

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk



J. Scheurwater RT | Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.
Jhr. van Karnebeekweg 6b, 2982 VL te Ridderkerk
Telefoon: 0180 - 43 43 43 | **Email:** scheurwater@vanvliet.net

Waardepeildatum
10 augustus 2023

Rapportdatum
14 augustus 2023

Opdrachtgever
Gemeente Ridderkerk
de heer H. van Os
Koningsplein 1
2980AG Ridderkerk

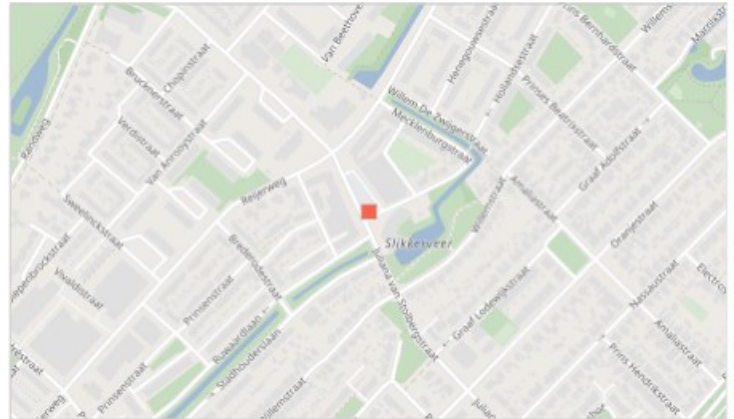
vanvliet | bedrijfsmakelaars
& adviseurs

tmi taxatie management
instituut ✓

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

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BDO108034_2023
VMS taxatienummer:	71811030
Complex:	Dillenburgplein 50, Ridderkerk
Adres:	Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk
Eigenaar:	[REDACTED]
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	52 m ²
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1994
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	53
Totaal VVO m ² of stuks:	52
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaarde per m ² :	€ 3.767



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Ridderkerk
Contactpersoon:	de heer H. van Os
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	J. Scheurwater RT
Waardepeildatum:	donderdag 10 augustus 2023
Marktwaarde kosten koper:	€ 195.901
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	7,96 % 12,6

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 15.600
Netto markt/herz. huur:	€ 13.640
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,56 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 1.960

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 10-08-2023 getaxeerd op:

EUR 195.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Gemeente Ridderkerk
Ter attentie van: de heer H. van Os
Adres: Koningsplein 1, 2980AG te Ridderkerk
Telefoonnummer: 0180-451234
E-mailadres opdrachtgever: M.jochims@bar-organisatie.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.
Uitvoerend taxateur: J. Scheurwater RT
Adres: Jhr. van Karnebeekweg 6b, 2982 VL te Ridderkerk
Telefoonnummer: 0180 - 43 43 43
E-mailadres: scheurwater@vanvliet.net
Lid van / aangesloten bij: NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), NVM Business, VastgoedCert en TMI (Taxatie Management Instituut).
Ingeschreven in het register onder nummer: RT533460381
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Gecertificeerd bij NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.
Controlerend taxateur: P.R. Norbruis RT
Adres: Jhr. van Karnebeekweg 6b, 2982 VL te Ridderkerk
Telefoonnummer: 0180 - 43 43 43
E-mailadres: paul@vanvliet.net
Lid van / aangesloten bij: NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), NVM Business, VastgoedCert en TMI (Taxatie Management Instituut).
Ingeschreven in het register onder nummer: RT200931854.
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Gecertificeerd bij NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie: Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.
Assistent taxateur: R.E. van Vugt
Adres: Jhr. Van Karnebeekweg 6b, 2982VL te Ridderkerk
Telefoonnummer: 0180-43 43 43
E-mailadres: robin@vanvliet.net

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: maandag 14 augustus 2023

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de op 14 augustus 2023 ondertekende opdrachtbrief. De ondertekende opdrachtbrief is opgenomen als bijlage in dit rapport.

Opdrachtvoorwaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Zonder voorafgaande toestemming van Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V. mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking worden gesteld. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.

Dossiervorming

De taxateurs hebben de opdracht ontvangen met betrekking tot de taxatie van het object aan Dillenburgplein 50 te Ridderkerk. Aansluitend hebben de taxateurs de locatie bezocht, de markt onderzocht en een vergelijking gemaakt met referenties. De gevonden informatie en aantekeningen zijn vastgelegd in het dossier. Het taxatierapport is vervolgens aangeleverd bij de opdrachtgever.

Interne kwaliteitsborging

Ten behoeve van de interne kwaliteitsborging worden taxaties binnen Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V. in breder verband door meerdere register-taxateurs bekeken en beoordeeld. Voordat het taxatierapport wordt uitgebracht worden de uitgevoerde werkzaamheden en het taxatierapport gecontroleerd door een tweede en soms derde taxateur. In het geval het object niet is geïnspecteerd door twee taxateurs wordt het taxatierapport gecontroleerd en onderworpen aan een plausibiliteitstoets van een tweede taxateur.

Roulatie

Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:

- heeft taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van het getaxeerde;
- heeft het taxatiebedrijf waaraan taxateur is verbonden niet meer dan negen jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van het getaxeerde.

Onafhankelijkheid

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

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

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs hebben voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT. De taxateurs hebben voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Plausibiliteit

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

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Het Reglement gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 10 oktober 2019;
- Het Reglement kamers NRVT en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op respectievelijk 9 december 2021 en 21 juni 2018;
- De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV).

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 van toepassing. De taxateurs zijn op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en hebben gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Het tuchtrecht van het NRVT is van toepassing.

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het getaxeerde, plaatselijk bekend als Dillenburgplein 50 te Ridderkerk, betreft een perceel eigen grond van 52 m² met daarop een in 1994 gebouwde kiosk in winkelgebied Dillenburgplein in woonwijk Slikkerveer. De kiosk is gelegen op zichtlocatie op de kruising van Dillenburgplein en Louise de Colignylaan naast het parkeergebied en vlakbij Albert Heijn en Blokker.

Het object betreft een vrijstaande en goed onderhouden kiosk met luifel. De kiosk is o.a. voorzien van ruim daglichttoetreding, een pantry, een toilet, een luchtwarmtegordijn en een airco-unit.

De kiosk is voorheen als bloemenwinkel en later als cadeauwinkel in gebruik geweest.

Opdrachtgever gemeente Ridderkerk overweegt de kiosk te verweven, om daarna ruimte te maken voor een wijziging in de infrastructuur op het plein.

Adres:	Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk
VMS-taxatienummer:	71811030
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	donderdag 10 augustus 2023
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **Aankoop**

Toelichting doel van de taxatie

Het vaststellen van de 'marktwaarde vrij van huur en gebruik' ten behoeve van aankoop.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: **Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn in euro €.**

HET OBJECT IS PER 10 AUGUSTUS 2023 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper *(Afgerond)*

EUR 195.000

Zegge: honderd vijfennegentig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

J. Scheurwater RT

Datum en plaats: **14 augustus 2023** | Ridderkerk

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	donderdag 10 augustus 2023
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	J. Scheurwater RT en assistent taxateur R.E. van Vugt

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd op 10 augustus 2023 door taxateurs J. Scheurwater RT en assistent taxateur R.E. van Vugt. De taxateurs hebben het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten bij deze taxatie zijn:

- dat de installaties naar behoren functioneren en dat geen sprake is van verborgen gebreken;
- dat de bodem en het grondwater niet vervuild zijn en geschikt zijn voor het huidige gebruik;
- dat in het getaxeerde geen asbest aanwezig is;
- dat het getaxeerde gebouwd is en gebruikt wordt conform verleende vergunningen;
- dat de door opdrachtgever en kadastraal eigenaar aangeleverde informatie volledig en correct is.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de taxatiedatum.

In dit geval zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing. De waardering is gebaseerd op de feitelijke situatie op de waardepeildatum.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Niet van toepassing.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Deze taxatie is gezien de eigengebruik-situatie onderbouwd door middel van een NAR-rekenmodel (inkomstenbenadering). Daarnaast is een DCF-rekenmodel (eveneens inkomstenbenadering) als controle berekening bijgesloten en is de taxatie voorzien van referentiemateriaal (vergelijkingsmethode).

Uit het NAR-rekenmodel volgt een BAR k.k. die goed vergeleken kan worden met de BAR k.k. van de gevonden referentie-objecten. Hieronder wordt een nadere toelichting weergegeven ten aanzien van het tot stand komen van de waardering:

- de opname en inspectie is op 10 augustus 2023 uitgevoerd door taxateur J. Scheurwater en assistent taxateur R.E. van Vugt. De taxateurs hebben het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen;
- de gehanteerde afmetingen van de kiosk zijn gebaseerd op eigen inmetingen ter plaatse, aangezien geen NEN2580-meetstaat voor handen is;
- relevante huurreferenties zijn in beeld gebracht om de markthuurlijner te bepalen;
- relevante koopreferenties zijn gezocht om het netto aanvansrendement te bepalen aan de hand van de BAR k.k. die kan worden ontleend aan de gevonden koopreferenties;
- de exploitatiekosten zijn bepaald aan de hand van 'Vastgoed Taxatiewijzer 2023', uitgegeven door Koeter Vastgoed Adviseurs;
- de taxateurs hebben in dit geval geen aanleiding om kapitaalcorrecties op te nemen, aangezien het getaxeerde in een goede staat van onderhoud verkeert en derhalve geen sprake is van correcties en/of renovaties;
- de 'marktwaarde v.o.n.' wordt vervolgens gecorrigeerd met overdrachtsbelasting en transactiekosten wat resulteert in de marktwaarde k.k.;
- de disconteringsvoet is iteratief bepaald om de DCF berekening aan te laten sluiten op de NAR berekening van het hybride rekenmodel.

Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Geen.

Taxatie onnauwkeurigheid

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

- economische gevolgen voortvloeiend uit de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, die o.a. eventueel invloed heeft op de energiekosten van het getaxeerde object;
- juridische of politieke ingrepen die van invloed kunnen zijn of worden op commercieel vastgoed (bijvoorbeeld het verhogen van overdrachtsbelasting);
- gebrekkige marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties zoals een kiosk (in onderhavig geval zijn voldoende huur- en koopreferenties voor handen);
- bij referentietransacties van derden zijn de taxateurs afhankelijk van het correct vastleggen/afmelden van deze transactie-informatie door derden;
- er is geen NEN-2580 meetrapport voor handen; de gehanteerde metrages kunnen derhalve enigszins afwijken van de metrages volgens de NEN-2580 meetstaat.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Niet van toepassing.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		Niet van toepassing; marktwaarde vrij van huur en gebruik
Huurovereenkomsten	N.v.t.		Niet van toepassing; marktwaarde vrij van huur en gebruik
Sideletters / allonges	N.v.t.		Niet van toepassing; marktwaarde vrij van huur en gebruik
Eigendomsbewijs	Ja	10-08-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		Niet van toepassing; gelegen op eigen grond
Splitsingsakte	N.v.t.		Niet van toepassing; geen appartementsrecht
Kadastrale gegevens	Ja	10-08-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Nee		-
Milieuvergunning	Nee		-
Bestemmingsplan	Ja	10-08-2023	www.ruimtelijkeplannen.nl; bestemming detailhandel
Omgevingsvergunning	Nee		-
Gebruiksvergunning	Nee		-
Locatie kwaliteit winkels	Nee		-
Plattegronden	Nee		-
Meetcertificaat	N.v.t.		Niet van toepassing; geen NEN2580 meetrapport voor handen
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		Niet van toepassing; geen appartementsrecht
Eigenaarslasten	Nee		De taxateurs hebben een inschatting gemaakt van de eigenaarslasten
Onderhoudsprognose	Nee		-
Inspectierapporten	Nee		-
Asbestonderzoek	Nee		Asbest is sinds 1993 verboden
Bodemonderzoek	Nee		www.bodemloket.nl; niet bekend bij Bodemloker
Energie label	Nee		Geen registratie gevonden bij www.ep-online.nl
Overige gegevens	Ja	10-08-2023	Raadsvoorstel Herinrichting Dillenburgplein

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Deze taxatie is gezien de eigengebruik-situatie in de basis onderbouwd door middel van een NAR-rekenmodel (inkomstenbenadering) en is hybride met het DCF-rekenmodel. De DCF geldt tevens als controle berekening bijgesloten en is de taxatie voorzien van referentiemateriaal (vergelijkingsmethode).

De NAR-methode berekent de waarde van het object aan de hand van de netto huuropbrengsten. De bruto huuropbrengst wordt gecorrigeerd met de lasten die bij de exploitatie van het object periodiek gemaakt worden en voor rekening van eigenaar zijn. De exploitatiekosten bestaan uit vaste kosten, zoals onroerende zaakbelasting, opstalverzekering, waterschapslasten, rioolrechten en instandhoudingsonderhoud, etc. Aangezien het uitgangspunt als eigen gebruik, is bewust geen rekening gehouden met beheerkosten (voor beleggingsvastgoed). De netto markthuur wordt vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement. Het netto aanvangsrendement wordt bepaald aan de hand van referentietransacties van min of meer vergelijkbaar vastgoed die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties alsmede het marktgevoel van de taxateurs. Ook dient de taxateur rekening te houden met eventuele kapitaalcorrecties, zoals bijv. achterstallig onderhoud, welke contant worden gemaakt naar peildatum van taxatie. Tot slot is gecorrigeerd met de verwervingskosten (kosten koper).

Bij de DCF-berekening wordt uitgegaan van een rendementseis (disconteringsvoet) gedurende een beschouwingsperiode van 15 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwingsperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten, groot onderhoud en aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in minder bericht. Gedurende de beschouwingsperiode van 15 jaar wordt rekening gehouden met inflatie, huurwaardeontwikkeling en kostenontwikkeling. De reeksen zijn weergegeven in hoofdstuk H van dit rapport en worden in dat hoofdstuk nader toegelicht. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 15 en een te verwachten nettorendement begin jaar 16 (exit yield). Omdat de exit yield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag in verband met veroudering. Het is ook mogelijk dat er geen opslag voor de exit yield wordt gehanteerd in verband met een object op een bepaalde locatie waar geen waardevermindering wordt verwacht. Wanneer de DCF-berekening op deze wijze wordt uitgevoerd, resulteert hieruit een IRR (internal rate of return) over de DCF-periode van 15 jaar. Alle netto kasstromen worden met de disconteringsvoet contant gemaakt naar de peildatum en bij elkaar opgeteld. De som van deze contact gemaakte kasstromen is de marktwaarde vrij op naam. Tot slot wordt gecorrigeerd met kosten koper.

Zie voor meer informatie over de gehanteerde paramaters het onderdeel 'onderbouwing' in deze taxatie.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende,

P.R. Norbruis RT,
verbonden aan Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.,
gevestigd te Ridderkerk, Jonkheer van Karnebeekweg 6b (2982 VL)

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT200931854,

Verklaart:

1. het taxatierapport met waardepeildatum 10 augustus 2023 van het vastgoedobject, plaatselijk bekend als Dillenburgplein 50 te Ridderkerk, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie A, nummer 8593, getaxeerd door J. Scheurwater RT, verbonden aan Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V., gevestigd te Ridderkerk, Jonkheer van Karnebeekweg 6b (2982 VL), te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en geen externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 195.000,- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:

P.R. Norbruis RT

Datum en plaats: **14 augustus 2023** | Ridderkerk

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Herkenbaar gelegen ten hoogte van de Albert Heijn en Blokker;
- vrijstaand object;
- ruime parkeergelegenheid (blauwe zone);
- courante afmeting.

Zwaktes

- Enigszins gedateerd object;
- beperkte mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, enkel detailhandel.

Kansen

- Beperkt soortgelijk aanbod in de omgeving;
- door de hoge bouw- en grondprijzen is bestaande bouw veelal relatief goedkoper dan nieuwbouw;
- de vraag naar kleinschalige winkelruimte is momenteel hoog en het aanbod is beperkt.

Bedreigingen

- Oplopende rente;
- de economische gevolgen voortvloeiend uit de oorlog tussen Rusland en Oekraïne;
- teruggelopen consumentenvertrouwen;
- hoge inflatie.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed****Verhuurbaarheid**

Het vrijstaand object kent een gangbaar metrage en is gelegen op zichtlocatie op de kruising van de Dillenburgplein en Louise de Colignylaan naast een strook parkeervakken en ter hoogte van Albert Heijn en Blokker. Momenteel kent Dillenburgplein weinig leegstand. Het getaxeerde is gezien de afmeting en het huidige bestemmingsplan (detailhandel) geschikt voor bijvoorbeeld een kapperszaak, een bloemist, een cadeauwinkel, horeca afhaal (zonder zitgelegenheid), etc. Samenvattend kan de courantheid ten aanzien van verhuur als goed worden omschreven.

Verhuurtijd (maanden): **3 maand(en)****Courantheid verkoop:** **Goed****Verkoopbaarheid**

Hetgeen vermeld onder de courantheid ten aanzien van verhuur geldt eveneens voor de courantheid voor verkoop. Daarnaast kan worden opgemerkt dat koopaanbod zeer beperkt is en de vraag naar het kopen van een eigen winkel of belleging hoog is. De courantheid ten aanzien van verkoop kan als goed worden omschreven.

Verkooptijd (maanden): **3 maand(en)****Courantheid algemeen:** **Goed**

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN****Eigenaar:** [REDACTED] J I**Type eigendom:** Eigendom**Te taxeren belang:** Eigendom**Kadastrale percelen**

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Ridderkerk	RDK01	A	8593	52	[REDACTED] J I
Totaal				52	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of in de Landelijke voorziening WKPB.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

In de akte van levering van 30-05-1994 is onder 'erfdienstbaarheid van overbouw' beschreven dat een erfdienstbaarheid is gevestigd voor het hebben en houden van overbouw voor de luifel op gemeentelijke grond. Voor dit recht is geen tegenprestatie verschuldigd.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlage 'Eigendomsbewijs'.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.**VVE en invloed op de waardering**
Niet van toepassing, geen appartementsrecht.**D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN****Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja**Bestemmingsplan**

- Plannaam: Woongebied Ridderkerk;
- vastgesteld op 6 juni 2023;
- bestemming: detailhandel;
- maximum goothoogte: 4 meter.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde bijlage 'Samenvatting bestemmingsplan'.

Monument: Nee

Niet van toepassing.

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee**Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten**

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

Bij de taxateurs zijn geen vestigingseisen bekend anders dan het vigerend bestemmingsplan.

