

Taxatierapport

Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2 en 3 te Oegstgeest



INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Kerngegevens taxatierapport	3
Getaxeerde waarden	
Algemeen	4
Opdracht	
Vastgoedobject	
Doel van de taxatie	
Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	
Aantal versies en toelichting afwijkingen	
Waardebegrippen	
Waardepeildatum	
Getaxeerde waarden	
Omschrijving waardebegrippen	6
Verklaring taxateur	7
Eigendom	8
Kadastrale gegevens	
Akte van levering	
Omschrijving van het getaxeerde object	9
Omschrijving van het getaxeerde	
Oppervlakten	
Onderhoudstoestand	
Milieuaspecten / Bodemverontreiniging	
Stand en ligging	
Bereikbaarheid	
Parkeren	
Bestemming	
Huurgegevens	
Marktinformatie en courantheid	
Onderbouwing van de waarde	
Plaats	
Randvoorwaarden voor de taxatie	19
Bijlagen	
- Rekenmodel(len)	
- Plausibiliteitsverklaring	
- Fotoblad(en)	
- Kadastraal bericht object(en) en uittreksel kadastrale kaart(en)	
- Akte van levering d.d. 30 november 1970 en 2 juli 1980	
- Plattegrondtekening(en)	
- Bouwkundige inspectie Search d.d. 13 augustus 2013	
- Uittreksel bestemmingsplan en plankaart	
- Bodemrapport (op aanvraag)	
- Asbestinventarisatie Search d.d. 15 augustus 2013	
- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011	
- Algemene voorwaarden en tarieven voor dienstverlening van Basis Bedrijfshuisvesting B.V.	

Taxatierapport: Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2 en 3 te Oegstgeest



KERNGEGEVENS TAXATIERAPPORT**Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2 en 3 te Oegstgeest (2342 AJ)**

Opdrachtgever	:	Gemeente Oegstgeest
Aanvrager	:	Gemeente Oegstgeest, de heer P.G. Driesen
Taxateur	:	Samuël Zwaan
Doel van de taxatie	:	Aankoopbeslissing
Diepgang	:	Volledige waardering
Waardepeildatum	:	1 december 2016
Type object	:	Voormalig school/zorgecomplex
Totale perceeloppervlakte	:	6.392 m ²
Eigendom	:	Recht van erfpacht
Bouwjaar	:	Gefaseerd van 1908
Courantheid	:	Redelijk/matig
Staat	:	Vrij van huur en gebruik

Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in dit rapport en de hierbij behorende bijlagen genoemde uitgangspunten en specificaties zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde:

€ 815.000,00

zegge: -- achthonderd vijftienduizend euro--

ALGEMEEN

Opdracht

Op 29 november 2016 heeft de gemeente Oegstgeest, gevestigd te (2342 AN) Oegstgeest aan de Rhijngeesterstraatweg 13, bij monde van de heer P.G. Driesen (hierna te noemen: opdrachtgever), opdracht verstrekt aan Basis Bedrijfshuisvesting B.V., gevestigd te (2321 JR) Leiden aan de Vrijheidslaan 35 tot het taxeren van het hierna genoemde object.

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte d.d. 28 november 2016.
Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht.

Deze taxatie is uitgevoerd door:

Samuël Zwaan, Register-Taxateur, ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT520224519 en Register-Makelaar onroerende zaken, ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert onder nummer B1601.168

De taxateur is eveneens aangesloten bij de NVM en gespecialiseerd in bedrijfsmatig vastgoed.

Vastgoedobject

Het recht van erfpacht met daarop gebouwd een voormalig school/zorgcomplex,
plaatselijk bekend: **Endegeesterstraatweg 1, 1a, 2 en 3 te (2342 AJ) Oegstgeest**

Op 1 december 2016 is het object bezocht en opgenomen.

Doel van de taxatie

Het vaststellen van de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:
een op handen zijnde aankoopbeslissing.

Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

Geen.

Aantal versies en toelichting afwijkingen

Onderhavig rapport betreft de 1^e versie.

Waardebegrippen

Als basis van de opdracht is gevraagd de volgende waarde(n) te taxeren:

Marktwaarde

Waardepeildatum

De gevraagde waarden zijn vastgesteld per waardepeildatum 1 december 2016.

Getaxeerde waarden

Marktwaaarde:

€ 815.000,00

zegge: -- achthonderd vijftienduizend euro--

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap.

