vermeeren Makelaardij B.V. RIJSBERGEN

Vraagprijs

€ 10.000 k.k.

Transactieprijs

€ 10.000 k.k.



Samenvatting

Gasthuiskamp 0 ong

5291 PJ GEMONDE


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 12 a 70 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	28-05-2020
Afmelddatum	08-06-2020
Looptijd	10 dagen
Objectnummer	20024 (TIARA)
Object GUID	7e576848-4fb7-4803-8762-a490c99546ec
Makelaar	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs HELMOND

Vraagprijs

€ 12.397 k.k.

Transactieprijs

€ 11.270 k.k.



Samenvatting

Rielseweg 0 ong

5131 NN ALPHEN


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 21 a 35 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	05-07-2019
Afmelddatum	06-07-2020
Looptijd	335 dagen
Objectnummer	19001 (TIARA)
Object GUID	b3155356-c92f-486f-ae94-887b8bfcfcb
Makelaar	Schalk Makelaardij RIJSBERGEN

Vraagprijs

prijs op aanvraag

Transactieprijs

€ 12.742 k.k.



Samenvatting

Heikantstraat 0 ong

5581 WAALRE


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	3 ha 7 a 11 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	12-03-2020
Afmelddatum	23-07-2020
Looptijd	69 dagen
Objectnummer	19818 (TIARA)
Object GUID	c1b2cf50-a5ca-41d1-add3-58fa64ab3530
Makelaar	Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs AARLE-RIXTEL

Vraagprijs

prijs op aanvraag

Transactieprijs

€ 165.000 k.k.



Samenvatting

Kluizerdijk 0 ong

5556 XS VALKENSWAARD


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	0 ha 81 a 5 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	23-07-2021
Afmelddatum	23-08-2021
Looptijd	13 dagen
Objectnummer	21121 (TIARA)
Object GUID	291891fe-e1b5-44c3-86b4-33c9fda0af8e
Makelaar	Van Santvoort Makelaars b.v. HELMOND

Vraagprijs

€ 59.000 k.k.

Transactieprijs

€ 59.000 k.k.



De eerste vier transacties zijn van een "kaal" bosperceel. De laatste is met bebouwing. De prijs per m2 schiet dan omhoog.

Op basis van andere transacties elders in Noord-Brabant en eerdere taxaties ter plaatse kan taxateur aangeven dat de prijs per m2 circa € 0,50-3,50 is. In dit geval is het perceel nabij een sportbestemming. Dit heeft een waardedrukkend effect vanwege het beperkte gebruik en mogelijke gebruik (ook in de toekomst).

ANNO 1924

Onderdeel Agrarische bestemming

Op dit gebied zijn er een beperkt aantal transacties ter plaatse.

Taxateur heeft geen vergelijkende transacties ter plaatse kunnen vinden in het uitwisselingsstelsel.


Derhalve heeft taxateur transacties uit 2018-2023 opgevraagd de NVM van de provincie Noord-Brabant. Hieronder enkele vergelijkbare transacties.

Samenvatting

Achterste Heikant 0 ong

5541 NT Reusel

Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	0 ha 27 a 60 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	24-04-2021
Afmelddatum	03-12-2021
Looptijd	55 dagen
Objectnummer	20915 (TIARA)
Object GUID	33ba4648-5cd1-4208-ab9b-15c12aadfc21
Makelaar	Lavrijsen Makelaardij REUSEL



Vraagprijs	Transactieprijs
prijs op aanvraag	€ 22.080 k.k.

ANNO 1924

Samenvatting

Boord 0 ong

5674 NC NUENEN

Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht bij inschrijving
Oppervlakte	0 ha 53 a 90 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	18-11-2019
Afmelddatum	17-02-2020
Looptijd	77 dagen
Objectnummer	19450 (TIARA)
Object GUID	27a39e72-2c97-4d94-9c6f-1c3a4f4623cf
Makelaar	Van Santvoort Makelaars b.v. HELMOND



Vraagprijs

-

Transactieprijs

€ 48.510 k.k.

Samenvatting

Reedijk 0 ong

5066 CS MOERGESTEL

Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 0 a 75 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	01-09-2019
Afmelddatum	20-04-2021
Looptijd	596 dagen
Objectnummer	19150 (TIARA)
Object GUID	737d2bf8-5d45-4232-ac62-edd60c05455f
Makelaar	Makelaardij Meeuwis OISTERWIJK



Vraagprijs

€ 67.500 k.k.

Transactieprijs

€ 60.000 k.k.