Fiscale aspecten

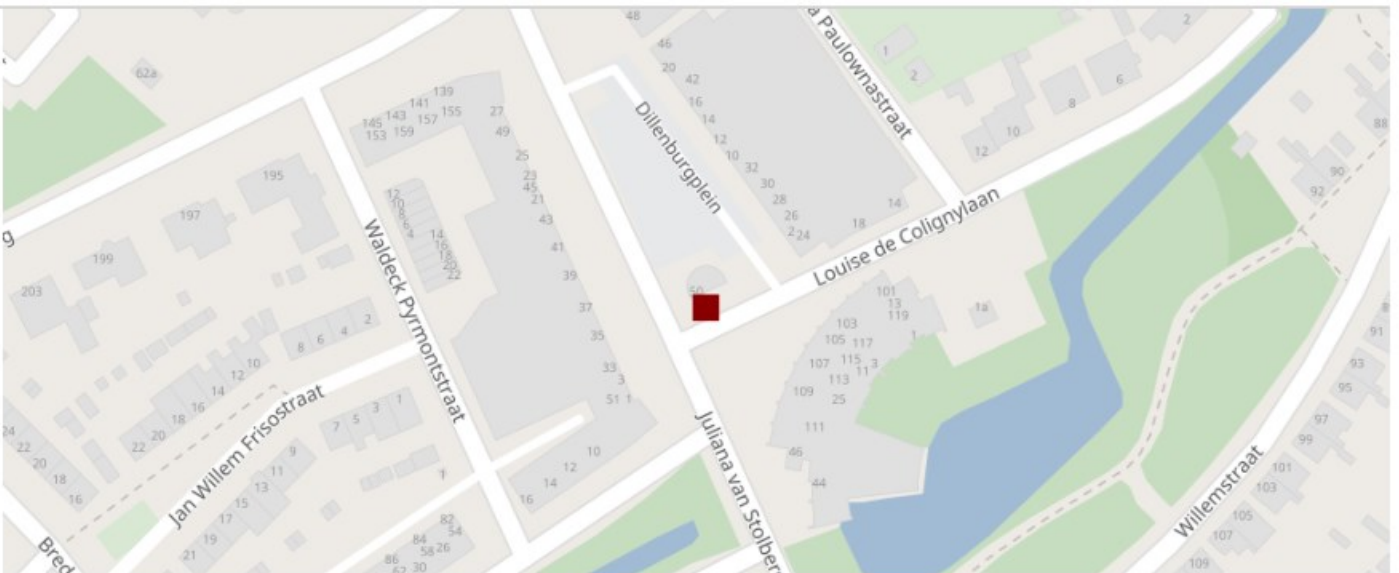
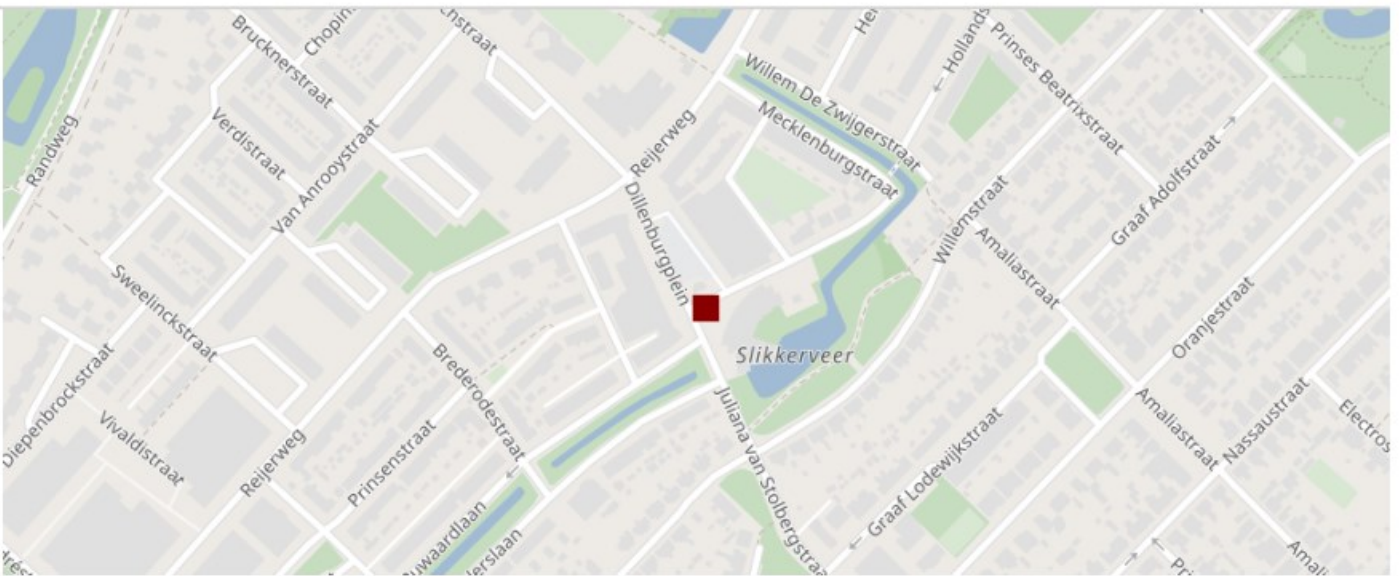
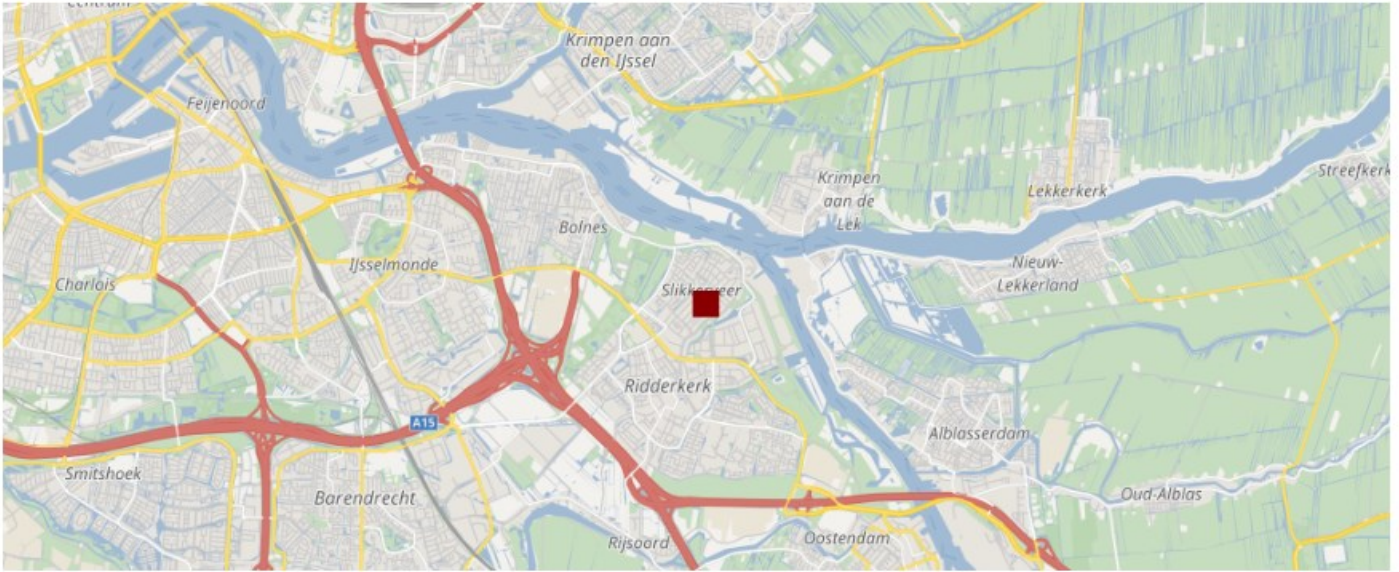
Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend in de kadastrale registratie.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE**Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed**

De winkelruimte is gelegen aan Dillenburgplein in Ridderkerk, dit betreft een buurtwinkelcentrum in de wijk Slikkerveer. Het plein bestaat uit ca. 19 winkels met een totaal winkeloppervlak van ca. 3.500 m². De kiosk is gelegen op zichtlocatie op de kruising van Dillenburgplein en Louise de Colignyalaan naast een strook parkeervakken en ten hoogte van de Albert Heijn en Blokker. Dillenburgplein is via de Rotterdamseweg, de Randweg en de Johan Sebastian Bachstraat goed te bereiken vanaf de rijkswegen A15 en A16.

Omgeving en belendingen

Dillenburgplein biedt een gevarieerd winkelaanbod en o.a. de volgende winkels zijn hier gehuisvest:

- Albert Heijn;
- Blokker;
- Verschoor Groentespecialzaak & Traiteur;
- Kruidvat.

Toelichting bereikbaarheid: Goed

Dillenburgplein is via de Rotterdamseweg, de Randweg en de Johan Sebastian Bachstraat goed te bereiken vanaf de rijkswegen A15 (Europoort-Rotterdam-Barendrecht) en A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda).

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Bushalte Dillenburgplein en bushalte Reijerweg op steenworpafstand gelegen.

Voorzieningen

Diverse winkelvoorzieningen aan Dillenburgplein zoals Kruidvat, Blokker, een groenteboer, alsmede Albert Heijn.

Parkeren op openbare weg: Goed

Voldoende gratis parkeervoorzieningen aan het Dillenburgplein (blauwe zone).

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

In opdracht van de Stichting BIZ Dillenburgplein en de gemeente heeft branchevereniging De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) in 2018 onderzoek gedaan naar mogelijkheden ter verbetering en versterking van Dillenburgplein als wijkwinkelcentrum en onderdeel van het kernwinkelgebied van Ridderkerk. Het advies uit dit onderzoek is om de verblijfsfunctie en de fysieke buitenruimte te versterken (groen, ruimte voor evenementen), de parkeerfunctie te optimaliseren, de verkeersinrichting en – routing te verbeteren, de fysieke relatie met de school en het wijkcentrum te optimaliseren en de verlichting aan te pakken.

De inrichting van Dillenburgplein is al tientallen jaren in grote lijnen gelijk gebleven. Tegelijkertijd is Ridderkerk gegroeid en is de samenleving sterk veranderd. Er zijn bijvoorbeeld veel meer auto's bijgekomen. Als gevolg daarvan kent de inrichting van Dillenburgplein steeds meer knelpunten. Er zijn vijf belangrijke redenen voor de reconstructie van Dillenburgplein en omgeving:

1. Economie: Het Dillenburgplein is met zijn wijkwinkelcentrum onderdeel van het kernwinkelgebied (Visie Detailhandel Ridderkerk). Het consumentengedrag verandert snel en om de aantrekkelijkheid van de functie van wijkwinkelcentrum te versterken en behouden zijn fysieke aanpassingen gewenst.
2. Sociale functie: Het Dillenburgplein is het middelpunt van de wijk Slikkerveer, maar nog onvoldoende een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor de inwoners. Met ingrepen in de fysieke ruimte kan de verblijfskwaliteit en de sociale functie van het plein versterkt worden, bijvoorbeeld door het beter faciliteren van wijkgerichte evenementen, het verbreden van het verblijfsgebied, maar ook door het toevoegen van groen.
3. Verkeersveiligheid: Het Dillenburgplein is een route van doorgaand verkeer. Als gevolg van het rechte wegprofiel wordt er vaak harder gereden dan wenselijk. Daarnaast laat de overzichtelijkheid van kruisingen te wensen over. Met dat in het achterhoofd en de nabijheid van de school is er voldoende aanleiding om de verkeersveiligheid te verbeteren.
4. Ruimte voor de fiets en voetgangers: In het Mobiliteitsplan is aandacht en ruimte gevraagd voor fiets en voetgangers, met de herinrichting van het Dillenburgplein kan hier gehoor en gerichte aandacht aan gegeven worden.
5. Parkeren: Het parkeren op het Dillenburgplein legt een fors beslag op de ruimte en is op dit moment weinig overzichtelijk ingericht. In het schetsontwerp is er meer ruimte voor andere functies dan enkel parkeren en wordt de resterende parkeergelegenheid overzichtelijker. In het ontwerp is tevens meer parkeercapaciteit aan de randen van het plein voorzien.

In opdracht van de BIZ heeft een lokale architect hier een eerste vertaling van gemaakt. Deze impressie is door de gemeente aan de hand van meerdere stakeholdersessies in meerdere stappen vertaald naar het huidige schetsontwerp. Dit ontwerp vormt op hoofdlijnen de basis van uitvoering.

Met de aanpak van de fysieke ruimte wil de burgemeester van Ridderkerk Dillenburgplein versterken en toekomstbestendig maken. Waarbij het plein ook de door de beoogde 'huiskamer van Slikkerveer' wordt. Daarnaast wil de burgemeester laten zien dat we bereid zijn te investeren in het kernwinkelgebied van Ridderkerk zoals dat beschreven is in de Detailhandelsvisie en waar Dillenburgplein onderdeel van uit maakt. Tegelijkertijd geven we in de openbare ruimte uitvoering aan de uitgangspunten van het Mobiliteitsplan en de Groenvisie. Met deze ingreep wordt Dillenburgplein in economisch, sociaal en verkeerskundig opzicht klaar voor de toekomst.

De raad van de gemeente Ridderkerk heeft bovenstaand voorstel van gelezen en besloten om het Dillenburgplein en zijn directe omgeving opnieuw in te richten. Het reeds in de programmabegroting opgenomen krediet van € 2.000.000,- voor de reconstructie van het Dillenburgplein en omgeving voor het voorgestelde plan in te zetten.

Bron: Voorstel herinrichting Dillenburgplein, Raad Ridderkerk 2022.

Locatiescore: Goed

De winkelruimte is gelegen aan Dillenburgplein in Ridderkerk, dit betreft een buurtwinkelcentrum in de wijk Slikkerveer. De kiosk is gelegen op zichtlocatie op de kruising van de Dillenburgplein en Louise de Colignyalaan naast een strook parkeervakken en ten hoogte van de Albert Heijn. Dillenburgplein is via de Rotterdamseweg, de Randweg en de Johan Sebastian Bachstraat goed te bereiken vanaf de rijkswegen A15 en A16. Bushalte Dillenburgplein en bushalte Reijerweg op steenworpafstand gelegen. Voldoende gratis parkeervoorzieningen aan Dillenburgplein (blauwe zone). Daarnaast heeft de gemeente Ridderkerk besloten om Dillenburgplein en zijn directe omgeving opnieuw in te richten en te verbeteren. Samenvattend kan de locatie als goed worden beoordeeld.

F OBJECT**F.1** OBJECTINFORMATIE**Objectomschrijving**

Het getaxeerde, plaatselijk bekend als Dillenburgplein 50 te Ridderkerk, betreft een perceel eigen grond van 52 m² met daarop een in 1994 gebouwde kiosk in winkelgebied Dillenburgplein in woonwijk Slikkerveer. De kiosk is gelegen op zichtlocatie op de kruising van Dillenburgplein en Louise de Colignylaan naast het parkeergebied en vlakbij Albert Heijn en Blokker.

Het object betreft een vrijstaande en goed onderhouden kiosk met luifel. De kiosk is o.a. voorzien van ruim daglichttoetreding, een pantry, een toilet, een luchtwarmtegordijn en een airco-unit.

De kiosk is voorheen als bloemenwinkel en later als cadeauwinkel in gebruik geweest.

Oprachtgever gemeente Ridderkerk overweegt de kiosk te verweven, om daarna ruimte te maken voor een wijziging in de infrastructuur op het plein.

Bouwjaar: 1994

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwaard:

- onderheide fundering;
- onderheide betonvloer;
- opbouw staalconstructie;
- houten verdiepingsvloer (vliering met vlizotrap);
- gevel metselwerk;
- hardhouten kozijnen met trespa borstwering en isolerende beglazing;
- houten dak afgewerkt met zink en bitumineuze dakbedekking;
- luifel op onderheide staalconstructie;
- cv-ketel (volgens eigenaar 2 tot 3 jaar oud);
- meterkast met aansluiting voor gas, elektra en water.

Voorzieningen/specificaties:

- dubbele hardhouten deuren met isolerende beglazing (entree);
- houten deur aan de achterzijde (vluchtdeur);
- tegelvloer;
- plafond afgewerkt met houten en kunststof;
- vrije hoogte onder houten beplating ca. 2,38 meter;
- vrije hoogte onder kunststof beplating ca. 2,65 meter;
- vrije hoogte onder luifel ca. 4,93 meter (buiten);
- pantry;
- toiletruimte;
- warme luchtgordijn;
- airco unit;
- vlizotrap naar opbergruimte op de zolder;
- ledverlichting.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Het object verkeert in een goede staat van onderhoud. Volgens de eigenaar is de C.v.-ketel 2 tot 3 jaar oud en dient de de achterdeur te worden vervangen. De installaties en het dak worden periodiek onderhouden en volgens kadastraal eigenaar doen zich geen lekkages voor.

De onderhoudsinspectie van gebouwde onroerende zaken, gebouwgebonden installaties en infrastructuur geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel en beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek.

Bij deze taxatie is er van uit gegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarmings-, klimaatbeheersings- en elektrische installaties en voorzieningen, liften, en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2023

Normonderhoud type: wint 07 - Kiosk

Toelichting parkeren

Niet van toepassing. Voldoende gratis parkeervoorzieningen aan Dillenburgplein (blauwe zone).

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Het betreft een vrijstaande winkelruimte met een een gangbare afmetingen op zichtlocatie ten hoogte van de Albert Heijn en Blokker. Kleinschalig functioneel object.

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m ²	VVO m ² of stuks
Winkel	Winkelruimte	Eigenaar gebruiker	53,04	52,00
	Subtotaal		53,04	52,00
Totaal			53,04	52,00

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Niet van toepassing.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Binnen het kader van dit taxatierapport is beperkt onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem van het getaxeerde en de toegepaste materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen die de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden. Bij het bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Bij de taxatie wordt er dan ook vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of verkrijging van een bouwvergunning wordt belemmerd.

Object beoordeling

Vrijstaand en goed onderhouden kiosk voorzien van verwarming en koeling gelegen op een zichtlocatie tegenover de Albert Heijn; derhalve kan het object al goed worden omschreven.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK**G.1** GEBRUIK VAN HET OBJECT**Huidig gebruik**

De kiosk is ten tijden van opname vrij van huur en gebruik en is voorheen als bloemenwinkel en als cadeauwinkel in gebruik geweest.

Voorgenomen gebruik

De taxateurs verwachten dat het huidig gebruik als detailhandel zal worden voortgezet in de toekomst. De huidige eigenaar stopt diens activiteit (cadeauwinkel) en zoekt een geschikte koper voor de kiosk.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID**Alternatieve aanwendbaarheid:****Goed****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het getaxeerde is gezien de afmeting en de bestemming (detailhandel) geschikt voor o.a. een snackbar (zonder zitgelegenheid), een kapperszaak, een bloemist, etc.

H ONDERBOUWING**H.1 MARKTVISIE****Marktbeeld**

De winkelmarkt kijkt terug op een goed kwartaal. Hoewel het opnamevolume 6% lager ligt dan in Q1 2022, is het aantal winkels (673) dat in gebruik is genomen 6% hoger. We registreerden dan ook veel opnames van kleinere winkeloppervlakten tot 100 m² en tussen 100 m² en 200 m². De vraag naar grotere oppervlakten boven 1.000 m² zakte weg.

Na drie relatief stabiele kwartalen is het aanbod van winkelruimte afgenomen. Vergeleken met het vorige kwartaal ligt het aanbod 4% lager. Het aantal aangeboden winkels (4.157) is met 3% afgenomen, maar is nog altijd 4% hoger dan een jaar geleden.