Leiden, 6 december 2016

Samuël Zwaan

Register-Taxateur, ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT520224519 en Register-Makelaar onroerende zaken ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert onder nummer B1601.168

W.C.

BASIS
BEDRIJFSHUISVESTING

GEHEIM

OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Onder Marktwaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

Markthuur

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

GEHEIM

VERKLARING TAXATEUR

Verklaring taxateur intern/extern

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

Taxatiestandaarden en richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015.
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld november 2015.

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en/of IVS 2013 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden, prevaleren de richtlijnen van de EVS. Taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijnen.

De voormalige PTA-verklaring is integraal opgenomen in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart geen eerdere betrokkenheid bij het object te hebben.

Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object

De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij opdrachtgever of het object te hebben.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden.

Tevens verklaart taxateur dat hij zich onderwerpt aan de reglementen inzake het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT.



EIGENDOM**Kadastrale gegevens**

Volgens het kadastrale bericht object van de Dienst voor het kadaster en openbare registers is / zijn het / de object(en) als volgt geregistreerd:

Het recht van erfpacht, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Oegstgeest	B	4661	63 are en 92 centiare

Als gerechtigde van het hierboven genoemde object staat bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers per 5 december 2016 geregistreerd: Stichting Rivierduinen.

Op het kadastrale bericht is de volgende aantekening kadastraal object vermeld:

- Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster

Akte van levering

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen vermeld staat in de laatst bekende akte van levering d.d. 2 juli 1980, verleden voor notaris Mr W.J. Scheltens, notaris ter standplaats Leiden, welke als bijlage bij dit taxatierapport is gevoegd.

De taxateur heeft voornoemde akte van levering onderzocht en in de waarde betrokken. Volgens de verklaring van opdrachtgever en voor zover door taxateur plaatselijk visueel waarneembaar zijn geen andere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Akte van splitsing

N.v.t.

Recht van erfpacht

Het onroerend goed is gelegen op in erfpacht uitgegeven grond. Conform opgave verkopend makelaar en de gemeente Leiden bedraagt de jaarlijkse erfpachtcanon € 21.944,70 per jaar en zijn verder onderstaande gegevens van toepassing.

De grondwaarde is thans vastgesteld op € 487.660,00.

De grondwaarde kan voor het eerst per 9 januari 2072 worden aangepast. De grondwaarde kan eveneens worden aangepast bij een bestemmingswijziging of bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak binnen de huidige bestemming.

Het rentepercentage dat thans wordt berekend is 4,5% van de grondwaarde.

De aanpassing van het rentepercentage zal iedere vijf jaar plaatsvinden, voor het eerst 5 jaar na eigendomsoverdracht.

OMSCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE OBJECT

Omschrijving van het getaxeerde

Het getaxeerde onroerend goed betreft een voormalig school/zorgcomplex bestaande uit drie gekoppelde objecten, welke middels een geclusterde laagbouw met elkaar verbonden zijn, alsmede een achter op het perceel gelegen en omstreeks 2002 gerealiseerde laagbouw, thans in gebruik als kinderdagverblijf.

Het hoofdgebouw bestaat uit drie bouwlagen. De entree van het gebouw is aan de voorzijde gelegen, aan de achterzijde is eveneens een entree. Via een fraai centraal trappenhuis is de eerste etage bereikbaar. De zolder is toegankelijk middels een luik.

Het hoofdgebouw is opgetrokken uit massief metselwerk met deels betonnen en deels houten verdiepingsvloeren. De kozijnen zijn deels staal met enkele beglazing en deels hout met thermische beglazing. De kapconstructie bestaat uit een houtconstructie afgewerkt met gebakken dakpannen. Het gebouw wordt verwarmd middels cv-ketels (bouwjaar 2002 en 2008).

De later gerealiseerde laagbouw is voorzien van een plat dak met een bitumineuze dakbedekking.

GEHEIM

Oppervlakten

Het Nederlands Normalisatie-instituut geeft de termen, definities en bepalingsmethoden van oppervlakten en inhouden van gebouwen conform de Nederlandse norm NEN-2580 (nl) uit en op basis hiervan dient de verhuurbare oppervlakte van het getaxeerde te worden bepaald.