Samenvatting

Elsdonkseweg 0 ong

5682 GN BEST


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 21 a 5 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	14-11-2019
Afmelddatum	08-04-2020
Looptijd	141 dagen
Objectnummer	19433 (TIARA)
Object GUID	3b3f4131-6cbd-42e3-a8a8-8bb6f6d0a373
Makelaar	Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs BEST

Vraagprijs

€ 87.761 k.k.

Transactieprijs

€ 60.525 k.k.



Samenvatting

Blekerdijk 0 ong

5674 NH NUENEN


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht bij inschrijving
Oppervlakte	1 ha 26 a 50 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	18-11-2019
Afmelddatum	26-02-2020
Looptijd	77 dagen
Objectnummer	19452 (TIARA)
Object GUID	7e13eb42-d513-4358-ab0e-26fcdb7c39a9
Makelaar	Van Santvoort Makelaars b.v. HELMOND

Vraagprijs

-

Transactieprijs

€ 76.026 k.k.



Samenvatting

Soeterbeekseweg 0 ong

5674 NH NUENEN

Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht bij inschrijving
Oppervlakte	1 ha 12 a 70 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	18-11-2019
Afmelddatum	17-02-2020
Looptijd	77 dagen
Objectnummer	19453 (TIARA)
Object GUID	6a8cbc0e-014a-4a93-b8e0-cbccee1faa7e
Makelaar	Van Santvoort Makelaars b.v. HELMOND



Vraagprijs

-

Transactieprijs

€ 87.342 k.k.

Samenvatting

Achtereindsestraat 8 a

5583 TB WAALRE

Hoofdfunctie	Losse Grond
Nevenfunctie	paardenhouderij
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 76 a 50 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	25-03-2021
Afmelddatum	04-05-2021
Looptijd	40 dagen
Objectnummer	20842 (TIARA)
Object GUID	046bb4a7-f00e-41f3-9cb7-5b9dc274eebe
Makelaar	Agrivesta Joosten, makelaars & rentmeesters Huissen



Vraagprijs

€ 147.500 k.k.

Transactieprijs

€ 125.000 k.k.

Samenvatting

Sint-Oedenrodeseweg/Oude Baan 0 ong

5681 BEST


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht bij inschrijving
Oppervlakte	0 ha 84 a 95 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	06-11-2020
Afmelddatum	29-01-2021
Looptijd	77 dagen
Objectnummer	20470 (TIARA)
Object GUID	11865bb2-cc40-46a1-b2aa-bea18d23afb2
Makelaar	Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs BEST

Vraagprijs

-

Transactieprijs

€ 125.000 k.k.



Samenvatting

Molenstraat 0 ong

5554 TS VALKENSWAARD


Hoofdfunctie	Losse Grond
Status	verkocht
Oppervlakte	1 ha 14 a 86 ca
Bouwjaar	-
Aanmelddatum	21-09-2020
Afmelddatum	29-12-2020
Looptijd	98 dagen
Objectnummer	20310 (TIARA)
Object GUID	a9a27d4c-d7be-433e-9933-50acfd26bd51
Makelaar	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs HELMOND

Vraagprijs

€ 229.720 k.k.

Transactieprijs

€ 230.000 k.k.



Wat mooi te zien is uit bovenstaande transacties is het verschil in waarde. Waar “kaal” agrarische gronden circa € 6-8 per m2 opbrengen (afhankelijk van de locatie en de tijd), wordt deze prijs per m2 hoger als de locatie beter wordt (dichter bij de bebouwing) of warmer ligt (dus meer kans op een betere bestemming). Ook een gebruiksmogelijkheid voor paarden of een inrichting als zodanig zorgt voor een hogere prijs per m2.

Indien de marktontwikkelingen in Noord-Brabant (zie marktomschrijving) meegenomen worden dan is de prijs ter plaatse circa € 7-8 per m² voor "kaal" agrarische gronden. Indien de gronden anders kunnen worden ingevuld, bijvoorbeeld als paardenwei, dan stijgt de prijs plaatselijk naar circa € 10-20 per m². De exacte prijs hangt van een aantal factoren af, zoals de exacte locatie, grootte, gebruiksmogelijkheden, nabije bestemmingen. Taxateur heeft hiermee rekening gehouden bij de beoordeling van de percelen.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn min of meer als volgt beoordeeld:

- Eerst wordt gekeken naar de prijs per m² van een bouwvlak (onder normale omstandigheden en vervolgens op deze locatie)
- Aangezien de gronden zonder bouwvlak grotendeels ingeschat zijn, wordt dit beoordeeld door de gronden zonder bouwvlak op te waarderen (normaliter is het andersom). Er wordt een ophogingspercentage van 50-150% genomen, zoals gebruikelijk, afhankelijk van factoren als grootte, exacte locatie, bouwmogelijkheden, bestemming.
- De prijs per m² wordt toegepast op dit onderdeel.