Steeds meer winkelpanden krijgen een andere functie. Het aantal winkelpanden (in winkelgebieden) is met een recordaantal van bijna 2.500 gedaald.

Ondanks de verbeterde balans in de winkelmarkt staan huurprijzen onder druk. Door hogere kosten voor huurders (o.a. energie en medewerkers) kunnen zij minder huur opbrengen. Meer huurders zetten in op verlaging van de huurkosten.

In Q1 lag de mediaan van de gerealiseerde huurprijs op €116,- p/m² per jaar. Dit niveau daalt omdat we relatief meer transacties registreren buiten de hoofdwinkelstraten. Bovendien dalen de gerealiseerde huren in de betere winkelgebieden.

Amsterdam was goed voor 9.000 m² aan winkelopnames verdeeld over 38 transacties. In Utrecht (28 transacties), Den Haag (24) en Rotterdam (20) registreerden we hoofdzakelijk kleinschalige opnames. Grote winkelketens hebben weinig winkels in gebruik genomen.

In verschillende provincies is het aanbod van winkelruimte fors gedaald in een jaar tijd. Vooral in Noord-Brabant (-15%), Groningen (-25%) en Gelderland (-14) zagen we een flinke afname. In Overijssel was sprake van een substantiële stijging van het aanbod (+6%) door toevoeging van enkele grote winkelunits.

Bron: Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1, NVM Business april 2023.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,90%	3,20%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,63%	4,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Marktsituatie

De vraag naar winkelruimte in Zuid-Holland blijft over het algemeen hoog, vooral in druk bezochte winkelcentrums. De sterke economische groei en het gunstige ondernemersklimaat in de provincie dragen bij aan deze vraag. Het aanbod aan winkelruimte in Zuid-Holland is in Q1 2023 met 8 procent gedaald ten opzichte van Q1 2022. Als gekeken wordt naar opname in Q1 2023 is dit relatief gedaald ten opzicht van Q4 2022.

Bron: Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1, NVM Business, april 2023 en Business Vastgoedmonitor, Brainbay, juni 2023.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de Dillenburgplein weinig leegstand kent.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR**Algemene toelichting op de huurreferenties**

De huurprijzen betreffen een gemiddelde huurprijs per m² van de totale oppervlakte van de winkelreferenties. De getaxeerde marktwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min op meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemiddelde m²-prijs mede afhankelijk is van de verhouding tussen het metrage winkel- en opslagruimte. Een in verhouding groter winkelmetrage resulteert doorgaans in een hogere gemiddelde m²-prijs.

De ingeschatte markthuurwaarde en marktwaarde zijn gebaseerd op een combinatie van bovenstaande referenties en het marktgevoel van de taxateurs.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
30-12-2022	Ridderhof 86	Ridderkerk	Winkel	65	€ 19.500	€ 300
27-7-2022	Middenbaan 102	Barendrecht	Winkel	125	€ 28.800	€ 230
8-3-2022	Ridderhof 40	Ridderkerk	Winkel	96	€ 28.500	€ 297
4-7-2023	Middenbaan 112	Barendrecht	Winkel	415	€ 98.500	€ 237
19-9-2022	Middenbaan 30	Barendrecht	Winkel	77	€ 19.750	€ 256

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie | Middenbaan 102 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	27-07-2022	Huuropbrenst per jaar:	€ 28.800
Straat:	Middenbaan 102	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 230,40
Plaats:	Barendrecht	Looptijd contract in jr:	5
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1997	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	125		
Bron:	Van Vliet Database		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Ridderhof 40 - 2981 ET Ridderkerk

Transactiedatum:	08-03-2022	Huuropbrenst per jaar:	€ 28.500
Straat:	Ridderhof 40	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 296,88
Plaats:	Ridderkerk	Looptijd contract in jr:	5
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1991	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	96		
Bron:	Van Vliet Bedrijfsruimte		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Ridderhof 86 - 2981 ET Ridderkerk

Transactiedatum:	30-12-2022	Huuropbrenst per jaar:	€ 19.500
Straat:	Ridderhof 86	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 300,00
Plaats:	Ridderkerk	Looptijd contract in jr:	10
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1991	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	65		
Bron:	Van Vliet Database		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Middenbaan 112 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	04-07-2023	Huuropbrenst per jaar:	€ 98.500
Straat:	Middenbaan 112	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 237,35
Plaats:	Barendrecht	Looptijd contract in jr:	10
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1997	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	415		
Bron:	Van Vliet Database		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Middenbaan 30 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	19-09-2022	Huuropbrenst per jaar:	€ 19.750
Straat:	Middenbaan 30	Huuropbrenst per jaar m²:	€ 256,49
Plaats:	Barendrecht	Looptijd contract in jr:	2
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1996	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Brainbay		



Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtype(s)	BVO m ²	VVO m ²	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Winkel	Winkelruimte	53	52	€ 300,00	€ 15.600	100,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	53	52	€ 300,00	€ 15.600	100,0 %
Totaal		53	52		€ 15.600	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Binnen de regio van het getaxeerde variëren de m²-prijzen voor winkelruimte tussen de ca. € 230,- en € 300,- per m² per jaar. De prijzen zijn met name sterk afhankelijk van de ligging en metrage, voor de rest spelen de parkeervoorzieningen in de nabije omgeving, uitstraling en functionaliteit een belangrijke rol in de vierkante meter prijzen voor winkelruimten.

De getaxeerde kiosk verschilt van de referenties aangezien die objecten aanzienlijk groter zijn. De zeer herkenbare ligging en kleinschaligheid van de kiosk zorgen ervoor dat in verhouding een hoge markthuurprijs kan worden behaald, namelijk 52 m² x € 300,- = € 15.600,- / 12 = € 1.300,- per maand excl. BTW.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De koopreferenties betreffen recente transacties die hebben plaatsgevonden op min op meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De marktwaarde van het getaxeerde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min op meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemiddelde m²-prijs mede afhankelijk is van de verhouding tussen het metrage winkel- en opslagruimte. Een in verhouding groter winkelmetrage resulteert doorgaans in een hogere gemiddelde m²-prijs. De aanwezigheid van veel opslagruimte heeft doorgaans een drukkend effect op de gemiddelde huur- en koopprijs per m².

De BAR k.k. van 7,96% van het getaxeerde, bevindt zich tussen de bandbreedte van de gevonden referenties (7,11% tot 9,09%) en ligt deze in lijn met de referenties.

De 'marktwaarde per m²' van het getaxeerde bedraagt € 3.767,-. Dit is fors hoger dan de 'de koopsom per m²' van de hieronder genoemde referenties. Dit heeft te maken met het feit dat de getaxeerde kiosk kleiner is dan de genoemde referenties en vrijstaand midden op het plein een bijzonder goede locatie betreft. Deze bijzondere locatie en de kleinschaligheid rechtvaardigen een in verhouding hogere waarde, hetgeen resulteert in een verhoudingsgewijze hogere 'marktwaarde per m²'.

De ingeschatte markthuurlaarde en marktwaarde zijn gebaseerd op een combinatie van bovenstaande referenties en het marktgevoel van de taxateurs.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m ²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
31-7-2023	Middenbaan 45	Barendrecht	Winkel	94	7,11%	€ 262.500	€ 2.792,55
19-6-2023	Molendijk 39	Oud-Beijerland	Winkel	75	9,09%	€ 165.000	€ 2.200,00
12-12-2022	Pearl Buck-erf 75	Dordrecht	Winkel	62	8,27%	€ 150.000	€ 2.419,35
03-7-2022	Voorstraat 210	Dordrecht	Winkel	70	8,12%	€ 172.500	€ 2.464,29
07-2-2022	Winkelcentrum de Schoof 128	Hendrik-Ido-Ambacht	Winkel	95	7,83%	€ 275.000	€ 2.894,74

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: koop | Adres: **Pearl Buck-erf 75 - 3315 DA Dordrecht**

Transactiedatum:	12-12-2022	Koopsom kk:	€ 150.000
Adres:	Pearl Buck-erf 75	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.419,35
Plaats:	Dordrecht	BAR:	8,27%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1987	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	62	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Van Vliet Database		



Referentie type: koop | Adres: **Molendijk 39 - 3262 AH Oud-Beijerland**

Transactiedatum:	19-06-2023	Koopsom kk:	€ 165.000
Adres:	Molendijk 39	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.200,00
Plaats:	Oud-Beijerland	BAR:	9,09%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1909	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	75	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Brainbay		



Referentie type: koop | Adres: **Middenbaan 45 - 2991 CS Barendrecht**

Transactiedatum:	31-07-2023	Koopsom kk:	€ 262.500
Adres:	Middenbaan 45	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.792,55
Plaats:	Barendrecht	BAR:	7,11%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1971	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	94	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Brainbay		



Referentie type: koop | Adres: **Voorstraat 210 - 3311 ET Dordrecht**

Transactiedatum:	03-07-2022	Koopsom kk:	€ 172.500
Adres:	Voorstraat 210	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.464,29
Plaats:	Dordrecht	BAR:	8,12%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1902	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	70	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Brainaby		



Referentie type: koop | Adres: **Winkelcentrum de Schoof 128 - 3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht**

Transactiedatum:	07-02-2022	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Winkelcentrum de Schoof 128	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.894,74
Plaats:	Hendrik-Ido-Ambacht	BAR:	7,83%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1963	Eigendom:	
VVO (m ²) / stuks:	95	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Brainbay		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield	Output yield / factor	Yield / factor
Disconteringsvoet	5,90 %	BAR theoretische huur kk	7,96 %
NAR vrij op naam	6,25 %	BAR markt/herz. huur kk	7,96 %
Exit yield	6,75 %		

Verklaring gehanteerde rendementen

De rendementen zijn bepaald aan de hand van referentietransacties van min of meer vergelijkbaar vastgoed die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties alsmede het marktgevoel van de taxateurs. Daarbij is met name de functionaliteit, de uitvoering, de ligging, de locatie, de gebruiksmogelijkheden, de onderhoudsstaat en de omvang van het object afgewogen ten opzichte van de referenties en beleggingstransacties. Het netto aanvangsrendement is bepaald op 6,25%, hetgeen resulteert in BAR k.k. van 7,96%. De BAR k.k. kan vervolgens vergeleken worden met de referentietransacties en ligt daarmee in lijn. Dit rendement is gebaseerd op een beoordeling van de markt, de locatie, de bereikbaarheid en de onroerende zaak en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in de onroerende zaak. De berekening betreft een hybride taxatiemodel waarbij de NAR berekening in relatie staat met de DCF berekening. De disconteringsvoet is iteratief bepaald op 5,90% om de DCF berekening aan te laten sluiten op de NAR berekening van dit hybride rekenmodel en en ligt in lijn met de Internal Rate of Return (IRR) van 5,95%.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

De achterdeur is verouderd en dient volgens de huidige eigenaar te worden vernieuwd. Derhalve is in jaar 1 van de beschouwingsperiode een stelpost opgenomen voor het vervangen van de achterdeur.

De stelpost voor het vervangen van de achterdeur is geschat op € 1.000,- excl. BTW. Dit bedrag is terug te vinden onder de post 'renovaties' in het rekenmodel.

Vornoemd bedragen wordt in het rekenmodel geïndexeerd met de bouwkostenindex naar jaar 1 van de beschouwingsperiode. Vervolgens wordt dit bedrag contant gemaakt met de disconteringsvoet naar waardepeildatum, hetgeen resulteert in een correctiepost € 989,- onder de post 'renovatie' in het NAR-rekenmodel.

Correctie verwervingskosten:

De getaxeerde marktwaarde is gecorrigeerd met de verwervingskosten. Met betrekking tot de overdrachtsbelasting is 10,4% gehanteerd. De transactiekosten zijn bepaald op 0,50%. Deze kosten, tezamen 10,90%, bedragen de verwervingskosten oftewel de kosten koper.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object

Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie

Gebruikers kunnen ramen openen	: Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Nee
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

Gasketel

Verwarmingsafgifte

Hete lucht

Warm water

Electrische boiler

Luchtbehandeling

Airconditioning

Isolatie

Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen

Type / aanwezig

Nominale opbrengst (kWh p/j)

Zonnepanelen	: Nee
Overig	: Geen

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Bij verkoop of verhuur dient dit object over een energielabel te beschikken.

Toekomstbestendigheid object

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers. Echter, wanneer is geïnvesteerd in duurzaamheid wil dit niet zeggen dat dit de directe gevolgen zijn. De locatie en het type gebouw (kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte) speelt hierbij een belangrijke factor.

Het getaxeerde object heeft de volgende maatregelen getroffen die de duurzaamheid van het object bevorderen:

- led verlichting.

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

- tochtstrips;
- HR+++ beglazing.

Energietabel:

- / Geen

Onbekend

BREEAM:**Unclassified****Uitleg energielabel**

Voor het getaxeerde object is nog geen energielabel opgemaakt. Per 1 januari 2023 wordt een energielabel C verplicht gesteld voor kantoren. Dit is afgesproken om de doelstellingen uit het Energieakkoord te halen. Kantoren met een slechter label (D t/m G) mogen dan niet meer gebruikt worden. De maatregel komt bovenop de al bestaande verplichting in de Wet Milieubeheer om energiebesparende maatregelen te nemen die binnen 5 jaar kunnen worden terugverdiend. De verplichting geldt voor alle gebouwen waarvan het oppervlakte meer dan 50% een gebruiksfunctie kantoor heeft.

Het getaxeerde object betreft een winkelruimte en dient alleen over een geldig energielabel te beschikken bij verkoop of verhuur.

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Het getaxeerde object betreft een winkelruimte en dient alleen over een geldig energielabel te beschikken bij verkoop of verhuur.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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












Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energie label	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++		0 - 40
A+++		40 - 90
A++		90 - 140
A+		140 - 160
A		160 - 190
B		190 - 205
C		205 - 235
D		235 - 260
E		260 - 290
F		290 - 315
G		Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- rekenmodellen;
- kadastrale gegevens
- eigendomsbewijs;
- samenvatting bestemmingsplan
- bodeminformatie
- opdrachtbrief
- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV)



BIJLAGEN FOTO'S

















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 5

De koopreferenties betreffen recente transacties die hebben plaatsgevonden op min op meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De marktwaarde van het getaxeerde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min op meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemiddelde m²-prijs mede afhankelijk is van de verhouding tussen het metrage winkel- en opslagruimte. Een in verhouding groter winkelmetrage resulteert doorgaans in een hogere gemiddelde m²-prijs. De aanwezigheid van veel opslagruimte heeft doorgaans een drukkend effect op de gemiddelde huur- en koopprijs per m².

De BAR k.k. van 7,96% van het getaxeerde, bevindt zich tussen de bandbreedte van de gevonden referenties (7,11% tot 9,09%) en ligt deze in lijn met de referenties.

De 'marktwaarde per m²' van het getaxeerde bedraagt € 3.767,-. Dit is fors hoger dan de 'de koopsom per m²' van de hieronder genoemde referenties. Dit heeft te maken met het feit dat de getaxeerde kiosk kleiner is dan de genoemde referenties en vrijstaand midden op het plein een bijzonder goede locatie betreft. Deze bijzondere locatie en de kleinschaligheid rechtvaardigen een in verhouding hogere waarde, hetgeen resulteert in een verhoudingsgewijze hogere 'marktwaarde per m²'.

De ingeschatte markthuurlaarde en marktwaarde zijn gebaseerd op een combinatie van bovenstaande referenties en het marktgevoel van de taxateurs.

Referentie type: koop | Adres: Pearl Buck-erf 75 - 3315 DA Dordrecht

Transactiedatum:	12-12-2022	Koopsom kk:	€ 150.000	
Adres:	Pearl Buck-erf 75	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.419,35	
Plaats:	Dordrecht	BAR:	8,27%	
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1987	Energie label:	- / Geen	
VVO (m ²) / stuks:	62			
Bron:	Van Vliet Database			

Toelichting op deze referentie

ultifunctionele winkelruimte (tussenpand) gelegen in de winkelplint van een appartementengebouw aan het Pearl Buck-erf/ Hermann Hesse-erf. Van dit centrum maken o.a. deel uit: Lidl, Kruidvat, Domino's pizza's, Profile Vietsch, Eetcentrum Bestfood, Rob van Zwoll Tabac & Gifts, Brainwash en café 't Stekkie.

Voor het centrum ligt een grote parkeerplaats waar gratis geparkeerd kan worden.

Boven de winkelruimte bevinden zich twee bouwlagen met woningen/ appartementen.

Deze winkelruimte heeft een pui breedte van maar liefst ca. 8.70 m. (incl. 2 loopdeuren). In de secundaire ruimte/ magazijnruimte bevindt zich ook een buitendeur naast de aanwezige pantryruimte met inpandig toilet.

Deze winkelruimte is prima geschikt voor diverse vormen van detailhandel, maar zeker ook voor dienstverlening.

Referentie type: koop | Adres: Molendijk 39 - 3262 AH Oud-Beijerland

Transactiedatum:	19-06-2023	Koopsom kk:	€ 165.000	
Adres:	Molendijk 39	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.200,00	
Plaats:	Oud-Beijerland	BAR:	9,09%	
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1909	Energie label:	- / Geen	
VVO (m ²) / stuks:	75			
Bron:	Brainbay			

Toelichting op deze referentie

Winkelobject gelegen op een locatie in het winkelcentrum van Oud-Beijerland en is geschikt voor diverse doeleinden.

Afmetingen / prijsindicatie markthuurlaarde:
- ca. 75 m² x € 200,- = € 15.000,-.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:

- Frontbreedte: - (de frontbreedte van het referentie-object is minder dan die van het getaxeerde);
- Grootte + (het referentie-object heeft een kleiner oppervlakte, wat gangbaarder in de markt ligt);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging - (het referentie-object is minder gelegen dan het getaxeerde).

Totaal - (alles overziend is deze referentie als minder aan te merken).

- ++ Veel beter dan het getaxeerde object
- + Beter dan het getaxeerde object
- +/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
- /- Veel slechter dan het getaxeerde object

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Referentie type: koop | Adres: Middenbaan 45 - 2991 CS Barendrecht

Transactiedatum:	31-07-2023	Koopsom kk:	€ 262.500
Adres:	Middenbaan 45	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.792,55
Plaats:	Barendrecht	BAR:	7,11%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1971	Energielabel:	- / Geen
VVO (m ²) / stuks:	94		
Bron:	Brainbay		

**Toelichting op deze referentie**

Winkelruimte met een frontbreedte ca. 4,20 meter gelegen op uitstekende locatie aan de Middenbaan, het winkelhart van Barendrecht.

De winkel is functioneel van opzet is en verdeeld over twee bouwlagen. Op Middenbaanniveau de winkelruimte met daaronder een opslagruimte. De opslagruimte beschikt over een achteringang aan het Achterom ten behoeve van het bevoorraden van de winkel.