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

A Beginsel

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.

een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Voor de bepaling van de VVO geldt dat de oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m²) worden uitgedrukt. Het aantal cijfers achter de komma is afhankelijk van de grootte van de oppervlakte.

Afrondingsregels oppervlakten:

- < 10 m² : minimaal twee cijfers achter de komma
- 10 < 100 m² : minimaal één cijfer achter de komma
- ≥ 100 m² : geen cijfer achter de komma

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

B *Toe te rekenen delen van de VVO van gemeenschappelijke ruimten*

De volgens A) bepaalde oppervlakte van een gebruikseenheid wordt vermeerderd met een deel van de VVO van de in dat gebouw gelegen gemeenschappelijke ruimten waarop die gebruikseenheid is aangewezen, met inbegrip van de gemeenschappelijke verkeersruimten gelegen tussen de toegang van die gebruikseenheid en die gemeenschappelijke ruimten, met dien verstande dat die gemeenschappelijke ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten. De omvang van dat deel moet zijn bepaald naar rato van de omvang van de volgens A) bepaalde gezamenlijke VVO van de op die gemeenschappelijke ruimten aangewezen gebruikseenheden.

C *VVO van een gebouw*

De VVO van een gebouw is de som van de volgens A) bepaalde VVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovenstaande omschrijving is afkomstig uit Nederlandse norm NEN-2580 (nl) van het Nederlands Normalisatie-instituut, mei 2007.

Conform opgave verkopend makelaar zijn onderstaande oppervlakten van toepassing:

Gebouw	Type	Aantal m ² VVO		
Endegeesterstraatweg 1	Voormalig behandelcentrum/dagbesteding	ca.	325	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 1a	Kinderdagverblijf	ca.	391	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 2	Kantoor	ca.	741	m ² VVO
Endegeesterstraatweg 3	Laagbouw	ca.	432	m ² VVO
Totaal		ca.	1.889	m² VVO

Er is geen NEN-2580 rapport inclusief meetcertificaat ter beschikking gesteld. Basis Bedrijfshuisvesting B.V. aanvaardt derhalve geen enkele aansprakelijkheid indien het opgegeven metrage onjuist blijkt te zijn.

Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het getaxeerde object gegeven, gebaseerd op visuele waarneming en in relatie tot de ouderdom van het object.

Het betreft niet een indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-onderdeel begrepen.

Met de in het onderstaande overzicht gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend : zo goed als nieuw

Goed : op peil

Redelijk : niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig : onderhoud is op korte termijn noodzakelijk

Slecht : achterstallig onderhoud

Onderhoudsindicatie	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Opmerking(en)
Algemeen		X	X			
Dakbedekking						Taxateur is niet op het dak geweest
Gevels		X				
Kozijnen		X	X			
Schilderwerk binnen		X	X			
Schilderwerk buiten		X	X			
Vloeren		X	X			
Plafonds		X	X			
Centrale verwarming		X				
Luchtbehandeling						N.v.t.
Liftinstallatie						N.v.t.
Electra-installatie		X	X			
Overige installaties		X	X			
Buitenterrein			X			

Bovengenoemd onderhoudsindicatie is mede gebaseerd op een bouwkundige inspectie van Search d.d. 13 augustus 2013, welke als bijlage is opgenomen.

Het getaxeerde onroerend goed is thans aangesloten op het interne NUTS netwerk (gas, water en elektra) van verkoper. Door en voor rekening van verkoper zal het getaxeerde onroerend goed worden voorzien van een zelfstandige aansluiting. Hier heeft taxateur dan ook rekening mee gehouden.

Milieuaspecten / bodemverontreiniging

Medio 2013 heeft er een asbestinventarisatie plaatsgevonden, welke als bijlage is opgenomen. Er zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. De saneringskosten zijn niet bekend. Taxateur adviseert opdrachtgever deze kosten inzichtelijk te maken en deze vervolgens te corrigeren op de door taxateur getaxeerde marktwaarde.

Medio 2016 heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

“Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat met betrekking tot aangetroffen bodemverontreinigingen, het niet waarschijnlijk is dat bij voortzetting van het huidige gebruik kosten dan wel aansprakelijkheden bestaan die aan de huidige eigenaar zijn toe te schrijven. De eventuele risico's van de aangetroffen bodemverontreinigingen worden, met het oog op de voorgenomen eigendomstransactie, als beperkt ingeschat. De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieu hygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als toekomstige (gelijkblijvende) gebruik geen belemmering”.