STAP 3: berekening nieuwe situatie

Onderdeel Sport (extensief) (exacte benaming nog niet bekend, maar staat in het ontwerp onder sport (er is geen bebouwing mogelijk, zie echter hieronder)).

Dit onderdeel is niet op basis van vergelijkende transacties mogelijk. Transacties met sportmogelijkheden zijn vaak vervuld door de invloed van overheden. Probleem is dat er, zeker in het verleden, maar vaak nog steeds, subsidies, vele extra afspraken, bijzondere voorwaarden, etc. een grote rol spelen bij dergelijke transacties. Deze zijn niet of onvoldoende in beeld bij taxateur en als het zo was niet bruikbaar.

Taxateur heeft een lijst van relevante gemeente in Noord-Brabant met daarin de grondprijzen voor sportterreinen opgesteld. Zie hieronder.

ANNO 1924

Grondprijzen sportterrein Brabant

Gemeente Breda

8 Maatschappelijke voorzieningen

De categorie maatschappelijke voorzieningen heeft betrekking op gronduitgiften voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk, welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Op deze maatschappelijke voorzieningen zijn de volgende vaste grondprijzen van toepassing⁹.

▷ Afbeelding 10: Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m² BVO

Vaste grondprijzen maatschappelijke voorzieningen per m ² BVO	
Opgenomen prijzen zijn exclusief BTW, kosten koper	
	boekwaarde
Interne levering	
Externe levering:	
Basisonderwijs	€ 180
Buurt- en gemeenschapshuizen	€ 180
Sportpark onbebouwd	€ 75
Sporthal/gymzaal/kantine	€ 180
Zwembad	€ 180
Cultureel (vb. theater, bibliotheek, musea etc.)	€ 180
Overigen maatschappelijk	€ 180
Middelbaar en hoger onderwijs	€ 205

In het overzicht is ook de categorie "interne levering" opgenomen. Dit heeft betrekking op de levering van vastgoed en grond tussen de afdeling Vastgoed Ontwikkeling en andere onderdelen binnen de organisatie van de Gemeente Breda. Voor interne leveringen is de boekwaarde van toepassing. Dit is het saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten (uitgedrukt in een kostprijs per m²) op het moment van levering.

[exb-2020-6014.pdf \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](#)

Gemeente Tilburg

5.**Overige bestemmingen (prijzen exclusief belastingen tenzij anders aangegeven)**

Uitgangspunt: deels residueel en deels eenheidsprijzen

5.1 Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.)* in uitleggebieden, niet-commerciële verenigingen en kinderdagverblijven (zowel commercieel als niet-commercieel) incl. transformatorruimtes, gasstations etc. **	€ 120 per m ² bvo met minimum € 120 per m ² uitgeefbaar terrein. Bij middelbaar- en hoger beroepsonderwijs wordt een korting verleend van € 1.500 per aan te leggen parkeerplaats op eigen terrein (25 m ² x € 60).
5.2 Maatschappelijke voorzieningen:	
o Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties). **	€ 26,50 per m ²
o Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije	€ 60 per m ² terrein/bvo

HOOFDSTUK 2 PROJECTGEWIJZE TOELICHTING (tilburg.nl)

ANNO 1924

Gemeente Best

3.1

Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

Voor gemeentelijke gronden die zijn bestemd voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (zoals de bouw van scholen, wijkcentra, et cetera) wordt een residuele grondwaarde berekend. Er is vaak sprake van herstructureringslocaties waar naast grondprijzen ook andere factoren een rol spelen. Maatwerk is hier daarom meer op zijn plaats. De gemeente zou flexibiliteit in het onderhandelingsproces met (maatschappelijke) partijen verliezen als de grondprijs vooraf vastgelegd is.

De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen voor 2020 staan in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 7: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (niet limitatief) voor 2019 en 2020

Maatschappelijke voorziening	Specificatie	Prijs / m ² bvo of prijs / m ² kavel	
		2019	2020
Zonder commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	Maatwerk	€ 190 - 210 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd	Sporthal	Maatwerk	Maatwerk
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin, sportveld	Maatwerk	Maatwerk

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op tien- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

De grondprijzen die zijn vermeld in de nota's van de omliggende gemeenten voor dit segment variëren van € 162 tot 210 per m². Met de prijs van € 190 tot 210 per m² BVO ligt de door gemeente Best voor 2020 gehanteerde op eenzelfde niveau als in andere gemeenten in de regio.