Locatie
Winkelstraat de Middenbaan beschikt over een compleet en gevarieerd aanbod aan winkels. In de directe nabijheid zijn enkele lokale winkeliers zoals dierspecialzaak Gebr. Westdijk, ARPI Wootrend, Smit mode en Verschoor mode. Tevens zijn in de directe nabijheid enkele landelijke ketens zoals Intertoys, Pearle Opticiens en Primera gevestigd.

Afmetingen:
- Winkelruimte: ca. 42 m² x € 260,- = € 10.920,-;
- opslagruimte: ca. 43 m² x € 180,- = € 7.740,-;
- totaal: € 18.660,-.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Frontbreedte: - (de frontbreedte van het referentie-object is minder dan die van het getaxeerde);
- Grootte + (het referentie-object heeft een kleiner oppervlakte, wat gangbaarder in de markt ligt);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging +/- (het referentie-object is naast het getaxeerde gelegen).

Totaal +/- (alles overziend is deze referentie als vergelijkbaar aan te merken).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

Referentie type: koop | Adres: Voorstraat 210 - 3311 ET Dordrecht

Transactiedatum:	03-07-2022	Koopsom kk:	€ 172.500
Adres:	Voorstraat 210	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.464,29
Plaats:	Dordrecht	BAR:	8,12%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1902	Energielabel:	- / Geen
VVO (m ²) / stuks:	70		
Bron:	Brainaby		

**Toelichting op deze referentie**

Winkelruimte aan de Voorstraat in Dordrecht.

Afmetingen:
winkelruimte: ca. 70 m² x € 200,-.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Frontbreedte: - tot +/- (de frontbreedte van het referentie-object is enigszins minder dan die van het getaxeerde);
- Grootte + (het referentie-object heeft een kleiner oppervlakte, wat gangbaarder in de markt ligt);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging +/- (het referentie-object is gelegen op een vergelijkbare ligging).

Totaal +/- (alles overziend is deze referentie als vergelijkbaar aan te merken).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

Referentie type: koop | Adres: Winkelcentrum de Schoof 128 - 3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Transactiedatum:	07-02-2022	Koopsom kk:	€ 275.000
Adres:	Winkelcentrum de Schoof 128	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.894,74
Plaats:	Hendrik-Ido-Ambacht	BAR:	7,83%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1963	Energie label:	- / Geen
VVO (m ²) / stuks:	95		
Bron:	Brainbay		



Toelichting op deze referentie

Winkelruimte gelegen op een hoeklocatie in Winkelcentrum De Schoof.

Locatie:
Winkelcentrum De Schoof biedt via de Emmasingel en Veersedijk uitstekende verbindingen van en naar rijksweg A15 (Europoort-Rotterdam-Gorinchem). Via de Graaf Willemlaan en de Antoniuslaan is rijksweg A16 (Rotterdam-Dordrecht-Breda) binnen enkele autominuten bereikbaar.

Afmetingen:
- winkelruimte : ca. 95 m².

Parkeren:
Winkelcentrum De Schoof beschikt over een groot, gratis parkeerterrein aan de Beatrixsingel. Op het kleine parkeerterrein aan de Graaf Willemlaan geldt een blauwe zone.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Ligging/bereikbaarheid: +/- (het object is net als het getaxeerde gelegen in een winkelcentrum);
- Parkeerplaatsen in nabije omgeving: +/- tot + (in nabije omgeving zijn meerdere openbare parkeergelegenheden);
- Uitstraling: +/- (het referentie-object kent een vergelijkbare uitstraling als het getaxeerde);
- Functionaliteit: +/- (het referentie-object is qua metrage goed vergelijkbaar met het getaxeerde, 95m² vs. 115 m²).

- Totaal: +/- (alles overziend kan het object als vergelijkbaar worden omschreven).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

De huurprijzen betreffen een gemiddelde huurprijs per m² van de totale oppervlakte van de winkelreferenties. De getaxeerde marktwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de gemiddelde m²-prijs mede afhankelijk is van de verhouding tussen het metrage winkel- en opslagruimte. Een in verhouding groter winkelmetrage resulteert doorgaans in een hogere gemiddelde m²-prijs.

De ingeschatte markthuurwaarde en marktwaarde zijn gebaseerd op een combinatie van bovenstaande referenties en het marktgevoel van de taxateurs.

Referentie type: **huurtransactie** | Ridderhof 40 - 2981 ET Ridderkerk

Transactiedatum:	8-3-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 28.500
Straat:	Ridderhof 40	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Ridderkerk	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 296,88
IPD type:	Winkel	Looptijd contract in jr:	5
Bouwjaar:	1991	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	96	Energie label:	- / Geen
Bron:	Van Vliet Bedrijfsruimte		



Toelichting op deze referentie

Winkelruimte gelegen in het overdekte winkelcentrum Ridderhof I, onderdeel van het winkelhart van Ridderkerk.

Het winkelcentrum zal worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde worden gerevitaliseerd. Winkelhart Ridderkerk omvat meer dan 140 winkels en beschikt over een goede mix van lokale winkeliers en landelijke ketens en een compleet horeca-aanbod.

In Ridderhof I zijn o.a. gevestigd Albert Heijn, Primera, Kippie, Specsavers, Duifhuizen Lederwaren en Brasserie NJOY.

Locatie:

De winkel is gelegen in het overdekte winkelcentrum Ridderhof I, midden in het winkelgebied van Ridderkerk. Ridderhof I vormt samen met Jorishof, Koningshof, Koningsplein en het overdekte winkelcentra Ridderhof II het winkelhart van Ridderkerk.

Afmetingen:

Zie overzicht op pagina 3.

Parkeren:

Ruime openbare parkeergelegenheid (betaald). Het centrum van Ridderkerk beschikt over 3 ondergrondse parkeergarages met een totale capaciteit van circa 600 plaatsen en een ruim parkeerterrein met circa 500 plaatsen.

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Referentie type: **huurtransactie** | Ridderhof 86 - 2981 ET Ridderkerk

Transactiedatum:	30-12-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.500
Straat:	Ridderhof 86	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Ridderkerk	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 300,00
IPD type:	Winkel	Looptijd contract in jr:	10
Bouwjaar:	1991	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	65	Energie label:	- / Geen
Bron:	Van Vliet Database		

**Toelichting op deze referentie**

Representatieve winkelruimte van ca. 65 m² herkenbaar gelegen bij de ingang van het overdekte winkelcentrum Ridderhof II. De winkel heeft een frontbreedte van ca. 12 meter.

Locatie:

De winkelruimte is gelegen midden in het winkelgebied van Ridderkerk. Samen met de overdekte winkelcentra de Ridderhof I en II, Jorishof en Koningshof vormt het Sint Jorisplein Winkelhart Ridderkerk.

Winkelhart Ridderkerk omvat meer dan 140 winkels en beschikt over een goede mix van lokale winkeliers en landelijke ketens zoals o.a. Kruidvat, Hema, C&A, Xenos, WE, AH, Jumbo en Action.

Ridderhof I en II worden de komende tijd gerenoveerd. In Ridderhof II zal een grondige verbouwing plaatsvinden en eind 2021 zal een nieuwe vestiging van Lidl worden geopend.

Afmetingen:

Ca. 65 m² winkelruimte.

Parkeren:

Ruime openbare parkeergelegenheid (betaald) in de directe nabijheid. Het centrum van Ridderkerk beschikt over 3 ondergrondse parkeergarages met een totale capaciteit van circa 600 plaatsen en een ruim parkeerterrein met circa 500 plaatsen.

Energie label:

D, geldig t/m 12 augustus 2025.

Bestemming:

Conform de 'Centrum Ridderkerk, vastgesteld d.d. 22 mei 2017, is de vigerende bestemming 'Centrum-1'. Ter plaatse zijn toegestaan:

- detailhandel;
- kantoren;
- dienstverlening;
- horeca.

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Referentie type: **huurtransactie** | Middenbaan 102 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	27-7-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 28.800
Straat:	Middenbaan 102	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Barendrecht	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 230,40
IPD type:	Winkel	Looptijd contract in jr:	5
Bouwjaar:	1997	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	125	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Van Vliet Database		



Toelichting op deze referentie

Winkelruimte gelegen aan het begin van winkelstraat de Middenbaan in Barendrecht, schuin tegenover Albert Heijn. De winkel bestaat uit een winkelruimte van ca. 100 m² en een verblijfsruimte van 25 m² op de verdieping.

Locatie:
De Middenbaan beschikt over een compleet en gevarieerd aanbod aan winkels. In de directe nabijheid van Middenbaan 102 zijn o.a. gevestigd Bengel Kinderschoenen, Toon Schoenmaker, Albert Heijn, Brandstore en Hema.

Op loopafstand, direct achter de Middenbaan bevindt zich een ruim, openbaar parkeerterrein, het Gemeentehuis en de bibliotheek. Diverse bushaltes in nabije omgeving.

Afmetingen:
- winkelruimte: ca. 100 m² BVO;
- verblijfsruimte (verdieping): ca. 25 m² BVO;

Parkeren:
Ruime openbare (gratis) parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Ouderdom +/- (het referentie-object is ongeveer net zo oud als het getaxeerde, 1997 vs. 2000);
- Grootte + (het getaxeerde heeft een kleiner en gangbaarder oppervlakte);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging + (het referentie-object is gelegen schuin tegenover de Albert Heijn).

Totaal + (alles overziend is deze referentie als beter aan te merken).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

Referentie type: **huurtransactie** | Middenbaan 112 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	4-7-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 98.500
Straat:	Middenbaan 112	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Barendrecht	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 237,35
IPD type:	Winkel	Looptijd contract in jr:	10
Bouwjaar:	1997	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m ² of stuks:	415	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Van Vliet Database		



Toelichting op deze referentie

Winkelruimte gelegen op de kop van winkelstraat de Middenbaan in Barendrecht centrum.

Locatie:
De Middenbaan beschikt over een compleet en gevarieerd aanbod aan winkels. In de directe nabijheid zijn o.a. gevestigd Bengel Kinderschoenen, Toon Schoenmaker, Albert Heijn, Brandstore en Theater Het Kruispunt.

Op loopafstand bevindt zich een ruim, openbaar parkeerterrein, het Gemeentehuis en de bibliotheek. Diverse bushaltes in nabije omgeving.

Afmetingen:
- winkelruimte: ca. 358 m²;
- kantoor/verblijfsruimte: ca. 57 m².

Parkeren:
6 parkeerplaatsen in de parkeergarage van het complex.

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Frontbreedte: +/- (de frontbreedte van het referentie-object is vergelijkbaar met die van het getaxeerde);
- Grootte +/- tot + (het referentie-object heeft een enigszins gangbaarder oppervlakte dan het getaxeerde);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging +/- (het referentie-object is op een vergelijkbare ligging gelegen aan de Middenbaan).

Totaal +/- (alles overziend is deze referentie als vergelijkbaar aan te merken).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

Taxatierapport

Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk

Referentie type: **huurtransactie** | Middenbaan 30 - 2991 CT Barendrecht

Transactiedatum:	19-9-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.750
Straat:	Middenbaan 30	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Barendrecht	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 256,49
IPD type:	Winkel	Looptijd contract in jr:	2
Bouwjaar:	1996	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	77	Energie label:	- / Geen
Bron:	Brainbay		



Toelichting op deze referentie

Goed gelegen en functionele winkelruimte gelegen aan de Middenbaan te Barendrecht. De ruimte ligt zowel aan de middenbaan als aan het overdekte winkelgedeelte 'De Schalm'.

Locatie:
Het winkelhart van Barendrecht beschikt over een compleet en gevarieerd winkelaanbod. De direct omliggende winkels betreffen onder andere Hema, Blokker, Shoebly, Trekpleister, Zeeman, Jumbo, Primera, Beter Horen, een tandarts en een hypotheekadviseur.

Afmetingen:
- winkelruimte: 77 m².

Kwalitatieve analyse t.o.v. het getaxeerde:
- Frontbreedte: - (de frontbreedte van het referentie-object is minder dan die van het getaxeerde);
- Grootte + (het referentie-object heeft een beduidend kleinere oppervlakte, wat gangbaarder in de markt ligt);
- Onderhoud +/- (de onderhoudsstaat van het referentiepand is vergelijkbaar);
- Ligging - tot +/- (het referentie-object is op een enigszins mindere ligging aan de Middenbaan gelegen).

Totaal +/- tot + (alles overziend is deze referentie als enigszins vergelijkbaar aan te merken).

++ Veel beter dan het getaxeerde object
+ Beter dan het getaxeerde object
+/- Vergelijkbaar met het getaxeerde object
- Slechter dan het getaxeerde object
-/- Veel slechter dan het getaxeerde object

vanvliet | bedrijfsmakelaars
& adviseurs

Van Vliet Bedrijfsmakelaars B.V.
Jhr. van Karnebeekweg 6b | Ridderkerk
Email: scheurwater@vanvliet.net | Tel: **0180 - 43 43 43**

fmi taxatie management
instituut ✓

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

Rekenmodellen

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BDO108034_2023
VMS taxatienuummer:	71811030
Complex:	Dillenburgplein 50, Ridderkerk
Adres:	Dillenburgplein 50, (2983 CC) Ridderkerk
Eigenaar:	
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	52 m ²
Energie label:	- / Geen

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1994
Monument:	Nee
Totaal BVO:	53 m ²
VVO (m ²):	52 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02

Waardering

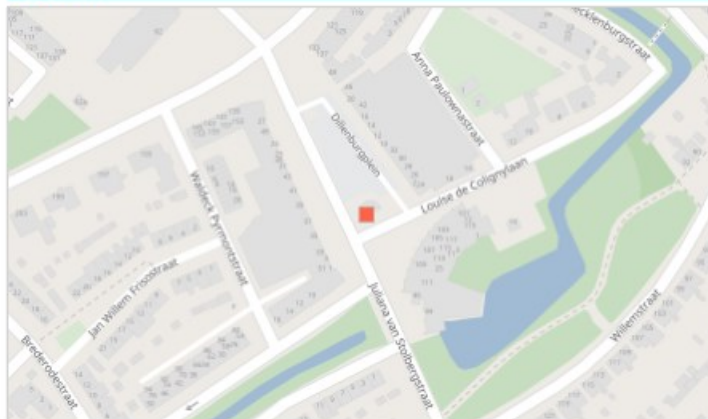
Opdrachtgever:	Gemeente Ridderkerk
Contactpersoon:	de heer H. van Os
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	J. Scheurwater RT
Waardepeildatum:	donderdag 10 augustus 2023
Marktwaaarde per m ² :	€ 3.767

Het object is per 10-08-2023 getaxeerd op:

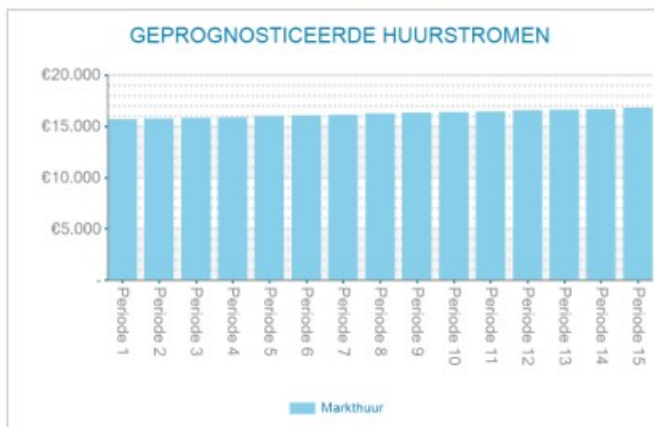
EUR 195.000

Marktwaaarde kosten koper

Locatie



Complex foto



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 15.600
Theoretische huur:	€ 15.600
Netto markt/herz. huur:	€ 13.640
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	12,6 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,0 %

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	15.639	15.717	15.796	15.875	15.954	16.034	16.114	16.195	16.276	16.357	16.439	16.521	16.604	16.687	16.770
Bruto huurinkomsten	15.639	15.717	15.796	15.875	15.954	16.034	16.114	16.195	16.276	16.357	16.439	16.521	16.604	16.687	16.770
OZB	-874	-900	-924	-944	-963	-982	-1.002	-1.022	-1.042	-1.063	-1.084	-1.106	-1.128	-1.151	-1.174
Rioolbelasting	-105	-108	-111	-113	-115	-118	-120	-122	-125	-127	-130	-133	-135	-138	-141
Waterschapslasten	-53	-55	-56	-58	-59	-60	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72
Verzekering (incl. belasting)	-182	-189	-195	-200	-205	-210	-216	-221	-227	-232	-238	-244	-250	-256	-263
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-1.213	-1.252	-1.287	-1.315	-1.342	-1.370	-1.398	-1.427	-1.457	-1.487	-1.518	-1.550	-1.582	-1.615	-1.649
Onderhoud	-778	-808	-835	-857	-878	-900	-923	-946	-970	-994	-1.019	-1.044	-1.070	-1.097	-1.124
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-778	-808	-835	-857	-878	-900	-923	-946	-970	-994	-1.019	-1.044	-1.070	-1.097	-1.124
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-1.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-1.018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	12.630	13.658	13.674	13.703	13.734	13.764	13.793	13.821	13.849	13.876	13.902	13.927	13.951	13.975	13.997
NCW Kasstromen	12.273	12.532	11.848	11.212	10.611	10.042	9.502	8.991	8.507	8.049	7.615	7.204	6.814	6.445	6.096

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 216.957
Marktwaarde KK	€ 195.633
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 195.000

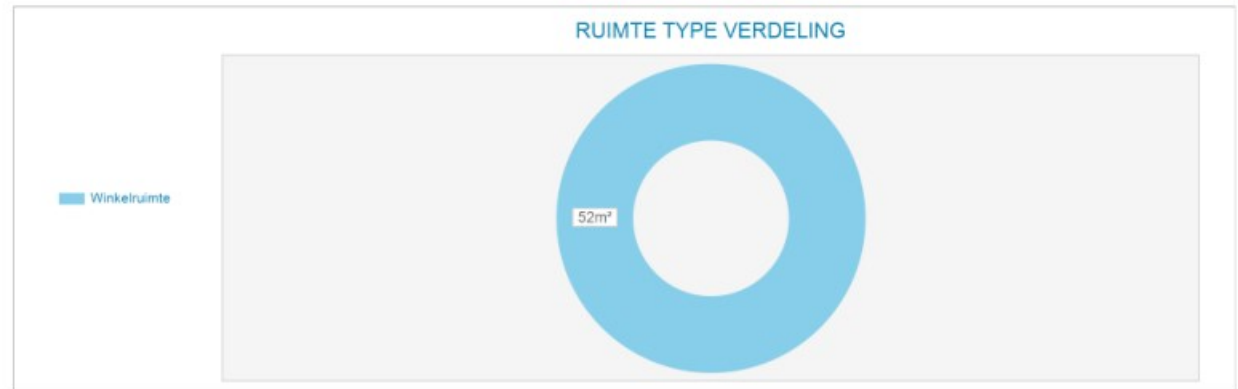
Disconteringsvoet	5,90 %
NCW Kasstroom	€ 137.742