Zie verder Randvoorwaarden.

Stand en ligging

Het getaxeerde is gelegen op een zichtlocatie in een parkachtige omgeving op loopafstand van de bekende winkelstraat De Kempenaerstraat.

Loopafstand ten opzichte van:

- winkels voor dagelijkse behoeften : 5 minuten
- horecagelegenheid : 5 minuten
- zakelijke dienstverlening : 5 minuten

In deze is sprake van een goede stand en ligging.

Bereikbaarheid

Met de auto:

- reistijd van/naar A44 : 5 minuten
- reistijd van/naar N206 : 5 minuten
- reistijd van/naar Schiphol : 25 minuten

Per openbaar vervoer:

- loopafstand van/naar CS Leiden : 30 minuten
- loopafstand van/naar bus : 2 minuten

In deze is sprake van een goede bereikbaarheid.

Parkeren

- op eigen terrein : thans niet aanwezig, er is voldoende ruimte om parkeren te realiseren.
- in de omgeving : vrij parkeren

Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Oegstgeest is bestemmingsplan "Wilhelminapark en Geesten" op het getaxeerde van toepassing. De bestemming luidt "Maatschappelijk". Het betreffende bestemmingsplanartikel en plankaart zijn als bijlage opgenomen.

Huurgegevens

Het getaxeerde onroerend goed wordt leeg en ontruimd verkocht en is derhalve op verzoek van opdrachtgever leeg en ontruimd getaxeerd. De huidige gebruikers zullen derhalve het getaxeerde onroerend goed verlaten.

GEHEIM

Marktinformatie en courantheid

In de huidige opzet is sprake van een redelijk tot matig courant pand. Met name de laagbouw is incurant. Het hoofdgebouw is redelijk courant. Het getaxeerde heeft een beperkte bestemming, te weten “maatschappelijke doeleinden” en is derhalve op dit moment niet voor commerciële doeleinden en wel woondoeleinden geschikt. Dit beperkt de courantheid van het getaxeerde.

Bestemming

Het getaxeerde onroerend goed heeft een “maatschappelijke” bestemming en is o.a. bestemd om te worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening, bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, zorg en welzijnsinstelling.

Alternatieve aanwendbaarheid

Gelet op de ligging zou een woon- of kantoorbestemming het meest voor de hand liggend zijn. Aangezien het bestemmingsplan dit niet toestaat, is hier echter geen rekening mee gehouden. De opbrengst per m² voor met name woningen ligt aanzienlijk hoger dan bij een maatschappelijke bestemming. Wellicht dat er partijen zijn die speculeren op een toekomstige woonbestemming. Uiteraard dient er alsdan rekening te worden gehouden met behoorlijke verbouwkosten.

Daarnaast is de markt voor (met name particuliere) zorg gunstig. Hier liggen ook goede mogelijkheden.

Omschrijving marktbeeld

Mede dankzij de snel ‘vergrijzende’ bevolking stijgt de vraag naar zorg en particulier zorg. Het CBS verwacht een groei van 65-plussers. In 2040 zal het aantal 65-plussers zijn opgelopen van 2,5 miljoen naar 4,5 miljoen. Daarnaast is er een grote groep ouderen die meer te besteden heeft en het traditionele bejaardenhuis minder aantrekkelijk vinden. Deze groep heeft hogere eisen qua serviceniveau en zijn bereid daar een hogere eigen bijdrage voor te betalen. Verder zullen veel traditionele zorginstellingen de exploitatie stop zetten.

Daarnaast is de verwachting dat veel reguliere zorginstellingen door het huidige kabinetsbeleid de exploitatie stop zetten. Dit zorgt ook voor een grotere vraag naar particuliere zorg. Zorgvastgoed is derhalve een groeiemarkt, zowel door uitbreiding als door vervanging. Ten slotte zorgt de zogenaamde vermogenstoets er voor dat cliënten ook voor de reguliere zorg moeten bijbetalen, waardoor het prijsverschil tussen private en reguliere zorg nivelleert.

Commerciële beleggers, corporaties en buitenlandse investeerders zijn ook steeds actiever in de particuliere woonzorg, mede gelet op de vaak langlopende huurovereenkomsten (in onderhavige taxatie 20 jaar) en de stabiele groeiemarkt. De verwachting is dat er over 5 jaar circa € 650 miljoen per jaar aan beleggingstransacties in zorgvastgoed zijn.