[Nota grondprijzen 2020 gemeente Best \(overheid.nl\)](#)

Gemeente 's-Hertogenbosch

5.1.1 Sportvoorzieningen en culturele voorzieningen

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen en (niet commerciële) culturele voorzieningen worden doorgaans in opstalrecht uitgegeven. De voorwaarden wanneer wordt voldaan aan de definitie 'sportvoorziening' of 'culturele voorziening' zijn bij afdeling Ruimtelijke Realisatie opvraagbaar.

Voor 2021 gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- Voor het te bebouwen deel geldt een minimumprijs van € 50,- per m² exclusief BTW (bouwkavel).
- Voor het onbebouwde deel wordt een prijs van € 25,- per m² exclusief BTW gehanteerd (niet ingericht en niet aangelegd).
- Voor de (natuur)sportvelden geldt een minimale prijs van € 32,- per m² exclusief BTW (prijs is gelijk aan investeringskosten voor de aanleg van een sportveld).

[Nota Grondprijzen 2021 \(overheid.nl\)](#)



Gemeente Eindhoven

DE GRONDPRIJZEN

Prijspeil 1 januari 2021, tenzij anders vermeld. Kosten koper en exclusief btw of overdrachtsbelasting. Zie verdere toelichting en uitgangspunten op de volgende pagina's.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	GRONDPRIJS
Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk	
Uitgifte in erfpacht (zie toelichting p.7)	€ 175 m ² bvo of terrein
Verkoop	€ 250 m ² bvo of terrein
Maatschappelijke functies met winstoogmerk	
Algemeen	€ 250 m ² bvo of terrein
Wonen(zorg)	Initiatief- en locatieafhankelijk
Sportparken zonder winstoogmerk	
Prijspeil 1 januari 2020	€ 29,90 m ² terrein

[Grondprijzenbrief 2021 \(parlaeus.nl\)](http://parlaeus.nl)





Gemeente Helmond

2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Categorie	Grondprijs	Eenheid
OBG, 1 bouwlaag of meer dan 1 bouwlaag en m ² BVO is kleiner dan perceelsoppervlakte	€ 206,00	m ² perceel
OBG, meer dan 1 bouwlaag en m ² BVO is groter dan perceelsoppervlakte	€ 206,00	m ² BVO
OBT – onbebouwde grond	€ 30,00	m ² perceel
OBT – onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 100,00	m ² perceel

Bij OBG geldt de verplichting tot parkeren op eigen terrein.

Taxateur taxeert al jaren dergelijke locaties en houdt een andere wijze van waarderen aan.

- Eerst wordt gekeken naar de exacte locatie.
- Is er alternatief gebruik mogelijk?
- Is het een bouwvlak of niet?
- De grootte van het perceel en de daarmee gepaard gaande mogelijke invullingen zijn relevant.

In dit specifieke geval betreft het een sportterrein zonder bouwmogelijkheden, met een hele specifieke invulling, op een specifieke locatie, niet optimaal gelegen (er is een ander groot sportterrein met veel meer faciliteiten elders in Valkenswaard) en van een relatief gezien forse grootte. Dit zorgt er voor dat de prijs per m² lager is dan de standaardprijzen zoals hierboven genoemd.

De waarde is derhalve € 12,50-25 per m².

ANNO 1924

Onderdeel Groen

Dit onderdeel is een moeilijk onderdeel om te taxeren. De waarde is niet vast te stellen op basis van referenties, aangezien er geen pure transacties van Groen zijn. Taxateur taxeert deze bestemming vaker en past dan de volgende regels toe:

- Ten eerste wordt gekeken naar de exacte bestemming en de exacte mogelijkheden.
- Daarna wordt gekeken naar de exacte locatie en mogelijk ander gebruik. Soms is gebruik als tuin voor de hand liggend, soms een andere invulling, soms is het enkel een vrij kale bestemming.
- Vervolgens wordt gekeken naar de hoofdbestemming van het kavel. Vaak kan de bestemming Groen als een soort ondergeschikte bestemming (een soort uitloop) worden gezien.
- Groen wordt vervolgens als afgeleide van de hoofdbestemming gewaardeerd, als een soort percentage.
- In dit geval is de hoofdbestemming sport. Groen wordt dan gezien als een eenvoudige ondergeschikte functie van het geheel met een zeer beperkte prijs per m2. De waarde ligt hoger dan bos en verkeer en lager dan sport. Derhalve tussen de € 0,5-3 en € 10-30 per m2.