Exit Yield	6,75 %
NCW Eindwaarde	€ 79.215

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Winkelruimte	52	-	€ 300	100%	€ 15.600
Totaal	52	-		100%	€ 15.600

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 22,99	7,7%	€ 1.195
Onderhoud	€ 14,70	4,9%	€ 764
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 37,69	12,6%	€ 1.960
Netto huurwaarde			€ 13.640
NAR % von			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			€ 218.244

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-€ 989
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 989
Marktwaarde von	€ 217.255
Verwervingskosten	€ 21.353
Marktwaarde kk	€ 195.901
Marktwaarde kk afgerond	€ 195.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 15.600	€ 13.640	7,18%	6,28%	13,9
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 15.600				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,96%
IRR	5,95%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 3.767

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,90%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m ²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Ridderkerk	A	8593		€ 275	€ 14.300	100,00%	
Totaal					€ 14.300		

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Ridderkerk A 8593](#)

Kadastrale objectidentificatie: 019380859370000

Locatie Dillenburgplein 50
2983 CC Ridderkerk

BAG identificatie: 0597010000242031

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 52 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101202 - 433135

Omschrijving Cultuur

Ontstaan uit [Ridderkerk A 8183](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

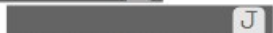

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13719/43 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 31-05-1994

Naam gerechtigde  

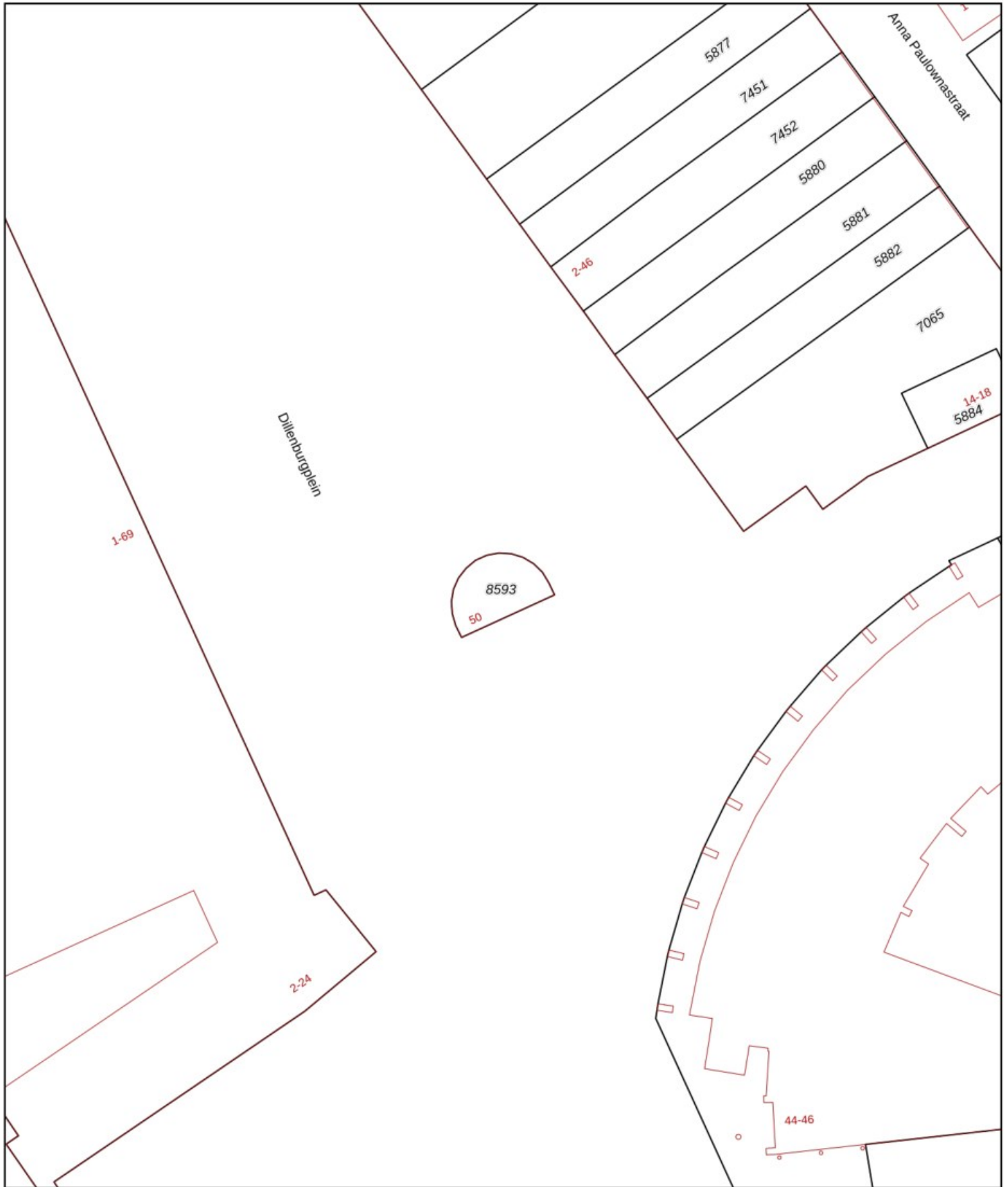
 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

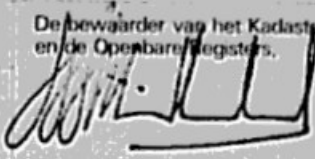


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Ridderkerk</p> <p>Sectie: A</p> <p>Perceel: 8593</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsbewijs

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	13719	43	183
ROTTERDAM	31-MEI-1994 09:00			met zonder	4 0
Aantekeningen: D: 00000074 A: 5611228154					

*Vreemde oorz. 50
D3*

NOTARISKANTOOR VAN DONGEN

Dossier: 94-155 ib
Concept d.d.: 27 april 1994
Pag. 1.

AKTE VAN LEVERING

Op dertig mei negentienhonderdvierennegentig
verschenen voor mij, Mr Cornelis van Dongen, notaris
ter standplaats Ridderkerk:

1.

 J at -

volgens haar verklaring te dezen de **Gemeente Rid-
derkerk**, gevestigd te Ridderkerk, kantoorhoudende
te 2981 ES Ridderkerk, Raadhuisplein 70, - hierna
te noemen 'de gemeente' - vertegenwoordigende,
daartoe krachtens het bepaalde in artikel 171 lid 2
van de Gemeentewet aangewezen ter uitvoering van
het besluit van het college van Burgemeester en
Wethouders van die gemeente de dato vier januari
negentienhonderdvierennegentig en van de raad van
die gemeente genomen in de openbare vergadering van
eenendertig januari negentienhonderdvierennegentig;
Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoezaam
gebleken uit een onderhandse akte van volmacht
welke is gehecht aan een op achtentwintig mei ne-
gentienhonderddrieënnegentig voor mij, notaris,
verleden akte van levering.

hierna genoemd: verkoper;

2.

 J

hierna genoemd: koper.

De comparanten verklaarden:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane over-
eenkomst van koop en verkoop, gedateerd zeven februari
negentienhonderdvierennegentig, hierna ook genoemd de
koopdatum, aan koper verkocht en levert op grond daar-
van aan koper, die blijkens deze overeenkomst van
verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:
een perceel grond gelegen aan het Dillenburgerplein
uitmakende een gedeelte van ongeveer tweeënvijftig
centiare, van het perceel kadastraal bekend gemeen-

Hyp. 4

Dossier: 94-155 lb
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 2.

te Ridderkerk, sectie A nummer 8183 gedeeltelijk, --
 op een aan deze akte gehechte tekening met dwarsar-
 cering aangegeven, waarop een kiosk zal worden ----
 gebouwd; -----

hierna ook te noemen het verkochte. -----

----- **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN** -----

De koopprijs bedraagt achttienduizend tweehonderd ----
 gulden (f 18.200,--) te vermeerderen met zeventien en --
 vijf tiende procent (17,5 %) omzetbelasting ad driedui-
 zend eenhonderdvijfentachtig gulden (f 3.185,--) of in -
 totaal eenentwintigduizend driehonderdvijfentachtig ----
 gulden (f 21.385,--) welk bedrag door koper is voldaan.
 Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van --
 de koopprijs en deze zakelijke belastingen, blijkens ---
 een aan deze akte gehechte kwitantie opgesteld en ----
 ondertekend door de administrateur van het grondbe- ----
 drijf. -----

De overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover
 hier nog van belang, gesloten onder de volgende: -----

----- **BEDINGEN** -----

----- **kosten en belastingen** -----

----- **Artikel 1** -----

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen --
 het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelas-
 ting verschuldigd. -----

----- **leveringsverplichting, juridische
 en feitelijke staat** -----

----- **Artikel 2** -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren
 die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken -
 of met inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtin-
 gen, behoudens de eventueel hierna vermelde; --
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behou- --
 dens eventueel bestaande erfdienstbaarheden ----
 waarvan de aan verkoper bekende hierna zullen --
 worden vermeld; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen
 uit overeenkomst, behoudens de eventueel hierna
 vermelde. -----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het ver-
 kochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet --
 juist is of niet volledig is, ontleent noch verko-
 per noch koper daaraan rechten. -----

Dossier: 94-155 ib
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 3.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met inachtneming van hetgeen partijen dienaangaande zijn overeengekomen.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten, lasten en risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte heeft plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

De zakelijke lasten welke van het verkochte geheven worden en de risico's komen voor rekening van kopers met ingang van het slaan van de eerste paal.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

- Verkoper garandeert het navolgende:
- verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
 - het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht tot titel in gebruik bij derden;
 - het verkochte is niet betrokken in een ruilver-

Dossier: 94-155 ib
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 4.

- kavelings- casu quo herinrichtingsplan en is ---
 niet ter onteigening aangewezen; er is geen ----
 sprake van leegstand in de zin van de Leeg- ----
 standwet noch van vordering van het register- --
 goed krachtens de Woonruimtwet; -----
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden --
 geen verplichtingen uit hoofde van een voor- ---
 keursrecht of optierecht; -----
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zake- --
 lijke lasten, waarvan de verschenen termijnen --
 zijn voldaan. -----
- Verkoper bevestigt voorts datgene wat hij gegaran- --
 deerd heeft in de koopovereenkomst en verklaart ----
 dienaangaande dat hem niet bekend is, dat zich ten --
 aanzien van bedoelde garanties sedertdien een ver- --
 andering heeft voorgedaan. -----

-----bodemonderzoek/ondergrondse tanks-----

-----Artikel 6-----

De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van --
 de grond - voorzover dat aan haar bekend is - geen ----
 redenen om aan te nemen dat zich in de grond stoffen ---
 bevinden, die naar de huidige maatstaven, dusdanig ----
 schadelijk zijn te achten voor het milieu dat deze in --
 de weg staan aan het door koper beoogde gebruik van de --
 grond. Het verkochte mag dan ook geschikt worden geacht --
 voor het door koper beoogde gebruik. -----

-----BIJZONDERE VERPLICHTINGEN-----

- Met betrekking tot bijzondere verplichtingen zijn ----
 verkoper en koper het volgende overeengekomen: -----
16. Als afscheiding van de gekochte grond zullen wor- --
 den aangemerkt: -----
- a. de door de gemeente ter opsluiting van aan- ---
 grenzende gemeentelijke bestratingen geplaatst- --
 te en als zodanig bij de openbare weg behoren- --
 de betonbanden; -----
- b. de gevels van bouwwerken welke samen vallen ---
 met de begrenzing van de gekochte grond. -----
17. a. De koper verplicht zich tegenover de gemeente --
 de gekochte grond behoorlijk af te scheiden ---
 van gemeentelijke eigendommen en daarvan afge- --
 scheiden te houden. -----
- b. De afscheiding moet door koper in goede staat --
 worden onderhouden en wel zodanig, dat deze ---
 nimmer de eigendomsgrens overschrijdt. -----
- c. De koper mag niet eerder een afscheiding ----
 plaatsen dan nadat de grens door een landmeter --
 van de dienst VROM in het terrein is aangewe- --

Dossier: 94-155 lb
Concept d.d.: 27 april 1994
Pag. 5.

- zen. -----
18. Partijen doen afstand van het recht om op welke ---
grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te ---
vorderen. -----
19. a. Bij elke niet-nakoming of overtreding van één -
of meerdere verplichtingen voortvloeiende uit -
deze overeenkomst, verbeurt koper c.q. diens --
rechtsoptvolgers, na ingebrekestelling en na ---
verloop van de in die ingebrekestelling be- ---
paalde termijn, ten behoeve van de gemeente ---
Ridderkerk een onmiddellijk opeisbare boete van ---
maximaal vijftigduizend gulden (f 50.000,--). -
- b. De hoogte van de onder a. bedoelde boete wordt
voor ieder geval afzonderlijk door burgemees-
ter en wethouders vastgesteld. -----
- c. De boete moet worden betaald binnen één maand -
na daartoe strekkende aanmaning van burgemees-
ter en wethouders. -----
- d. Ingeval meer personen eigenaar zijn van het ---
gekochte, zullen zij ten aanzien van de in sub
a. van dit artikel bedoelde boete gelden als --
hoofdelijke schuldenaren. -----
- e. Naast de sub a. van dit artikel bedoelde boete
kunnen burgemeester en wethouders een extra ---
boete vorderen voor elke dag, dat de niet- ---
nakoming of de overtreding voortduurt. -----
- f. Een boete, als in sub a. en e. bedoeld, kunnen
burgemeester en wethouders kwijtschelden of, --
indien deze reeds is betaald, teruggeven in- ---
dien daarvoor naar hun mening redenen aanwezig ---
is. -----
- g. Een opgelegde boete laat onverminderd de rech-
ten van de gemeente op nakoming van de over- ---
eenkomst en/of het vorderen van een aanvullen-
de schadevergoeding. -----
- h. De kosten van het invorderen van de boete zijn
voor rekening van de koper c.q. diens rechts- ---
opvolgers. -----
20. Tenzij burgemeester en wethouders hebben toege- ---
staan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt --
afgeweken, moet bij elke vervreemding van het ---
verkochte of vestiging van zakelijke rechten daar-
op, waardoor het gebruik van het gekochte door ---
anderen wordt verkregen, het in artikel 17 en het -
in dit artikel 20 bepaalde, aan elke opvolgende ---
eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd ---
en door deze worden aangenomen. -----

Dossier: 94-155 lb
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 6.

21. Zolang de bebouwing niet is voltooid, mag de koper het gekochte niet vervreemden of met zakelijke rechten, andere dan dat van hypotheek bezwaren dan nadat burgemeester en wethouders schriftelijk hebben verklaard, dat zij zich daarmee kunnen verenigen. .

De comparante sub 1 verklaart deze bepalingen voor en namens de gemeente aan te nemen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen eventueel verder nog tussen hen, schriftelijk dan wel mondeling, is overeengekomen met betrekking tot deze verkoop en koop.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in andere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarden beroepen.

ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUWING

Ten laste van het aan de gemeente in eigendom verblijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie A, nummer 8183 en ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van overbouw voor de plaatsing van een luifel zoals met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening genummerd II. Voor het recht is geen tegenprestatie verschuldigd.

VERSCHULDIGDHEID VAN OMZETBELASTING

De partijen stellen met betrekking tot deze overeenkomst van koop en verkoop van meergenoemd perceel bouwgrond vast:

- a. dat het perceel bouwgrond vóór het notarieel transport nog de volgende bewerkingen zal ondergaan: het verwijderen van de bestrating en het slaan van de eerste paal door de koper;
- b. dat het perceel bouwgrond bouwrijp is gemaakt en derhalve beschouwd moet worden als een vervaardigd goed als bedoeld in artikel 11, eerste lid, letter a, onder 1e, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zoals deze bepaling is te verstaan in het arrest van de Hoge Raad der Nederlanden van eenentwintig november negentienhonderdnegentig, rolnummer 26.362, gepubliceerd in Belastingzaken Nederlandse Belastingrechtspraak 1991/19;

Dossier: 94-155 ib
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 7.

- c. dat verkoper mitsdien ter zake van deze levering --
 omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is --
 deze aan koper in rekening te brengen. -----

----- VOORWAARDELIJKE OBJECTIEVE NOVATIE -----

Partijen onderkennen dat met betrekking tot de feite- --
 lijke invulling van het bewerken van de grond zelf --
 onzekerheden (blijven) bestaan. Of omzetbelasting --
 geheven wordt dan wel overdrachtsbelasting, is voor --
 verkoper van belang omdat de kosten van de betrokken --
 grond voor hem beïnvloed worden door het al of niet --
 aftrekbaar zijn van de aan de verkoper in rekening --
 gebrachte omzetbelasting (voorbelasting), ter zake van --
 de kosten van het bouwrijp maken en de kosten van de --
 zogenaamde gemeenschapsvoorzieningen, zoals straten, --
 plantsoenen, wegen en pleinen. -----

Al naar gelang omzetbelasting dan wel overdrachtsbelas- --
 ting geheven wordt, is verkoper genoodzaakt een ver- --
 schillende koopprijs te hanteren. -----
 Derhalve komen zij als volgt overeen: -----

Ingeval -----

- a. met betrekking tot het verkochte perceel door de --
 rechter bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak --
 wordt vastgesteld dat de door de partijen in de --
 vaststellingsovereenkomst omschreven bewerkingen --
 en voorzieningen niet hebben geleid tot het bouw- --
 rijp gemaakt zijn van het perceel als bedoeld in --
 het arrest vna de Hoge Raad van eenentwintig no- --
 vember negentienhonderdnegentig, rolnummer 26.362, --
 gepubliceerd in Belastingzaken Nederlandse Belas- --
 tingrechtspraak 1991/19, -----

dan wel -----

- b. de hiervoor weergegeven vaststellingsovereenkomst --
 bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt --
 vernietigd of ontbonden en deze vernietiging of --
 ontbinding tot gevolg heeft dat in de relatie -----
 tussen partijen bij de onderhavige koopovereen- --
 komst geldt dat de door partijen in de vaststel- --
 lingsovereenkomst omschreven bewerkingen niet -----
 hebben geleid tot het bouwrijp gemaakt zijn van --
 het perceel als bedoeld in het arrest van de Hoge --
 Raad van eenentwintig november negentienhonderdne- --
 gentig, rolnummer 26.362, gepubliceerd in Belas- --
 tingzaken Nederlandse Belastingrechtspraak -----
 1991/19, -----

gelden alsdan tussen partijen de volgende bedingen: -----

- a. verkoper is gehouden aan koper wegens onverschul- --
 digde betaling terug te betalen de thans door -----

Dossier: 94-155 lb
Concept d.d.: 27 april 1994
Pag. 8.