Uit een rapport uit 2014 van DTZ Zadelhoff blijkt eveneens dat er sprake is van een opmars van zorgvastgoed als beleggingscategorie. In 2013 werd in Nederland voor € 120 miljoen belegd in zorgvastgoed. Het is de verwachting dat de vraag naar beleggingen in zorgvastgoed het aanbod de komende jaren overstijgt. Uit onderzoek onder beleggers blijkt dat het verwachte investeringsvolume in zorgvastgoed in 2017 op € 825 miljoen uitkomt. Dat betekent dat het volume in vier jaar tijd 7x hoger komt te liggen. Een belangrijke voorwaarde voor dit scenario is dat het aanbod vanuit de zorgsector beter aansluit bij de vraag van institutionele beleggers.

Recent, in het eerste halfjaar van 2016, heeft CBRE eveneens onderzoek gedaan naar de beleggingsmarkt in zorgvastgoed. Enkele trends hierin is het optimisme van zorginstellingen voor 2017 met de verwachting dat de omzet gelijk blijft of zal stijgen. Daarnaast zijn er veel buitenlandse partijen geïnteresseerd in dergelijke beleggingen en zijn de bruto aanvagsrendementen dalende.

Omschrijving verhuurbaarheid

Hoofdgebouw redelijk, laagbouw slecht.

Omschrijving verkoopbaarheid

Redelijk.

SWOT-analyse	
Sterkten: Monumentale uitstraling hoofdgebouw Groot perceel Fraaie ligging	Zwakten: Beperkte bestemming Incourante laagbouw
Kansen: Herbestemmen naar kantoor en wonen	Bedreigingen: Onderhoud

Onderbouwing van de waarde

Referentie-objecten

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties in het gebied van het getaxeerde onroerend goed voorgedaan, danwel waren de navolgende objecten op de markt beschikbaar, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huurtransacties				
Adres	Metrage	Huurprijs/m ²	Transactiedatum	Bron
Rijnweide 18-19 Valkenburg (zorg)	ca. 172 m ²	€ 116,51	Huidige huur	Basis
Smidstraat 16 Rijnsburg (zorg)	ca. 450 m ²	€ 110,00	Huidige huur	Basis
Gladiolenstraat 1a Oegstgeest (zorg)	ca. 250 m ²	€ 123,00	Huidige huur	Basis
Wilhelminapark 17 Oegstgeest (kantoor)	ca. 864 m ²	€ 131,46	Huidige huur	Basis
Wassenaarseweg 75 Katwijk*	60 - 2.850 m ²	€ 80,00	Te huur	Funda
Kanaalpark 144 te Leiden**	900 m ²	€ 100,00	April 2016	Basis
Opaalstraat 1-5 te Leiden***	1.225 m ²	€ 64,08	Mei 2016	Basis

*betreffen eenvoudige bedrijfsgebouwen met beperkte bestemming op vliegveld Valkenburg.

**verhuurtransactie school voor migranten

***eenvoudige kantoorruimte verhuurd aan Naturalis

Kooptransacties				
Adres	Metrage	Koopprijs/m ²	Transactiedatum	Bron
Lijtweg 3 Oegstgeest (zorg)	ca. 495 m ²	€ 848,00	Mei 2016	Basis
Atjehstraat 32 Leiden (zorg)	ca. 543 m ²	€ 755,06	Januari 2016	Basis

Bovengenoemde transacties waren volle eigendom situaties in plaats van erfpacht.

Beoordeling referenties ten opzichte van het getaxeerde (huur):
(invullen 0, + of – en bij “totaal”: gelijk, beter of minder)

	Ligging	Gebouw	Markt	Totaal
Rijnweide 18-19 Valkenburg (zorg)	-	++	0	Beter
Smidstraat 16 Rijnsburg (zorg)	-	++	0	Beter
Gladiolenstraat 1a Oegstgeest (zorg)	-	++	0	Beter
Wilhelminapark 17 Oegstgeest (kantoor)	+	+	+	Beter
Wassenaarseweg 75 Katwijk*	-	0	0	Minder
Kanaalpark 144 te Leiden**	-	+	0	Gelijk
Opaalstraat 1-5 te Leiden***	+	-	0	Gelijk