Onderdeel Bouwmogelijkheden

Zie onder stap 2 voor een beredenering.

STAP 4: resultante

Oude bestemmingsplan				
Bos	41443	m2		
Agrarische bestemming	8783	m2		
Agrarische bestemming	3014	m2		
Agrarische bestemming	11063	m2		
Agrarische bestemming	18811	m2		
Agrarische bestemming	2063	m2		
Agrarische bestemming	1340	m2		
Agrarische bestemming	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	600	m2		
Nieuwe bestemmingsplan				
Extensieve sportbestemming	41443	m2		
Extensieve sportbestemming	8783	m2		
Groen	3014	m2		
Groen	11063	m2		
Groen	18811	m2		
Groen	2063	m2		
Groen	1340	m2		
Groen	1249	m2	87766	m2
Bouwmogelijkheden	3141	m2		

Het verschil tussen beide situaties is:
€ 145.000



I. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptrapportage geweest.

2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

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





J. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets⁸.



⁸ De plausibiliteitstoets wordt ingevuld volgens hetgeen omschreven staat in het Normblad onder 5.2 in het vet gedrukt

K. COVID-19

Onnauwkeurighedsrisico taxaties (Commercieel vastgoed)

Het COVID-19 (Coronavirus) is op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) tot pandemie verklaard, waarna de Nederlandse overheid diverse maatregelen heeft genomen. Deze maatregelen bestaan onder andere uit het verlengen van de kerstvakantie door deze een week eerder te starten, het sluiten van de buitenschoolse opvang, het dringende advies om indien mogelijk thuis te werken en voorts RIVM richtlijnen aan te houden.

Het is onduidelijk welke volgende maatregelen er vanuit overheidswege nog verwacht kunnen worden, aangezien een nieuwe variant (Omikron) is opgedoken. De maatregelen volgen elkaar snel op, dus houdt ook de actuele berichtgeving in de gaten.

Aanbevolen wordt in taxatierapporten melding te maken van verhoogd onnauwkeurighedsrisico veroorzaakt door de mogelijke impact van de coronacrisis.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), die op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen.

De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVV gevolgd.

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. Dit wordt enkel gedaan na expliciete opdracht van opdrachtgever.

ANNO 1924

Algemene disclaimer taxaties COVID-19

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 bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten.

Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt.

De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen.

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





L. Datering en ondertekening

Taxateur
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE RM RT

Plaats / Datum
Tilburg/Valkenswaard, 12 april 2023

Handtekening



ANNO 1924



M. Lijst bijlagen

Voor zover aanwezig c.q. verstrekt door de opdrachtgever/gebruiker/wederpartij of diens vertegenwoordiger zijn de volgende zaken toegevoegd.

- Normblad
- Reglement definities NRVT
- Fotobladen
- Opdracht
- Plausibiliteitsverklaring
- Informatie vanuit de gemeente:
 - Geluidscontour Eurocircuit Bergeijk
 - Eurocircuit Valkenswaard
 - Toelichting bestemmingsplan Eurocircuit Valkenswaard, april 2023
 - Regels bestemmingsplan Eurocircuit Valkenswaard, april 2023
 - Toelichting bestemmingsplan Geluidscontour Eurocircuit Bergeijk, april 2023
 - Regels bestemmingsplan Geluidscontour Eurocircuit Bergeijk, april 2023
- Kadastrale informatie
- Akte van levering
- Bodemloket
- Vergelijkingsobjecten algemeen selectie A en B
- Vergelijkingsobjecten specifiek bos en agrarisch
- Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3, NVM Business
- Stand van zaken Kantorenmarkt 2022, NVM Business
- Stand van zaken Bedrijfsruimtemarkt 2022, NVM Business
- Stand van zaken commercieel vastgoed 2021
- Kantoren in cijfers 2021
- NVM Agrarisch en Landelijk, Vastgoedmarkt in beeld, eerste halfjaar 2022 in feiten en cijfers
- NVM Agrarisch en Landelijk, Vastgoedmarkt in beeld, 2022 in feiten en cijfers
- Syntrus Achmea Outlook 2022-2024
- Reglement Definities NRVT, 17 juni 2021

ANNO 1924



Bijlagenboek

COMMERCIEEL VASTGOED

ANNO 1924



Normblad taxatierapport commercieel vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.

- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11. Marktwaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 - 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle

invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

a. Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeed heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstremgeling.*

b. Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*
- 2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremgeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremgeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*
- 2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

c. Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

d. Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).