- verkoper aan koper over de koopsom in rekening ----
gebrachte omzetbelasting; ----
- b. tussen partijen geldt ter zake van de onderhavige -
koop als koopsom de somma van twintigduizend een-
honderdvierenzeventig gulden en tweeënvijftig cent -
(f 20.174,52) zijnde een honderd/eenhonderdzesde --
van de oorspronkelijke brutokoopprijs van eenen-
twintigduizend driehonderdvijfentachtig gulden ----
(f 21.385,--) (inclusief omzetbelasting); ----
- c. koper machtigt verkoper en verkoper verplicht zich
jegens koper en vrijwaart hem te diër zake om met --
het hiervoor vermelde terug te geven bedrag aan ----
omzetbelasting te verrekenen en in zijn naam aan --
de belastingdienst de verschuldigde overdrachtsbe-
lasting te voldoen over de hiervoor onder sub b. --
vermelde koopsom; ----
- d. voorts machtigt koper verkoper om met het hiervoor
vermelde terug te geven bedrag aan omzetbelasting -
te verrekenen, het alsdan door hem aan verkoper ---
nog verschuldigde restant van de koopsom onder sub
b. vermeld. ----

----- VOLMACHT(EN) -----

- Partijen geven bij deze aan mevrouw ~~Janet Bak~~ J s,

J

----- J onherroepelijk
volmacht met de macht van substitutie om te doen --
wat nodig is om te bereiken dat het verkochte vrij
van hypothecaire inschrijvingen en beslagen ten --
laste van anderen dan koper kan worden geleverd. --

----- VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING -----

Op deze verkoop en overdracht is omzetbelasting ver-
schuldigd, aangezien het bij deze verkregene door de ---
gemeente en/of de vennootschap als ondernemster is ----
vervaardigd in de zin van de wet op de omzetbelasting --
terwijl zij de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel -
heeft gebruikt; ----
met betrekking tot deze verkoop en overdracht doen ----
partijen mitsdien een beroep op artikel 15 lid 1 sub a -
van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, krachtens
welke bepaling deze overdracht is vrijgesteld van ----
overdrachtsbelasting. -----

Dossier: 94-155 ib
 Concept d.d.: 27 april 1994
 Pag. 9.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ---
 voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het ---
 kantoor van de bewaarder van de minuut van deze akte. ---
 De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----
WAARVAN AKTE -----
 in minuut verleden te Ridderkerk, op de dag, die ver- --
 meld is aan het begin van deze akte. -----
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
 comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de -----
 inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op -----
 volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
 Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de ---
 comparanten en mij, notaris, ondertekend -----
 om vijf en vier twintig minuten. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT

w.g. C. van Dongen

De ondergetekende, Mr C. van Dongen, notaris
 te Ridderkerk, verklaart dat het hierboven vermelde
 onroerend goed, in de zin van de Wet voorkeurs-
 recht gemeenten, niet is opgenomen in een aan-
 wijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex
 artikel 6 van die wet.

w.g. C. van Dongen

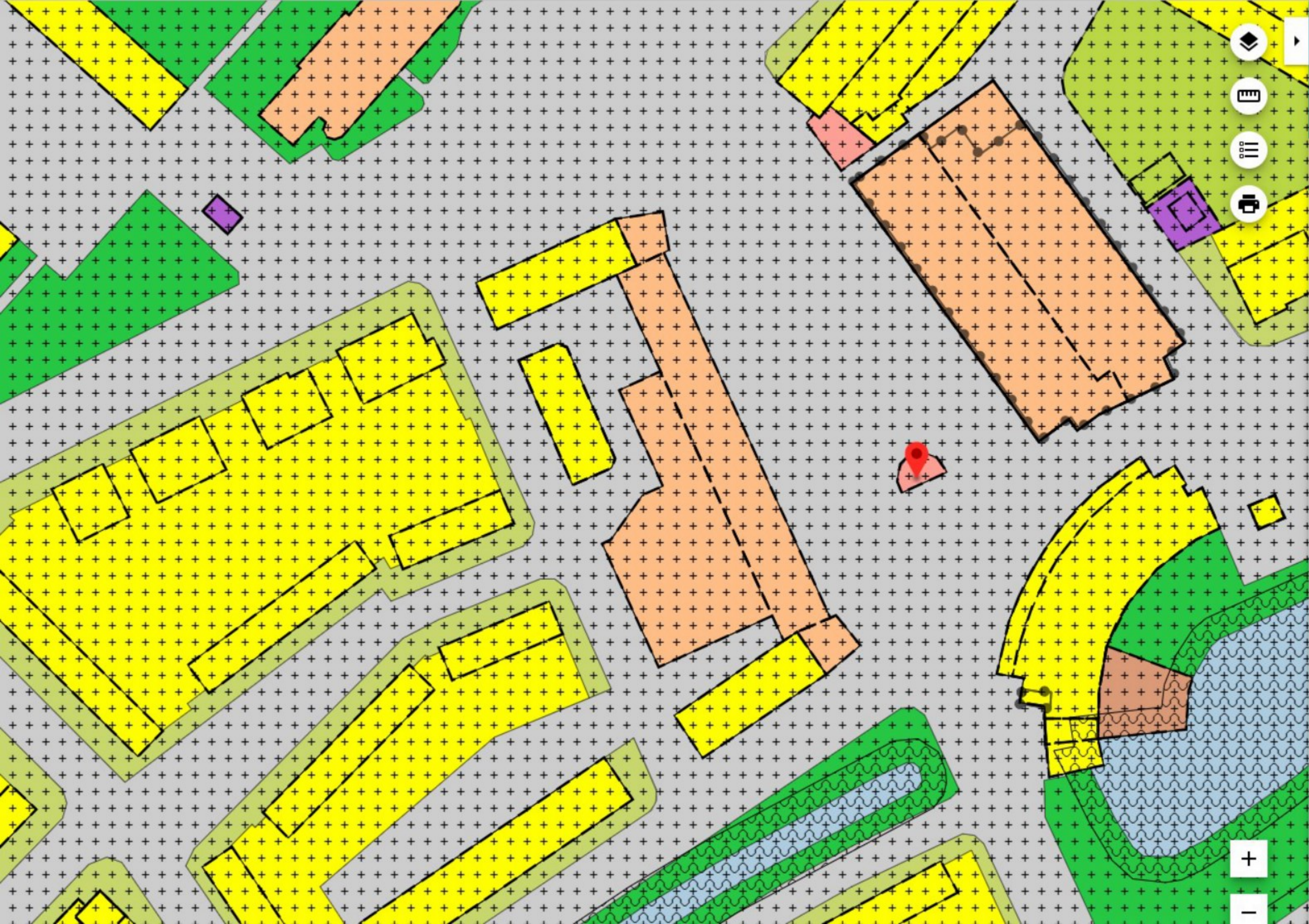
De ondergetekende, Mr Cornelis van Dongen, notaris,
 wonende te Ridderkerk, kantoorhoudende te 2982 CM
 Ridderkerk, Kastanjelaan 16, verklaart dat vorenstaand
 afschrift eensluidend is met het ter inschrijving ingeleverde
 stuk.





Aantekeningen:

	<p style="text-align: right;">R</p>
--	-------------------------------------

Samenvatting bestemmingsplan




 101201.6, 433134.2

 Enkelbestemming
Detailhandel

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

 Bouwvlak

 Maatvoering
maximum goothoogte: 4 m



Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en aan-huis-gebonden bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de [Staat van bedrijfsactiviteiten](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1': tevens horecabedrijven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' is opgenomen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte indien binnen het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen;
- e. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 3 m;
- f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. handel in en opslag van softdrugs en hallucinogene middelen is niet toegestaan;

- b. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. de handel in en opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', gelden de volgende regels:
 - 1. ter plaatse is maximaal 1 horecabedrijf toegestaan, voor zover die voorkomt in maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - 2. het gebruik voor feesten en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening (al dan niet in combinatie met levendige muziek) is niet toegestaan;
 - 3. de horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Bodem informatie



Rapport Bodemloket

Datum: 10-8-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

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

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

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Opdrachtbrief

Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV)

TMI-TCV

**Taxatierichtlijn
Commercieel
Vastgoed**

Augustus 2019 | Versie 3.0

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. DOEL	5
2.1 Doelstelling en geldigheid	5
2.2 Uitgever	5
2.3 Voor wie is de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed bestemd?	5
2.4 Wat wil de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed reguleren?	5
2.5 Waaruit bestaat de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?	5
2.6 Hoe verhoudt de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed zich tot andere richtlijnen, normen en standaards?	6
2.7 Wie controleert/valideert de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed?	7
2.8 Sancties en handhaving	7
2.9 Wat betekent de term EXPLAIN die gebruikt wordt in de verslaglegging van het Taxatie Management Systeem?	7
3. VERKLARENDE LIJST VAN TERMEN	8
4. KWALIFICATIES VAN DE TAXATEUR	9
4.1 Onafhankelijkheid/onpartijdigheid	9
4.2 Kwalificatie van de taxateur	10
4.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding	10
4.4 Conformiteit aan de TMI-TCV	11
4.5 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing	11
4.6 Eerdere betrokkenheid	11
4.7 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen	11
4.8 Ondertekening rapport	12
4.9 Verzekering	12
5. BASIS VOOR DE WAARDE / WAARDEDEFINITIES	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Waardebegrip als basis van de waarde	13
5.3 Marktwaarde	13
5.4 Gehanteerde waarderingsmethoden:	14
5.5 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen	15
5.6 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)	15
5.7 Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum	15
5.8 Richtlijn concept-rapportage	15
5.9 Fair value	16
5.10 Transactie- of verweringskosten	16
5.11 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)	16
6. DE TAXATIEOPDRACHT	17
6.1 Inleiding	17
6.2 Opdrachtvoorwaarden	17
6.3 Marketingbeperkingen en gedwongen verkopen	18
6.4 Beperkte informatie	18
6.5 Hertaxatie zonder bezichtiging	18
6.6 Kritische controle	18
6.7 Dossier	18
6.8 Beheersingsmaatregelen	19
6.9 Gebruik en toetsing van taxatie modellen	19
7. MINIMALE ONDERZOEKVEREISTEN VOOR DE WAARDERING	20
7.1 Inleiding	20
7.2 Bezichtiging en onderzoek	20
7.3 Verificatie van informatie	20
7.4 Onderzoeksgebieden	21
7.5 Specifieke aanvulling voor winkels	21
8. TAXATIERAPPORT	22
8.1 Algemene uitgangspunten	22
8.2 Prelabele verklaringen van de taxateur in het taxatierapport	22
8.3 Minimumvereisten taxatierapport	23
8.4 Visuele objectpresentatie	24

8.5	Koop-/beleggingsreferenties	24
8.6	Conceptrapportage	24
8.7	Minimale vereisten aan referenties en referentieobjecten	24
9.	EQUIVALENTIETABEL TMI-TCV/IVS 2011/PTA	25
10.	DANKWOORD	27

1. INLEIDING

In de commercieel vastgoedbranche bestaan **verschillende kaders, normen, standaarden en rekenmodellen**. Een uniforme richtlijn voor taxaties van commercieel vastgoed ontbrak. Het kwaliteitsniveau van de uitgebrachte taxatierapporten van commercieel vastgoed was hierdoor erg wisselend. Vanuit de markt (overheid, financiers, beleggers, bedrijven, enz.) klonk de roep om een kwaliteitsslag op dit gebied. In nauwe samenwerking met taxatieprofessionals uit de commercieel vastgoedbranche heeft TMI een praktische richtlijn voor het vervaardigen van taxaties van commercieel vastgoed opgezet.

De **TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed** omvat de randvoorwaarden voor de opdrachtverlening, onderzoek vereisten, uitvoering en verslaglegging van taxaties. Enerzijds sluit de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed aan bij bestaande kaders en standaards op dit gebied zoals IVS . Anderzijds is het systeem zo toegankelijk en hanteerbaar mogelijk gemaakt voor taxateurs. De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed is bestemd voor elke gekwalificeerde (*zie artikel 4.2 van deze Taxatierichtlijn*) taxatieprofessional die hiermee wil werken.

De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed vormt de inhoudelijke basis van het Taxatie Management Systeem. Dit systeem bestaat uit twee onderdelen: een rekenmodel inclusief een referentie- database en een modeltaxatierapport. Een taxatie met het Taxatie Management Systeem biedt opdrachtgevers de garantie dat deze voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaarden én dat deze onderbouwd is.

De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed is deels aanvullend op reglement Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT.

2. DOEL

2.1 DOELSTELLING EN GELDIGHEID

Met de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed wil het Taxatie Management Instituut (hierna TMI) taxaties laten uitvoeren conform de marktwaardedefinitie en enkele standaarden van de *International Valuation Standards* van de *International Valuation Standards Council*, te weten:

- Het begrip market value (marktwaarde).
- IVS 101 Scope of Work en IVS 103 Reporting.

Bij onduidelijkheid of bij strijdigheid van bepalingen in de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed met de geldende IVS-tekst geldt de volgende rangorde:

- De Engelse tekst van de geldende IVS-tekst.
- De letterlijke vertaling van de IVS-tekst.
- De strekking van de IVS-tekst.

In de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed is een **equivalentietabel opgenomen** in (hoofdstuk 9) met onderwerp en vindplaats in de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed en de vindplaats van de onderwerpen in de IVS. De taxateur verklaart met zijn ondertekening geheel in overeenstemming met deze TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed en daarmee de IVS-standaarden te hebben getaxeerd.

2.2 UITGEVER

De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed wordt uitgegeven door het **Taxatie Management Instituut** en beoogt het verhogen van de kwaliteit van vastgoedtaxaties voor commercieel vastgoed en het bevorderen van transparantie in de commercieel vastgoedbranche. Deze richtlijn ziet toe op de vereisten van *validiteit, uniformiteit en verslaglegging* van het taxatieproduct en de vereisten van *zorgvuldigheid, transparantie en uitvoeringswijze* van het taxatieproces.

2.3 VOOR WIE IS DE TMI TAXATIERICHTLIJN COMMERCIEEL VASTGOED BESTEMD?

De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed is bestemd voor **elke gekwalificeerde taxatieprofessional** zoals benoemd in artikel 4.2 die hiermee wil werken of werkt met het TMI Taxatie Management Systeem.

2.4 WAT WIL DE TMI TAXATIERICHTLIJN COMMERCIEEL VASTGOED REGULEREN?

De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed **reguleert zowel het taxatieproces als het taxatieproduct** gereguleerd. De TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed bestaat uit zowel ethische als conceptueel inhoudelijke beginselen, gedragsrichtlijnen en inhoudelijke beroepsregels voor opdrachtverlening, het taxatieproces en de verslaglegging daarvan in het taxatierapport.

2.5 WAARUIT BESTAAT DE TMI TAXATIERICHTLIJN COMMERCIEEL VASTGOED?

- Algemene kwalificaties ten aanzien van de taxateur.
- Marktwaarde als vaste basiswaarde.
- Een richtlijn voor de opdrachtverlening en aanvaarding van taxatieopdrachten.
- Minimale onderzoek vereisten voor de uitvoering van de waardering.
- Vereisten voor de verslaglegging in het taxatierapport.
- Equivalentietabel.
- Bijzondere vereisten voor het taxatieproces en de informatieverzameling van taxaties ten behoeve van de fiscus.

2.6 HOE VERHOUDT DE TMI TAXATIERICHTLIJN COMMERCIEEL VASTGOED ZICH TOT ANDERE RICHTLIJNEN, NORMEN EN STANDAARDS?

In de markt voor taxaties van commercieel vastgoed is het een gegeven dat veel taxateurs werken met uiteenlopende standaards. Deze standaards kunnen verdeeld worden naar:

- Strekking, bijvoorbeeld ethische codes (codes of conduct), gedragsrichtlijnen, fundamentals, principals en tuchtreglementen.
- Instituten, bijvoorbeeld het IVCS (IVS), RICS (Red Book), TEGoVA (EVS) (Blue Book) en het Appraisal Institute/Appraisal Foundation (USPAP).
- Nationale wettelijke regelgeving, bijvoorbeeld de Wet WOZ (Waarderingskamer) en regelgeving ten aanzien van onteigening en verslaggeving (Richtlijnen voor de jaarverslaggeving).
- Normering op deelgebieden IPD/ROZ Vastgoedindex Nederland.

	IVS	RICS	EVS	USPAP	NVM	IPD/ ROZ	CPV	VG Cert	Wettelijk
Ethische codes	X	x	x	x	*)				
Gedragsrichtlijnen		x	x	x				X	
Fundamentals	X	beperkt							
Inhoudelijke normen	X	x	x	x					x
Standaardmodellen					x	x	x		
Toepassingen (object)	beperkt	x	x			x	x		
Regulering		*)			*)				

*) niet in de taxatiestandaard opgenomen maar wel anderszins geregeld | Bron: Drs. P.C. van Arnhem (MSRE)

De **TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed** is net als veel andere regelgeving opgesteld conform de belangrijkste standaarden van het **IVCS**. Hierdoor is het ook voor taxateurs die aan andere regelgeving gebonden zijn mogelijk gebruik te maken van het Taxatie Management Systeem. Uitzondering hierop is de geheel eigen set van wettelijke normen voor bijzondere waarderings als taxaties ten behoeve van de onroerende zaak belasting (WOZ) en onteigening (taxaties van de schadeloosstelling). Deze vormen een aparte wereld met een eigen wettelijke regelgeving en normstelling.

Inachtneming van de fundamentele beginselen dient ertoe te leiden dat de Register-Taxateur op **evenwichtige wijze** tot zijn Taxatierapport komt, waarbij hij **objectief** is, **onafhankelijk** is van zijn opdrachtgevers of derden, hij zorgvuldigheid betracht bij de te vergaren informatie, transparantie betracht in de wijze waarop hij tot de waardering is gekomen, deskundig is op het relevante vakgebied en de informatie die hij uit hoofde van zijn functie verkrijgt vertrouwelijk behandelt, behoudens in de gedrags- en beroepsregels neergelegde uitzonderingen. Daarbij handelt hij te allen tijde in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

De Register-Taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.

2.7 WIE CONTROLEERT/VALIDEERT DE TMI TAXATIERICHTLIJN COMMERCIEEL VASTGOED?

Het Taxatie Management Instituut bewaakt de aansluiting van de TMI-TCV

TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed op de relevante wet- en regelgeving en sluit deze aan op relevante ontwikkelingen in de markt.

2.8 SANCTIES EN HANDHAVING

Het resultaat van een TMI taxatie bestaat uit een taxatierapport. Het rapport bevat een tekstueel en een rekengedeelte. In elk TMI taxatie rapport verklaart de taxateur dat de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed van toepassing is. Niet-naleving van de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed levert derhalve **toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) op door de taxateur**. Op de website van het Taxatie Management Instituut is een lijst te raadplegen met taxateurs die een TMI taxatie mogen uitbrengen.

DE CONTROLE OP DE NALEIVING VAN DE TAXATIE COMMERCIEEL VASTGOED RICHTLIJN GEBEURT OP TWEE MANIEREN:

1. Controle door de opdrachtgever
2. Controle door de TMI kwaliteitscommissie

Indien een taxateur in de optiek van de stichting / kwaliteitscommissie of na klachten van opdrachtgever(s) niet overeenkomstig de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed werkt, worden sancties getroffen door het TMI bestuur. Sancties kunnen variëren in sterkte. In het uiterste geval wordt de betreffende taxateur van de lijst van gelegitimeerde gebruikers gehaald en wordt hem de toegang tot het Taxatie Management Systeem ontzegd.