Beoordeling referenties ten opzichte van het getaxeerde (koop):
(invullen 0, + of – en bij “totaal”: gelijk, beter of minder)

	Ligging	Gebouw	Markt	Totaal
Lijtweg 3 Oegstgeest (zorg)	-	+	0	Gelijk
Atjehstraat 32 Leiden (zorg)	-	+	0	Gelijk

Gehanteerde methodiek

Als rekenmethodiek is voor de bepaling van de marktwaarde (verhuurde panden en vrij van verhuur en gebruik), de huurwaardekapitalisatie methode gebruikt. Bij deze methode wordt de bruto markthuur verminderd met de geschatte exploitatiekosten (onroerend zaak gebonden lasten) en vervolgens gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto aanvangsrendement. Deze waarde wordt gecorrigeerd met eventuele correctieposten (leegstand, verbouwingen, de contante waarde van het verschil tussen huurwaarde en huuropbrengst) en ten slotte gecorrigeerd met de verwervingskosten (overdrachtsbelasting en notariskosten).

Plaats

Het getaxeerde onroerend goed is gelegen in Oegstgeest.

Oegstgeest is een plaats en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland en buurgemeente van Leiden. De gemeente telt 23.312 inwoners (1 april 2016, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 7,75 km². Binnen de gemeentegrenzen liggen geen andere kernen.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE TAXATIE

Bij het tot stand komen van deze taxatie is onder meer rekening gehouden met de navolgende veronderstellingen, uitgangspunten, omstandigheden en voorwaarden.

- 1 Deze taxatie is uitgebracht naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap.
- 2 Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), alsmede de tarieven voor dienstverlening van ons kantoor van toepassing. Een exemplaar van de tarieven en/of voorwaarden worden op verzoek aan opdrachtgever ter beschikking gesteld.
- 3 De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
- 4 Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, tenzij taxateur(s) hiertoe schriftelijk toestemming heeft verleend.
- 5 De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever aan taxateur(s) verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Taxateur(s) neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de verstrekte gegevens.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin geen rechten zijn van of plichten aan derden die uit enige overeenkomst blijken anders dan opgenomen in het taxatierapport.
- 7 Bij de waardering is uitgegaan van een situatie waarin het getaxeerde vrij is van hypotheek en beslagen.
- 8 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting.
- 9 Bij de waardering is geen rekening gehouden met wellicht te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- 10 Tenzij anders vermeld is er in dit taxatierapport van uitgegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarlijke materialen enzovoort op het perceel van toepassing zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden.
Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 11 De beoordeling van de onderhoudstoestand van het getaxeerde en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van een waarde-oordeel. Deze taxatie beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek of keuring. De taxateur(s) aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond beoordeeld.



12 Bij de waardering is er van uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen, waaronder de wettelijk vereiste goedkeuring voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder ander liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks en dergelijke zonder investeringen kunnen worden verkregen, dan wel aanwezig zijn. De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op werking daarvan. Bij de waardering zijn niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

13 De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.

14 Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on-)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.

15 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde-vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

16 De bij dit rapport gevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

17 Indien de waardepeildatum van het taxatierapport in de tijd later ligt dan de datum van inspectie, dan wordt er vanuit gegaan dat er tussentijds geen verandering(en) optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

18 Iedere aansprakelijkheid van Basis Bedrijfshuisvesting B.V., rechtspersonen waarin zij deelneemt en/of het bestuur vormt, iedere samenwerkingsvorm waarvan zij deel uitmaakt, alsmede ieder van haar aandeelhouders, haar bestuur en alle personeelsleden en opdrachtnemers van voornoemde (rechts)personen is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

BIJLAGEN

- Rekenmodel(en)
- Plausibiliteitsverklaring
- Fotoblad(en)
- Kadastraal bericht object(en) en uittreksel kadastrale kaart(en)
- Akte van levering d.d. 30 november 1970 en 2 juli 1980
- Plattegrondtekening(en)
- Bouwkundige inspectie Search d.d. 13 augustus 2013
- Uittreksel bestemmingsplan en plankaart
- Bodemrapport (op aanvraag)
- Asbestinventarisatie Search d.d. 15 augustus 2013
- Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers, versie februari 2011
- Algemene voorwaarden en tarieven voor dienstverlening van Basis Bedrijfshuisvesting B.V.

GEHEIM