6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van

		de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichting

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de

			waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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 (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In

het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen). De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS, Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.

5. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).

8.	Bijzondere uitgangspunten/afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeed heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register. . .
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanelen

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook

gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.



Reglement Definities NRVT

Vastgesteld op 17 juni 2021

Vervangt de versie van 1 januari 2020 met ingang van 1 juli 2021

In het kader van de statutaire doelstellingen van NRVT;

In aanmerking nemende de internationaal geldende Taxatiestandaarden van de IVSC (International Valuation Standards Council (bekend als IVS)) en TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations (bekend als EVS));

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1.

Dit reglement is van toepassing op de in het register van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('NRVT') ingeschreven taxateur en bevat de definities van de met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen die in de statuten en regelgeving (reglementen, subreglementen en praktijkhandreikingen) van NRVT worden gebruikt.

Artikel 2.

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.

Hoofdstuk 2. Definities

Artikel 3.

In de statuten en regelgeving van NRVT hebben de volgende met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Bedreiging: het onaanvaardbare risico dat de Register-Taxateur zich bij het verrichten van zijn Dienstverlening niet zal houden respectievelijk niet houdt aan de voor hem geldende regelgeving;

Bestuur: het bestuur van NRVT;

Bijzonder uitgangspunt: een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum;

Bureau: het bureau van NRVT;

Bureauwaardering¹: het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een niet-zakelijk, voor bewoning geschikt vastgoedobject² op basis van een beoordeling, evaluatie en goedkeuring



van een waardevoorstel van een of meer ondersteunende geavanceerde statistische modellen, waarbij geen fysieke Inspectie van het vastgoedobject plaatsvindt;

Centrale Raad: de centrale raad van NRVT;

Commissie van Beroep: de onafhankelijke commissie van beroep die oordeelt

over beroepschriften tegen specifieke besluiten van het Bestuur;

Dienstverlening: de werkzaamheden uit te voeren door een Register-Taxateur, zijnde de Professionele Taxatiedienst of Specifiek overeengekomen werkzaamheden;

Doorlopend Toezicht: het stelsel van toezicht op de naleving door Register- Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van zijn werkzaamheden, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen;

Dossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante informatie overzichtelijk en transparant wordt respectievelijk is vastgelegd;

Expertcommissie: een expertcommissie van NRVT;

Inspectie: de bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het vastgoedobject ter plaatse;

1 Zie hoofdstuk 3 van dit Reglement

2 Artikel 210 van de EBA richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen spreekt van niet zakelijk onroerend goed. Die omschrijving is hier aangevuld, om te verduidelijken dat het uitsluitend gaat om woningen.

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;

Kamer: een door de Centrale Raad vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoed of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie);

Kandidaat: een natuurlijke persoon die werkzaam is of wenst te zijn als Vastgoedtaxateur en zich wenst in te schrijven in het Register of een aantekening daarin wenst te verkrijgen;

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang³;

NRVT: de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam;

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register- Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening;

Opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Dienstverlening zal worden verricht;

Praktijkhandreiking: een door NRVT per Kamer opgestelde handreiking met modellen, sjablonen, voorbeelden en richtsnoeren;

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend⁴;

3 Deze definitie stemt overeen met de definitie in EVS. IVS hanteert in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en is overigens gelijklopend. Het staat de Register-Taxateur vrij de IVS- definitie te hanteren.

4 Zie voor een toelichting op dit begrip pagina 10 van dit reglement.

Rapportdatum: de datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent;

Register: het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers;

Register-Taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren;

Reglement: een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening;

Schatten/Schatting: het kwantificeren/de kwantificering van waarde (in geld) onder onzekerheid;

Specifiek overeengekomen werkzaamheden: door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst;

Statuten: de statuten van NRVT zoals die van tijd tot tijd zullen luiden; Taxateur/Vastgoedtaxateur: Een natuurlijke persoon die in de uitoefening

van zijn beroep Schattingen ten aanzien van vastgoed uitvoert.