Als een sanctie wordt getroffen voor een ernstige beroepsfout kan de branchevereniging van de betreffende taxateur en/of de NRVV door het Bestuur van TMI daarvan op de hoogte worden gesteld.

2.9 WAT BETEKENT DE TERM EXPLAIN DIE GEBRUIKT WORDT IN DE VERSLAGLEGGING VAN HET TAXATIE MANAGEMENT SYSTEEM?

EXPLAIN is toelichting of verklaring. In de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed wordt aangegeven wat gewenst of voorgeschreven is. Een norm of richtlijn uitgeven die in alle mogelijkheden en onvoorzien heden van de taxatiepraktijk voorziet, is onmogelijk. Afwijken is daarom toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal vereisten:

- Aangegeven dient te worden dat wordt afgeweken van een regel of voorschrift.
- Aangegeven dient te worden waaruit de afwijking bestaat.
- Aangegeven/onderbouwd dient te worden waarom wordt afgeweken.
- Deze situatie dient zichtbaar gemaakt te worden in de verslaglegging (het rapport) middels een duiding met de term EXPLAIN.

3. VERKLARENDE LIJST VAN TERMEN

Term	Omschrijving/definitie
EXPLAIN	Toelichting of verklaring opgenomen in het taxatierapport of rekenmodel ingeval zich bij de waardering een situatie voordoet die afwijkt van hetgeen gebruikelijk of te verwachten is bij de waardering van vastgoed of specifiek het te waarden object.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationale regelgeving op het gebied van de financiële verslaglegging.
IVS (2011)	International Valuation Standards 2011 uitgegeven door de IVSC.
IVSC	International Valuation Standards Council.
TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TMI-TCV)	Richtlijn voor de uitvoering en verslaglegging van IVS-conforme taxaties van commercieel vastgoed.
RICS Red Book	IVS-conforme taxatiestandaard uitgegeven door de RICS.
Taxatie Management Instituut (TMI)	Instelling die de kwaliteit van het Taxatie Management Systeem bewaakt en zorg draagt voor het up-to-date houden van de onderdelen en het beheer van de gegenereerde data.
Taxatie Management Systeem (TMS)	Een systeem dat zijn inhoudelijke basis heeft in de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Het bestaat uit twee onderdelen: een rekenmodel inclusief een referentiedatabase en een model taxatierapport. Een TMI taxatie gemaakt met het Taxatie Management Systeem conform biedt opdrachtgevers de garantie dat deze voldoet aan de hoogste kwaliteitsstandaarden én dat deze onderbouwd is.
Trackrecord	Overzicht van uitgevoerde taxaties waarmee de individuele taxateur blijkt geeft van zijn vakbekwaamheid.

4. KWALIFICATIES VAN DE TAXATEUR

4.1 ONAFHANKELIJKHEID/ONPARTIJDIGHEID

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens de TMI Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (hierna TMI-TCV), in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 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 gekomen. Dit geldt ten opzichte van zowel zijn eventuele werkgever als zijn (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- 2) **De verklaring houdt mede in dat:**
 - a) Een taxateur kan onderdeel zijn van een onderneming met meerdere activiteiten, bijvoorbeeld taxaties en makelaardij. Grote (potentiële) opdrachten bij andere bedrijfsactiviteiten kunnen de objectiviteit van de medewerkers door het financieel belang aantasten onder meer door (gewekte) schijn van reciprociteit. Het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) is zodanig ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen:
 - i) De taxateur heeft de scheiding tussen makel- en taxatieactiviteiten aantoonbaar geborgd, bijvoorbeeld door:
 - (1) Code of conduct met sancties op overtreding
 - (2) Scheiding van personeelsbestand
 - (3) Scheiding van activiteiten over juridische entiteiten
 - (a) Het bedrijf van de taxateur kan betrokken zijn bij beheeractiviteiten van het object (fonds/asset- en/of property management activiteiten).
 - (b) De scheiding tussen de activiteiten voor het object en de taxatie opdracht dient geborgd te zijn zodat de taxateur in termen van onafhankelijkheid de handen vrij te heeft voor deze taxatieopdracht.
 - b) Taxateur vermeldt in zijn taxatie rapport betrokkenheid bij eerdere opdrachten dan wel deelname aan offerte trajecten voor mogelijke opdrachten van andere bedrijfsactiviteiten ontplooid door de onderneming waar taxateur werkzaam is, als die activiteiten meer dan 25% van de omzet van die activiteiten omvatten in de keten Opdrachtgever – Eigenaar – Koper en Verkoper.
 - c) Financiers hebben vaak een bijzonder beheer afdeling. Dat is een afdeling / dochter of zuster entiteit van een financier waar de onroerend goed zaken met een speciaal karakter, bijvoorbeeld onvoldoende dekking op een lening, zijn ondergebracht. In geval van een taxatieopdracht voor een klant die onder is gebracht bij een Bijzonder Beheer afdeling, verklaart taxateur niet eerder taxatieactiviteiten te hebben uitgevoerd voor deze Klant noch voor object-klant / financiercombinatie.
 - 3) De taxateur maakt direct bekend, ten minste aan de opdrachtgever, indien er sprake is van een situatie of er een situatie ontstaat waarin hij/zij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien bij een taxatie zijn onpartijdigheid niet (langer) gewaarborgd is. In voorkomend geval dient⁶ de taxateur de opdracht terug te geven.
 - 4) Bestaande, potentiële, directe of indirecte financiële belangen in een cliënt, inclusief afgeleide instrumenten die daarmee rechtstreeks verband houden, maakt taxateur direct bekend maken aan opdrachtgever (EXPLAIN).
 - 5) De honorering voor de taxatie opdracht is niet afhankelijk van andere prestaties dan het maken van een taxatie. De hoogte van de honorering is niet afhankelijk van de uiteindelijke taxatie waarde of andere taxatie uitkomsten.
 - 6) Als sprake is van maatregelen die de onafhankelijkheid versterken, vermeldt taxateur deze in het taxatie rapport. Interne maatregelen zijn:

- a) controle door een collega (4-ogen principe):
 - i) Meegelezen
 - ii) Bezoek afgelegd
 - iii) Schaduw taxatie
- b) Back testing
- c) Verklaring waarde verschillen in het dossier
- d) Een gehanteerd taxatie register.

Externe maatregelen zijn sterker dan interne maatregelen. Binnen TMS heeft de taxateur mogelijkheid tot:

- e) Externe toetsing / collegiale taxatie.
- f) De taxateur of klant kan een controle aanvragen bij de Kwaliteitscommissie van TMI.

4.2 KWALIFICATIE VAN DE TAXATEUR

Elke taxatie waarop de TMI-TCV van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerde taxateur.

TOELICHTING

Een gekwalificeerd taxateur:

- 1) Is als Register-Taxateur opgenomen in het register Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, NRVT Kamer BV / BV Grootzakelijk of staat geregistreerd als RICS Registered Valuer.
- 2) Valt onder een vorm van tuchtrecht door lidmaatschap van NRVT.
- 3) Is in het bezit van het certificaat van de TMI-TCV en heeft daarmee de opleiding voltooid tot het gebruik van het rekenmodel en heeft verklaard deze richtlijn te aanvaarden en zijn taxaties dienovereenkomstig uit te voeren.
- 4) Heeft een aantoonbaar bewezen trackrecord op het gebied van de uit te brengen taxaties.

Het Taxatie Management Instituut bepaalt en bewaakt het vereiste niveau van de taxateur. Het secretariaat van TMI controleert of de taxateur voldoet aan de normen die gesteld worden aan deelname.

4.3 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

- 1) De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit lijdt slechts tot 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. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie.
- 2) De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Echter indien een taxatie van de taxateur ter beoordeling dient te worden voorgelegd aan de TMI kwaliteitscommissie of onderdeel is van de TMI Kwaliteitstraat zal deze geheimhouding en vertrouwelijkheid worden opgeheven.
- 3) De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat gegevens door hem/haar verkregen in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

4.4 CONFORMITEIT AAN DE TMI-TCV

Voor elke TMI taxatie rapport geldt dat de taxateur zich moeten houden aan de TMI-TCV. Als de taxateur met behulp van TMS een taxatie maakt, maar geen of niet integraal gebruik maakt van het TMI taxatie rapport, zal taxateur het geen TMI taxatie noemen en noch op het rapport noch op de berekening het TMI logo voeren. Indien deze op een taxatie van toepassing is verklaard, is de taxateur gehouden deze overeenkomstig de TMI-TCV uit te voeren.

TOELICHTING

- 1) (Inter)nationale wet- en/of regelgeving kunnen in geval van strijdigheid hierop voorgaan.
- 2) Ingeval er zich een uitzonderlijke situatie voordoet waarin een taxateur genoodzaakt is van de TMI-TCV af te wijken, is er sprake van een noodzaak tot het geven van een onderbouwde uitleg of toelichting (EXPLAIN).
- 3) Taxateurs zullen niet alleen het rapport of alleen de rekenbijlagen verstrekken als de opdrachtgever om een TMI taxatie vraagt. Het TMI taxatie rapport bestaat uit het uit TMS gegenereerde ongewijzigde tekstuele en rekengedeelte. Een opdrachtgever kan aan de hand van het in het taxatie rapport vermelde nummer ten alle tijden een kopie opvragen.

4.5 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 tot een EXPLAIN. De taxateur onderbouwt zijn waardering, aannames en conclusies.

TOELICHTING

- 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) 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 de periode zoals vermeld bij het hoofdstuk dossier ter beschikking houdt.

4.6 EERDERE BETROKKENHEID

In aanvulling op de bepalingen van 4.1. De taxateur die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van drie 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.

De Register-Taxateur voert een *back test* uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. *Back testing* is slechts mogelijk in geval de voorgaande Professionele Taxatiedienst door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd.

4.7 INTEGRITEIT/OBJECTIVITEIT EN VERANTWOORD HANDELEN

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

TOELICHTING

- 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) De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast.
- 3) Het doen van aannames, mits voorzien van een EXPLAIN, is toegestaan.
- 4) 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.

4.8 ONDERTEKENING RAPPORT

Een taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

TOELICHTING

- 1) Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur de verantwoordelijkheid voor het door hem uitgebrachte rapport. Niets verzet zich ertegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijke van het mede verantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.
- 2) Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

4.9 VERZEKERING

Een (Register-) Taxateur dient zich tenminste te verzekeren tegen:

- 1) Claims die voortvloeien uit beroepsfouten van een (Register-) Taxateur tot een bedrag van twee miljoen vijfhonderdduizend euro per gebeurtenis.
- 2) De kosten van rechtsbijstand die voortkomen uit de hiervoor omschreven risico's.

Indien het belang van de taxatie dit vereist kunnen opdrachtgever en opdrachtnemer een afwijkend verzekerd bedrag overeenkomen.

Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

5. BASIS VOOR DE WAARDE / WAARDEDEFINITIES

5.1 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. Vertrekpunt van de TMI-TCV is conform IVS (IVS 2011 en IVSC 2011). De International Valuation Standards Board is het normeringsinstituut van de International Valuation Standards Council, een Angelsaksisch instituut met het Engels als voertaal. Conformiteit aan de regelgeving van de IVS houdt derhalve een vertaling van (delen van) die regelgeving in. Aan een dergelijke vertaling kleven risico's. Voor de TMI-TCV is het uitgangspunt een descriptieve vertaling die zo dicht mogelijk blijft bij de betekenis van de begrippen zoals die uit de diverse toelichtingen blijkt. Hierbij wordt de rangregeling uit paragraaf 2.1 gevolgd.

5.2 WAARDEBEGRIIP ALS BASIS VAN DE WAARDE

Een waardering op basis van de TMI-TCV is uitsluitend gebaseerd op de marktwaarde.

5.3 MARKTWAARDE

Als definitie van het begrip marktwaarde is het navolgende aangehouden:

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.

TOELICHTING

- 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.
- 2) "Vastgoed". In de TMI-TCV 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". De TMI-TCV kan ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term
- 3) "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 4) "Zou worden overgedragen". Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 5) "Op de waardepeildatum". De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continu aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering betreft dus de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 6) "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.
- 7) "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.
- 8) "Zakelijke transactie". De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.

- 9) "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.
- 10) "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 peildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de peildatum van de waardering voorhanden was.
- 11) "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.
- 12) "Marktwaarde". 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.

5.4 GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODEN:

Voor een marktwaarde berekening kunnen verschillende reken- of waarderingsmethodieken worden gebruikt.

DE MARKTWAARDE WORDT GESCHAT AAN DE HAND VAN:

- 1) Inkomstenbenadering:
 - a) Bij commerciële complexen maakt taxateur minimaal een **NAR waardering** en een **DCF waardering**, ook al vraagt opdrachtgever om maar 1 waarderingsmethodiek.
 - b) Bij woningcomplexen maakt taxateur minimaal een uitpond- en doorexploitatie DCF waardering.
Door twee waarderingsmethodieken met elkaar te confronteren, controleert de taxateur zijn eigen werkzaamheden. Tevens biedt het gebruik van de twee waarderingsmethodieken een uitstekende basis voor externe kwaliteitscontroles, zoals onder meer door de TMI Kwaliteitscommissie.
- 2) Verkoopopbrengstenvergelijking. Voor alle type complexen zal taxateur een opbrengst schatting maken door referenties te vermelden. De verkoopopbrengstenvergelijking zal onderbouwd worden door de taxateur.
- 3) Kostenbenadering. De taxateur kan als aanvullende taxatie een herbouw- of gecorrigeerde vervangingswaarde vaststellen.

In het taxatie rapport wordt de onderbouwing van de inkomstenbenadering voor beide gehanteerde rekenmethodieken verstrekt, alsmede een verkoopopbrengstenvergelijking. Als de taxateur van mening is dat op een bepaald object, één van de twee rekenmethodieken van de inkomstenbenadering en/of de verkoopopbrengstenvergelijking niet van toepassing kan zijn, zal taxateur een toelichting opnemen (EXPLAIN).

Voor de definities van de hierboven gehanteerde waarderingbegrippen en hun onderliggende berekeningen is een bijlage opgenomen in het TMI taxatie rapport.

5.5 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN EN BEPALINGEN

In aanvulling op de basis van de waarde is het vaak noodzakelijk **bijzondere uitgangspunten** of vooronderstellingen (assumptions) te benoemen om duidelijk te maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde. Het gaat hier om het benoemen van bijzondere omstandigheden. Zonder daarin uitpuittend te zijn, gaat het bijvoorbeeld om de navolgende zaken:

- Geheel leeg en ontruimd en vrij van huur of aanspraken van derden.
- Gedeeltelijk verhuurd.
- Uitgaande van een verlenging van de huur- of pachtovereenkomst onder al dan niet gelijke voorwaarden.
- Na voltooiing van de bodem- of asbestsanering.
- Na afronding van de renovatie overeenkomstig het opgegeven bestek of tekeningen.
- Waardering kosten koper.
- Voorbijgaande aan de huurovereenkomst tussen de gelieerde vennootschappen.

Tevens geeft de taxateur een **EXPLAIN** ten aanzien van de oorzaak van het/de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

Het waarde effect van de **bijzondere uitgangspunten** en bepalingen kan de taxateur vermelden in een aanvullend taxatie rapport, dat is samengesteld op basis van dezelfde informatie, maar zonder de bijzondere uitgangspunten en bepalingen.

Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het Taxatierapport de Marktwaaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op te nemen.

5.6 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 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.

Gevoeligheidsanalyse: Mochten er zaken zijn die een wezenlijke invloed op de zekerheid van de taxatie kunnen hebben, dan kan het verstandig zijn een gevoeligheidsanalyse te leveren om te illustreren welk gevolg veranderingen in die variabelen op de gerapporteerde taxatie kunnen hebben.

5.7 WEZENLIJKE VERANDERINGEN VOOR OF NA DE TAXATIEDATUM

Indien zich wezenlijke veranderingen in de marktvoorwaarden of de omstandigheden van een object of portefeuille hebben voorgedaan in de periode tussen een eerdere taxatiedatum en de datum van het rapport, moet de taxateur dit onder de aandacht brengen. Het kan ook zorgvuldig zijn de aandacht van de opdrachtgever te vestigen op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een op een bepaalde datum gegeven taxatie mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.

5.8 RICHTLIJN CONCEPT-RAPPORTAGE

Onderkend wordt dat de taxateur tijdens de opstelling van de taxatie diverse zaken moet bespreken voordat hij zich een voorlopige opinie over de waarde kan vormen. Het is belangrijk dat dergelijke besprekingen aantoonbaar niet leiden, tot de perceptie dat de opinie van de taxateur is beïnvloed

door die besprekingen, in andere zin dan dat onjuistheden zijn gecorrigeerd of verdere informatie is geleverd.

De taxateur dient in het dossier aantekening te houden van besprekingen met opdrachtgevers over conceptrapporten of concepttaxaties. **Daarin dient te worden vermeld:**

- Welke informatie is verstrekt of welke suggesties zijn gedaan met betrekking tot de taxaties.
- Hoe die informatie is gebruikt om verandering in een waarde te rechtvaardigen.
- Om welke redenen de taxatie (niet) is veranderd.

Het doel is transparantie van de waardering, waarin kan worden aangetoond dat de besprekingen de onafhankelijkheid van de taxateur niet in gevaar hebben gebracht. Desgevraagd dienen deze aantekeningen ter beschikking te worden gesteld van accountants of van een andere partij met een legitiem en wezenlijk belang in de taxatie.

5.9 FAIR VALUE

De definitie van **fair value** volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van market value (marktwaarde). De definitie van fair value dient in zijn algemeenheid gelijk te zijn aan de marktwaarde.

5.10 TRANSACTIE- OF VERWERINGSKOSTEN

Met betrekking tot transactiekosten wordt aansluiting gezocht bij de bestaande situatie in Nederland. Derhalve wordt de Marktwaarde geacht te zijn kosten koper en exclusief BTW tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

5.11 BEDRIJFSGERELATEERDE ELEMENTEN (INSTALLATIES)

Indien er bedrijf gerelateerde 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.