Taxatiebedrijf: de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de Register-Taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden;

Taxatiebeoordeling: Een beoordeling door een Register-Taxateur van het werk van een andere Taxateur⁵;

Taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden;

5 Zie IVS 103 paragraaf 40 en de Toelichting Taxatiebeoordeling

Taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur;

Taxatiestandaard: de International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards ('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org);

Tuchtcollege: het onafhankelijke tuchtcollege dat uitspraak doet ten aanzien van klachten jegens (gewezen) Register-Taxateurs krachtens Tuchtrechtspraak waaraan (gewezen) Register-Taxateurs onderworpen zijn;

Tuchtrechtspraak: het door NRVT of (een orgaan van) een derde- rechtspersoon behandelen van tegen (gewezen) Register-Taxateurs ingediende klachten, waarbij aan de Register-Taxateur een tuchtmaatregel kan worden opgelegd;

Uitgangspunt: een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht;

VOG: een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring; deze verklaring mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden, gerekend per de dag van (her)benoeming/aanstelling op grond van deze Statuten respectievelijk de dag van inschrijving in het Register;

Waardepeildatum: de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;

Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;

Werkgever: de entiteit waarmee de Register-Taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort;

Wettelijke Taxatie: Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden⁶;

Hoofdstuk 3. Voorwaarden voor het verrichten van een Bureauwaardering

Op 29 mei 2020 heeft de European Banking Authority (EBA) de definitieve richtsnoeren vastgesteld voor hypothecaire geldverstrekking. Hierdoor is het met ingang van 1 juli 2021 voor banken niet langer mogelijk om te volstaan met alleen een modelmatige waardebeoordeling ten behoeve van hypotheek tot maximaal 90% van de waarde van de woning⁷. In plaats hiervan is een door een modelmatige waardering ondersteunde taxatie op afstand toegevoegd als mogelijkheid voor een taxatie ten behoeve van het verkrijgen of aanpassen van een hypothecaire lening voor een particuliere woning (voor eigen gebruik). In dit hoofdstuk wordt hieraan – op basis van de richtsnoeren van de EBA - invulling gegeven.

Artikel 4.1

Een taxatie die wordt verricht met het doel de waarde vast te stellen van een vastgoedobject ten behoeve van een (hypothecaire) financiering, dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een Professionele Taxatiedienst.

Artikel 4.2

In afwijking van het bepaalde in 4.1, kan in de in dit hoofdstuk beschreven uitzonderlijke gevallen worden volstaan met een Bureauwaardering. De Register- Taxateur dient er in dat geval in zijn rapportage uitdrukkelijk en ondubbelzinnig op te wijzen dat de Bureauwaardering beperkter van omvang is dan een reguliere Professionele Taxatiedienst en daardoor niet dezelfde zekerheid geeft.

Artikel 4.3

Uitsluitend wanneer voldaan is aan alle in dit hoofdstuk beschreven vereisten, kan de beoordeling van de waarde van een niet-zakelijk, voor bewoning geschikt vastgoedobject, ten behoeve van de verkrijging of aanpassing van een hypothecaire financiering, worden verricht door middel van een beoordeling door een Register-Taxateur van een waardevoorstel van een of meer geavanceerde statistische modellen, zonder fysieke Inspectie van het vastgoedobject.

⁶ Zie voor een toelichting op dit begrip pagina 10/11 van dit reglement. ⁷ de zogenaamde Loan to Value (LTV)

Artikel 4.4

Aan de Bureauwaardering dient een ondersteunend waardevoorstel van een geavanceerd statistisch model ten grondslag te liggen, met een nauwkeurighedsindicator ⁴ zoals verwoord in de 'Handreiking verantwoord gebruik modelmatige taxaties'⁸, overeenkomend met een betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van minimaal 90% (dus met een maximale afwijking van 10%).

Artikel 4.5

Indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende geavanceerde statistische model wijst op een lagere dan de voorgeschreven betrouwbaarheid en nauwkeurigheid en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid over het waardevoorstel⁹, moet worden gekozen voor een andere waarderingmethode dan de Bureauwaardering.

Artikel 4.6

De Register-Taxateur die het waardevoorstel van het geavanceerde statistische model beoordeelt, evalueert en goedkeurt, dient alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen te begrijpen.

Artikel 4.7

De Register-Taxateur legt zijn bevindingen vast in een duidelijk en transparant rapport, waarin alle elementen en parameters worden gedocumenteerd die de waarde van het vastgoedobject bepalen, met inbegrip van alle informatie die nodig en toereikend is voor een gemakkelijk begrip van deze elementen en parameters, met name:

- a. Hetdoelvandewaardering;
- b. Dewaardepeildatum;
- c. De referentiewaarde van de zekerheid¹⁰;
- d. De benaderingen, methoden en belangrijke parameters en aannames die zijn gebruikt bij de waardering;
- e. Een beschrijving van het te waarden vastgoedobject, met inbegrip van het huidige gebruik of de meervoudige gebruiksdoeleinden, indien van toepassing, en het type en de kwaliteit van het onroerend goed, met inbegrip van leeftijd en onderhoudsstatus;
- f. Een beschrijving van de locatie van het vastgoedobject, de plaatselijke marktomstandigheden en de courantheid;

8 Handreiking verantwoord gebruik modelmatige taxaties versie 01-08-2020 (zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/02/11/handreiking-verantwoord-gebruik-modelmatige-taxaties>)

9 Zie de Praktijkhandreiking Wonen NRVT

10 De taxateur wordt gevraagd te komen tot een schatting van de marktwaarde en hanteert deze als referentiewaarde om de modelwaarde goed of af te keuren.

- g. De juridische en feitelijke kenmerken van het vastgoedobject;
- h. Alle bekende omstandigheden die op kortere termijn van invloed kunnen zijn op de waarde, waarbij onder meer de aandacht wordt gevestigd op en opmerkingen worden gemaakt over kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid.

Artikel 4.8

De Register-Taxateur is niet verantwoordelijk voor de geschiktheid en de prestaties van de geavanceerde statistische modellen, maar is wel volledig zelf verantwoordelijk voor de waardering die wordt uitgevoerd met behulp daarvan. De Register-Taxateur is wel gehouden zich te vergewissen van de robuustheid van het model.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 5. Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Definities NRVT.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2021 en vervangt het reglement van 1 januari 2020

Toelichting

Professionele Taxatiedienst en Specifiek overeengekomen werkzaamheden

Professionele Taxatiedienst (hierna: 'PTD') is in dit reglement anders gedefinieerd dan in de statuten van NRVT. Hiermee is uitdrukkelijk geen inhoudelijke afwijking bedoeld.

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij de Register-Taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Sommige taxaties c.q. taxatiewerkzaamheden hebben per definitie betekenis in het maatschappelijk en economisch verkeer. Hiervan is in ieder geval sprake in het geval van:

a. taxatiestenenbehoeven van financiële ondernemingen in de zin van de Wet op

het financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en

beursgenoteerde ondernemingen; of

b. taxatiewerkzaamheden van taxateurswerkzaamheden bij de ondergenoemde

ondernemingen.

Een Register-Taxateur heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere diensten aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van NRVT beogen niet die werkzaamheden onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In algemene zin zijn deze te omschrijven als advisering. In die gevallen kan een Register-Taxateur specifieke werkzaamheden overeenkomen, waarbij hij zich minimaal dient te houden aan de volgende vereisten:

- de werkzaamheden worden schriftelijk overeengekomen. In de overeenkomst van opdracht wordt het doel en de aard van de werkzaamheden beschreven, waarbij duidelijk wordt vermeld dat geen sprake is van een Professionele Taxatiedienst.

- In zijn schriftelijke rapportage legt de Register-Taxateur (onder andere) vast:

- welke specifieke werkzaamheden zijn overeengekomen, wat het doel

- ervan is en wat de rol van de Register-Taxateur daarbij is;

- dat het geen Professionele Taxatiedienst betreft;

- dat de verspreiding van de rapportage beperkt is tot de

belanghebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

Ten aanzien van de Specifiek overeengekomen werkzaamheden zijn de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde dossier-eisen onverminderd van toepassing.

De Register-Taxateur verricht de Specifiek overeengekomen werkzaamheden in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.

De Register-Taxateur gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De Register-Taxateur kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van 'maatschappelijk vertrouwen' een PTD dient te worden verricht.

Taxatiediensten voor verzekeringsdoeleinden en herbouwwaarde-taxaties vallen buiten het werkgebied van NRVt.

Wettelijke Taxatie

In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

Dit betekent dat als Wettelijke Taxatie kunnen worden aangemerkt taxaties uit hoofde van (niet-limitatief):

- Wet waardering onroerende zaken (WOZ);
- Onteigeningswet (art. 40 e.v.: schadeloosstelling);
- Wet ruimtelijke ordening (art. 6.1: planschade);
- Bestuursrechtelijke schadeloosstellingsregelingen;
- Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (nadeelcompensatie);
- Wet voorkeursrecht gemeenten (art. 13 lid 4 jo art. 40b-40f Onteigeningswet);
- Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 5: inbrengwaarde);
- AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank (hoofdstuk 5 taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Mijnbouwwet (schadevergoeding);
- Fiscale wetgeving (waarde in het economisch verkeer);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:303: huurprijsherzieningen);
- Burgerlijk Wetboek (art. 5:99: opstalvergoeding bij einde erfpacht);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:350: melioratievergoeding);
- instructies van een rechter in gerechtelijke procedures;
- het uitbrengen van een gerechtelijk deskundigenbericht.



De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