6. DE TAXATIEOPDRACHT

6.1 INLEIDING

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

6.2 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:

No.	Voorwaarden	Toelichting
A	Identificatie en status van de taxateur.	<ul style="list-style-type: none"> - De identiteit van De taxateur. Deze mag een persoon of een bedrijf zijn. - De taxateur verklaart geen binding te hebben met het object of de opdrachtgever. - De verklaring dat De taxateur in staat is om een objectieve taxatie te leveren. - De taxateur geeft aan of er sprake is van eerdere betrokkenheid bij dit object. - De taxateur is gekwalificeerd om de taxatie uit te voeren
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers	<ul style="list-style-type: none"> - Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen te worden die gelden voor opdracht verlening en identificatie in het rechtsverkeer. - Voorts verklaart de opdrachtgever de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen. - Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.
C	Doel van de taxatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Voor elke taxatie zal taxateur aangeven of het een volledige taxatie / een actualisatie of een herzieningstaxatie is (full/update of review). - Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
D	Object, onderwerp of recht.	<ul style="list-style-type: none"> - Het te waarden object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	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 de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander conform deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aanname, bijzondere uitgangspunten en beperkingen.	De taxateur vermeldt, en verklaart uitputtend, welke aanname en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Beperkingen in het gebruik van de taxatie.	<ul style="list-style-type: none"> - Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. - In de opdracht dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of waartoe deze zich beperkt. - In de opdracht dient aangegeven te worden dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie van, publicatie van of verwijzing naar de taxatie of het rapport.
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TMI-TCV.	<ul style="list-style-type: none"> - De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TMI-TCV (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS. - Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdracht vermeld.
L	Omschrijving rapport.	Verklaring dat het rapport opgemaakt wordt overeenkomstig paragraaf 8 van de TMI-TCV en daarmee IVS 103.
M	Datum opdrachtbrief	De datum waarop de taxateur de opdracht brief heeft ondertekend
N	Datum bevestigingsbrief	De datum waarop de opdrachtgever de bevestigingsbrief heeft ondertekent. In plaats van een bevestigingsbrief kan opdrachtgever ook de opdrachtbrief ondertekenen en retourneren.

6.3 MARKETINGBEPERKINGEN 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 te worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term "**executiewaarde**" mag **niet** worden gebruikt.

6.4 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**.

6.5 HERTAXATIE ZONDER BEZICHTIGING

Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de Register-Taxateur het Vastgoedobject ten minste uitsluitend extern en **niet** intern inspecteert, tenzij de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.

6.6 KRITISCHE CONTROLE

Een taxateur mag **geen** kritische controle doen van een door derden 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 betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties of een bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methode.

Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de Opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

Op het TMI taxatie rapport is een **uniek nummer** van de taxatie geprint. De opdrachtgever kan tot 5 jaar na dato peildatum met behulp van dit nummer bij TMI een duplicaat taxatierapport opvragen. Ook kan de opdrachtgever onder vermelding van dit nummer een controle van de taxatie door de Kwaliteitscommissie vragen.

6.7 DOSSIER

De Register-Taxateur bewaart het Taxatiedossier conform de wettelijke bewaartermijnen. Aanbevolen wordt om voor het taxatiedossier een bewaartermijn van 20 jaar aan te houden.

UITGEBRACHTE TAXATIES WORDEN IN HET TMS SYSTEEM BEVROREN:

- 1) Taxateur kan de taxatie gegevens niet meer wijzigen
- 2) Uitkomsten van berekeningen worden vastgelegd in het taxatie rapport
- 3) Veronderstellingen worden vastgelegd in de database

De opdrachtgever van een TMI taxatie kan tot 5 jaar na dato aan de hand van het TMI taxatie nummer een kopie opvragen van de taxatie.

IN HET DOSSIER MOETEN ZIJN VASTGELEGD:

- 1) Opdrachtbrief
- 2) Ontvangen informatie
- 3) Correspondentie
- 4) Taxatie rapport

6.8 BEHEERSINGSMATREGELEN

Taxateurs die een TMI taxatierapport uitbrengen, verklaren dat ze werken conform deze norm. Dat betekent onder meer dat taxateurs in ieder geval de volgende beheersingsmaatregelen hanteren:

- 1) Gebruik van meerdere waarderingsmethodieken, zie paragraaf 5.2
- 2) Gebruik van een robuust systeem / model met uitgebreide controles tegen invoer fouten
- 3) Taxatie is onderhevig aan een controle door een kwaliteitscommissie op basis van een beredeneerde en ad random steekproef
- 4) Verplichte uitleg als afgeweken is van deze norm

Taxateurs kunnen aanvullende interne maatregelen hebben getroffen, die vermeld worden in het taxatie rapport. Bijvoorbeeld door het hanteren van het **4-ogen principe**.

TAXATEURS KUNNEN OOK, AL DAN NIET OP VERZOEK, AANVULLENDE EXTERNE MAATREGELEN HEBBEN GENOMEN:

- 1) Controle van het specifieke taxatierapport door de Kwaliteitscommissie
- 2) Collegiale taxatie of toetsing

6.9 GEBRUIK EN TOETSING VAN TAXATIE MODELLEN

Een TMI taxatie wordt uitgebracht door gebruik te maken van een TMS systeem. TMI stelt eisen aan een (leverancier van een) TMS systeem, onder meer:

- 1) door transparantie te eisen ten aanzien van welke invoer effect heeft op welk element van het taxatie rapport
- 2) door het hanteren van een acceptatie procedure die bestaat uit documentatie van wijzigingen, een test door de leverancier bestaande uit een technische test gericht op de wijzigingen, een volledig model test door vergelijking van kern berekeningsuitkomsten tussen versies, acceptatie door taxateurs, maar ook blootstelling aan een online platform voor taxateurs waar fouten kunnen worden gemeld.
- 3) door het samenstellen van een gebruikersgroep die invloed heeft op de ontwikkelingsagenda van de software
- 4) zich bloot te stellen aan audits om de conformiteit van de software aan deze norm
- 5) foutafhandeling binnen strikte tijdslimieten te garanderen, fouten te melden op een online platform voor taxateurs alsmede in de software

Dagelijks zijn vele tientallen deskundige taxateurs online aan het werk met het TMI TMS systeem. De vele dagelijkse gebruikers garanderen door hun deskundigheid de rekenkundige juistheid van het TMI TMS systeem.

Alleen taxateurs die voldoen aan minimale opleidingsvereisten¹ kunnen een TMI taxatie uitbrengen via het TMI TMS systeem. Voordat toegang wordt verkregen moeten taxateurs een opleiding volgen die deskundig gebruik van de taxatie modellen garandeert. De opleiding wordt afgesloten met een toetsmoment.

¹ zie www.taxatiemanagementinstituut.nl voor meer informatie

TMI is een platform voor en door taxateurs. De taxateurs brengen vrijwillig hun expertise in bij werkgroepen die continue werken aan de verbetering van de vier pijlers van TMI:

- 1) Opleiding
- 2) Norm (deze)
- 3) Systeem
- 4) Kwaliteitscommissie

7. MINIMALE ONDERZOEKSEVEREISTEN VOOR DE WAARDERING

7.1 INLEIDING

Deze paragraaf ziet op de inhoud van het uit te voeren onderzoek voor het uitbrengen van de waardering. Een opdrachtgever moet erop kunnen vertrouwen dat ten aanzien van de uit te brengen waardering tenminste door de taxateur de onderstaande zaken zijn onderzocht en dat de taxateur zich een mening heeft gevormd over de waarde van de onderzochte informatie. Voor zover de taxateur enig onderdeel van de minimumvereisten niet heeft kunnen onderzoeken, dient dit in de verslaglegging terug te komen middels een **EXPLAIN**.

7.2 BEZICHTIGING EN ONDERZOEK

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie tot 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 **EXPLAIN** in de rapportage en opdrachtbevestiging.

7.3 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 een **EXPLAIN** in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

7.4 ONDERZOEKSGEBIEDEN

ONDERZOECHT 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 overeenkomsten. (huur)	Status ten aanzien van btw en de overdrachtsbelasting.
2	Gebruik van het object.	Ruimten.	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methode van de NEN 2580. Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is: schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders.	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiks- rechten en/of voorkeursrechten van koop door bv. de huurder. Onderzoek naar sideletters en incentives.
		Locatieaspecten.	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
3	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 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 gebreken.
		Milieu(vervuiling).	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieubelastend zijn (bv. asbest).
		Duurzaamheid.	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig volgens GreenCalc. Beschikbare labels en het EPA-U rapport (dat wettelijk verplicht is).
4	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.
5	Marktomstandigheden.		Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.
6	Bijzondere waarde componenten.		De taxateur geeft inzage in en doet onderzoek naar de onderbouwing van de waarde van bijzondere waarde componenten, bijvoorbeeld bedrijfs- woningen, leningen, achterstal- lig onderhoud, vorderingen etc.
7	Referenties.		Er wordt onderzoek gedaan naar referentiepanelen (voor de voorwaarden zie 7.4) en de marktomstandigheden waaronder de veronderstelde fictieve transactie dient plaats te vinden.

7.5 SPECIFIEKE AANVULLING VOOR WINKELS

Het is **niet reëel** om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex **artikel 7:290 BW** te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke **artikel 7:303 BW-procedure** niet realiseerbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een **herzieningshuurwaarde** vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform **artikel 7:303**, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijf jaar durende periode voorafgaande aan het moment van de huurherziening. Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. Een inzichtelijke onderbouwing met referenties voor de gehanteerde herzieningshuurwaarde is vereist.

8. TAXATIERAPPORT

8.1 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 dit 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 dient het rapport te worden voorzien van een door de taxateur onderbouwde **EXPLAIN**.

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 EXPLAIN. Bijvoorbeeld in het geval van een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

8.2 PRELABELE VERKLARINGEN VAN DE TAXATEUR IN HET TAXATIERAPPORT

Voorafgaand aan de IVS minimum vereisten aan het taxatierapport legt de taxateur in het rapport de navolgende schriftelijke verklaringen af:

No.	Verklaring	Toelichting
1	Verklaring intern/extern.	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort dan wel een onafhankelijke derde is.
2	Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object.	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
3	Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object.	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat dan wel tot het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er andere verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object.
4	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, gepubliceerd trackrecord.
5	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht.	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.

8.3 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:

No.	Vereisten	
A	Identificatie en status van de taxateur.	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon), inclusief alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast moeten de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is vermeld zijn. Het rapport bevat de handtekening van diegene die de taxatie heeft uitgevoerd. In geval de taxateur hulp heeft ontvangen met betrekking tot enig onderdeel van de taxatie, dan dient deze hulp expliciet omschreven te worden.
B	Benoeming van de opdrachtgever en andere potentiële gebruikers.	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.
C	Doel van de taxatie.	Het doel van de taxatie dient duidelijk omschreven te zijn. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/huur/financiering.
D	Object, onderwerp of recht.	Het te waarderen object/onderwerp/recht van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
E	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 de IVS 2011.
F	Peildatum van de taxatie.	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld, ook al is deze gelijk aan de taxatiedatum.
G	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche.	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Een en ander overeenkomstig paragraaf @ van deze richtlijn.
H	De taxatie vermeldt de aard en beschrijving van de geraadpleegde bronnen.	De taxateur maakt uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
I	Aannames en bijzondere uitgangspunten.	De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij bij de taxatie heeft gehanteerd.
J	Verklaring beperking geldigheid.	"Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc."
K	Verklaring dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TCV.	De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de TMI-TCV (of eventueel een vergelijkbare norm) en daarmee de geldende IVS.
L	Omschrijving van de gehanteerde methode(n).	Teneinde de getaxeerde waarde te kunnen begrijpen en interpreteren omvat het taxatierapport een duiding en toelichting van de gehanteerde methode(n).
M	Gebruikte valuta.	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waarde componenten 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.
N	Datum opname en inspectie.	De taxatiedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.

8.4 VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waar- door een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen, waar bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

- Huurreferenties
- Transactiedatum
- Naam
- Straat, huisnummer, postcode, plaats
- Type (kantoren, bedrijfsruimte, winkels, woningen, parkeren, overig)
- Bouwjaar Huurder m²/stuks
- Markthuur per m²
- Huuropbrengst
- Lengte van het huurcontract
- Incentives
- Opmerking/verklaring afwijking

8.5 KOOP-/BELEGGINGSREFERENTIES

- Transactiedatum
- Naam
- Straat, huisnummer, postcode, plaats Type Bouwjaar m2 Koopsom K.k.
- Huurder
- Huuropbrengst/huurwaarde
- Lengte van het huurcontract
- BAR/NAR
- Opmerking/verklaring afwijking

8.6 CONCEPTRAPPORTAGE

Het taxatierapport kan aan de opdrachtgever in concept worden voorgelegd. Eventuele opmerkingen van de opdrachtgever mogen uitsluitend zien op feitelijke onjuistheden. Mocht de constatering van een of meerdere feitelijke onjuistheden leiden tot een aanpassing van de getaxeerde waarden, dan dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport aangevuld met een EXPLAIN.

Indien sprake is van een Taxatierapport met meerdere versies, geeft de Register-Taxateur in het Taxatierapport aan welke versie het betreft. In het rapport wordt vermeld:

- 1) het aantal versies;
- 2) of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%;
 - a) een toelichting waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

8.7 MINIMALE VEREISTEN AAN REFERENTIES EN REFERENTIEOBJECTEN

Per waardering worden drie referentie(s)/referentieobjecten toegevoegd. Van iedere referentie verzamelt de taxateur zo volledig mogelijk de gevraagde gegevens. Per referentie geeft de taxateur in zijn verslaglegging een EXPLAIN waarom het betreffende referentieobject als referentie gekozen is.

9. EQUIVALENTIETABEL TMI-TCV/IVS 2011/PTA

	TMI-TCV	IVS	PTA
4 Kwalificaties van de taxateur			
Onafhankelijkheid/onpartijdigheid	4.1	Framework (2-4)	1,2,3,4,19
Kwalificatie taxateur	4.2	Framework (5-6)	5,6
Vertrouwelijkheid/geheimhouding	4.3		
Conformiteit aan de TMI-TCV®	4.4	IVS 101. (k)	
Transparantie en onderbouwing	4.5	IVS 103. (1)	16
Eerdere betrokkenheid	4.6	IVS 101. (a ii)	2
Integriteit en objectiviteit	4.7	IVS 101. (a ii – iii)	1,4
Ondertekening	4.8	IVS 103. (5a)	bijlage
Verzekering	4.9		
5 Basis van de waarde			
Waardebegrip	5.2		10,11
Marktwaarde	5.3	Framework (30)	10,11
Bijzondere uitgangspunten	5.4	Framework (49-50)	10,11,13,14
Highest and Best Use (HaBU)	5.5	Framework (33-35)	11,13,18
Wezenlijke veranderingen voor of na de taxatiedatum	5.6		
Richtlijn concept-rapportage	5.7		
Fair value	5.8	Framework (39)	10,2
Transactiekosten	5.9	Framework (36)	25
Bedrijfsgerelateerde elementen	5.10		
Rendementen	5.11		12
6 Opdracht			
Identificatie van de taxateur	6.2 A	IVS 101.2 A	
Benoeming opdrachtgever	6.2 B	IVS 101.2 B	
Doel van de taxatie	6.2 C	IVS 101.2 C	10
Object, onderwerp of recht	6.2 D	IVS 101.2 D	7
Basis van de waarde	6.2 E	IVS 101.2 E	11
Peildatum van de taxatie	6.2 F	IVS 101.2 F	10
Omvang uitgevoerde recherche	6.2 G	IVS 101.2 G	
Aard en beschrijving bronnen	6.2 H	IVS 101.2 H	16
Aannames en bijzondere uitgangspunten	6.2 I	IVS 101.2 I	13,14
Beperkingen gebruik	6.2 J	IVS 101.2 J	
Verklaring uitvoering overeenkomstig norm	6.2 K	IVS 101.2 K	
Omschrijving rapport	6.2 L	IVS 101.2 L	10
Datum opdrachtbrief	6.2 M		7
Datum bevestigingsbrief	6.2 N		8
Marketing beperkingen en gedwongen verkoop	6.3		
Beperkte informatieve	6.4		
Hertaxatie zonder bezichtiging	6.5		10
Kritische controle	6.6		
Dossier	6.7		22
Beheersingsmaatregelen	6.8		23,24
Gebruik en toetsing van taxatie modellen	6.9		24
7 Minimale onderzoekvereisten voor de waardering			
Bezichtiging en onderzoek	7.2		17
Verificatie van informatieve	7.3		9

Onderzoeksgebieden / huurders	7.4		15
8 Taxatierapport			
Taxatierapport algemene uitgangspunten	8.1	IVS 103.(1)	13
Prelabelle verklaringen	8.2		1
Intern/extern	8.2.1		
Verklaring eerdere betrokkenheid	8.2.2	IVS 101. (aii)	
Zakelijk geen belang bij opdracht- gever of object	8.2.3	Framework (2-4)	
Kwalificaties van de taxateur	8.2.4	Framework (5-6)	
Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	8.2.5		
Minimum vereisten taxatie rapport	8.3		16,21
Identificatie taxateur	8.3.A	IVS 103.5.A	
Benoeming opdrachtgevers	8.3.B	IVS 103.5.B	
Doel van de taxatie	8.3.C	IVS 103.5.C	
Object, onderwerp of recht	8.3.D	IVS 103.5.D	
Basis van de waarde	8.3.E	IVS 103.5.E	
Peildatum taxatie	8.3.F	IVS 103.5.F	
Omvang van de uitgevoerde recherche	8.3.G/ par. 7	IVS 103.5.G	
Aard en beschrijving geraadpleegde bronnen	8.3.H	IVS 103.5.H	
Aannames en bijzondere uitgangspunten	8.3.I	IVS 103.5.I	
Verklaring beperkte geldigheid	8.3.J	IVS 103.5.J	
Uitvoering overeenkomstig de norm	8.3.K	IVS 103.5 K	
Omschrijving gehanteerde methode	8.3.L	IVS 103.5.L	
Gehanteerde valuta	8.3.M	IVS 103.5.M	
Datum opname en inspectie	8.3.N	IVS 103.5.N	
Huureferenties	8.5		12
Koopreferenties	8.6		12
Conceptrapportage	8.7		25
9 Onderzoeksgebieden			9

10. DANKWOORD

DE EERSTE VERSIE (1.0) VAN DE TAXATIERICHTLIJN EN HET TAXATIE MANAGEMENT SYSTEEM ZIJN TOT STAND GEKOMEN MET MEDEWERKING VAN:

- drs. P.C. van Arnhem, MRE, RT, FRICS
- prof. Dr. T. Berkhout, MRE, MRICS
- drs. P. Jager, MRE prof.
- Dr. A.C. Hordijk
- C. Schekkerman, MSRE, MRICS, RT
- mr. O. Tacoma, MRE
- G.G.M. ten Have †
- B. Botman
- E. Tielen
- R.A. Das, MRE
- ing. M.M. Kruiswijk, MBA
- G. van Groenestijn
- C. Koomen, Msc MRE
- ing. A.G.M. Komen

DE TWEEDE VERSIE (2.0) IS OPGESTELD DOOR BAS BOTMAN, BESTUURSLID TMI, IN SAMENWERKING MET:

- Koos Schreuder
- Sinke Kooijman (lid van NVM en RICS)
- Hans Hasselbach – Waarderingsinstituut (lid van VBO)
- Hans Vos – Marcanta (lid VastgoedPro)

DE DERDE VERSIE (3.) IS OPGESTELD DOOR RENÉ KLOTZ, VOORZITTER TMI EN RENÉ CRAEMER, BESTUURLID TMI IN SAMENWERKING MET:

- Bart Huijts-Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors (Lid van NVM en RICS)

De belangrijkste wijzigingen in de norm zijn uitbreidingen / aanpassingen om beter aan te sluiten bij de NRVT.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen