



HET LAND VAN
MORGEN

TAXATIERAPPORT

OBJECT

PNEM- & Van Donzellocatie

STATUS

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

TITEL	Taxatierapport PNEM- & Van Donzellocatie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Maashorst
KENMERK	4061.5-T1d1/sn/s/a
TAXATEURS	
SECRETARIS	
STATUS	Definitief
DATUM	2 januari 2024

GLOUDEMANS

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 1-18.7

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING	5
2.	OPDRACHT	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemers.....	6
2.3.	Taxateurs	7
2.4.	Opdrachtverstrekking	7
2.5.	Onafhankelijkheid.....	7
2.6.	Doel van de taxatie	7
2.7.	Type taxatie	8
2.8.	Te waarden belang.....	8
2.9.	Taxatiebasis	8
2.10.	Stukken.....	8
2.11.	Opname	8
2.12.	Mate van inspectie.....	8
2.13.	Peildatum.....	9
2.14.	Reactie van opdrachtgever	9
2.15.	Versies	9
2.16.	Aansprakelijkheid	10
2.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	10
2.18.	Publicatie.....	10
2.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	10
2.20.	Algemene voorwaarden.....	10
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
3.1.	Algemene uitgangspunten	11
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	13
4.1.	Kadastrale omschrijving.....	13
4.2.	Rechthebbende.....	14
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	14
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	15
4.5.	Vergunningen	19
4.6.	Gebruik van de onroerende zaak	19
4.7.	Woningbouwplannen	20
4.8.	Zakelijke rechten	21
4.9.	Publiekrechtelijke beperkingen	21
4.10.	Bestemming van de onroerende zaak.....	22
4.11.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	24
5.	WAARDERING	25
5.1.	Inleiding.....	25
5.2.	Overwegingen bij de waardering.....	25
5.3.	Gebruikte methode	26
6.	WAARDERING MARKTWAARDE	28
6.1.	Huurreferenties kantoor-, bedrijfs- & winkelruimte	28
6.2.	NAR methodiek	30

6.3.	Waardering (boven-)woningen	32
6.4.	Resumé waardering marktwaarde (gebruikswaarde).....	33
7.	WAARDERING ONTWIKKELPOTENTIE.....	34
7.1.	Grondprijnsbeleid sociale woningbouw	34
7.2.	Residuele grondwaardeberekening appartementen.....	35
7.3.	Onrendabele top parkeren.....	39
7.4.	Input/parameters residuele complexwaardeberekening	40
7.5.	Complexwaardeberekening PNEM-locatie.....	43
7.6.	Complexwaardeberekening Van Donzellocatie.....	43
7.7.	Referenties binnenstedelijke herontwikkelingslocaties	46
7.8.	Ontwikkelpotentie PNEM- & Van Donzellocatie.....	49
7.9.	Marktwaarde "HABU"	49
7.10.	Back-testing	50
7.11.	Onzekerheden taxatie.....	50
7.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	51
7.13.	Finale waardering	52
8.	BIJLAGEN.....	53

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als de PNEM- & Van Donzellocatie, in eigendom van €

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Uden	M	7611	0.38.35 ha	0.38.35 ha
Uden	M	7763	0.15.35 ha	0.15.35 ha
Uden	M	6137	0.06.91 ha	0.06.91 ha
Uden	M	4476	0.00.50 ha	0.00.50 ha
Uden	M	5813	0.02.18 ha	0.02.18 ha
Uden	M	6138	0.01.50 ha	0.01.50 ha
Uden	M	2927	0.03.48 ha	0.03.48 ha
Uden	M	3237	0.06.95 ha	0.06.95 ha
Uden	M	7614	0.29.55 ha	0.29.55 ha
Uden	M	7764	0.08.30 ha	0.08.30 ha
Uden	M	7804	0.07.48 ha	0.07.48 ha
Totaal			1.20.55 ha	1.20.55 ha

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met een mogelijke aankoop van de onroerende zaak. Hiervoor is het relevant om de gebruikswaarde en de ontwikkelpotentie van beide locaties (PNEM- & Van Donzellocatie) inzichtelijk te maken.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 7.700.000,00 (zegge: zeven miljoen zeventienhonderdduizend euro)

2. OPDRACHT

2.1. OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Contactpersoon	
Adres	Postbus 83
Postcode	5400 AB
Plaats	UDEN
Telefoon	0413 281 911
E-mail	

De provincie Noord-Brabant is betrokken bij deze verwerving. Derhalve zal de provincie ook een reactie geven op deze (concept)rapportages.

2.2. OPDRACHTNEMERS

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	

Opdrachtnemer	Heideweg
Contactpersoon	
Adres	Dorpstraat 28
Postcode	5391 AW
Plaats	NULAND
Telefoon	073 303 00 12
E-mail	

2.3. TAXATEURS

Taxateurs

....., NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM

BBA RT, taxateur / gebiedseconoom

..... Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM

Secretaris

....., vastgoedadviseur

..... Gezel Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. OPDRACHTVERSTREKKING

Op 1 maart 2023 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. ONAFHANKELIJKHEID

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. DOEL VAN DE TAXATIE

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren ten behoeve van mogelijke aankoop. Hiervoor is het relevant om de gebruikswaarde en de ontwikkelpotentie van beide locaties (PNEM- & Van Donzellocatie) inzichtelijk te maken.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

2.7. TYPE TAXATIE

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. TE WAARDEREN BELANG

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. TAXATIEBASIS

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

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

2.10. STUKKEN

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 1**)
- b. akte(n) van levering (Hyp 4 64400/136 en Hyp4 78590/00156)
- c. bouwtekeningen
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.10 van dit rapport
- e. informatie over bodem en grondwater op noord-brabant.omgevingsrapportage.nl
- f. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- g. informatie over het energielabel op www.EP-online.nl

2.11. OPNAME

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 7 april 2023 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de beheerder van Kastanjeweg 44 te Uden.

2.12. MATE VAN INSPECTIE

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen en zijn alle ruimten bezocht met uitzondering van enkele verdiepingen op de PNEM-locatie en de bovenwoningen op de Van Donzellocatie.

2.13. PEILDATUM

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **7 april 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.14. REACTIE VAN OPDRACHTGEVER

Op 21 april 2023 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 24 mei 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met de gemeente Maashorst, provincie Noord-Brabant en Gloudemans. Hierin zijn diverse vragen beantwoord en nuanceringen opgemerkt. Deze opmerkingen zijn door taxateurs verwerkt in een gewijzigd concept.

Op 5 juni 2023 is een tweede concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. In de reactie heeft opdrachtgever aangegeven dat het verschil tussen het eerste concepttaxatierapport en tweede concepttaxatierapport circa € 300.000,00 betrof. Dit volgde uit het feit dat door een tussentijdse afronding van de ontwikkelpotentie een tussentijdse afronding heeft plaatsgevonden die gelet op het oppervlak van beide locaties een aanzienlijke impact heeft. Hierom hebben taxateurs aansluiting gehouden bij de oorspronkelijke ontwikkelpotentie van € 575,00 per m² en een correctie opgenomen voor de Van Donzellocatie voor de Japanse Duizendknoop. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het derde concepttaxatierapport.

Op 9 juni 2023 is een derde concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 28 december 2023 heeft opdrachtgever verzocht het derde concepttaxatierapport definitief te maken. Op 2 januari 2024 heeft opdrachtgever een definitief taxatierapport ontvangen.

2.15. VERSIES

Taxateurs hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzend-datum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept	07-04-2023	21-04-2023
2.	T1c2	Volledige taxatie	Concept	07-04-2023	05-06-2023
3.	T1c3	Volledige taxatie	Concept	07-04-2023	09-06-2023
4.	T1d1	Volledige taxatie	Definitief	07-04-2023	02-01-2024

Is de afwijking in totaal meer dan 5%²: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

² Dit betreft de afwijking tussen het laatste concept(en) en definitieve rapportage. Het verschil tussen één eerdere definitieve rapportage en vernieuwde rapportage zal kunnen worden teruggelaten in de back-testing (§ 7.10).

2.16. AANSPRAKELIJKHEID

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.17. CONFORMITEIT RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.18. PUBLICATIE

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.19. VAN TOEPASSING ZIJNDE TUCHTRECHT

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.20. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

TITELONDERZOEK

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

TOESTAND VAN BODEM EN GRONDWATER

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenoemde gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs noord-brabant.omgevingsrapportage.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.4.

BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

VALUTA EN OMZETBELASTING

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

MAATVOERING ONROERENDE ZAKEN

De oppervlakten van onroerende zaken zijn niet gemeten conform de NEN 2580. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie (historische bouwtekening) en BAG-viewer (Kadaster). Aangenomen is dat deze informatie is gemeten conform de NEN 2580. Doordat taxateurs geen inzage hebben gekregen in de brondocumenten, hebben zij deze gegevens niet kunnen controleren. De in het rapport genoemde oppervlakten zijn derhalve indicatief. Op het moment dat er een volledige inmeting van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

3.2. BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

Ten aanzien van de ontwikkelpotentie hanteren taxateurs de volgende bijzondere uitgangspunten:

1. Het beoogd gebruik uitgaande van een normatief woningbouwprogramma zal juridisch en planologisch mogelijk gemaakt worden.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b. zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,

Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d. wordt verwezen naar de gebruikswaarde. Dit betreft de waarde zonder bijzondere uitgangspunten. Hiermee is verwezen naar de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en).

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. KADASTRALE OMSCHRIJVING

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Uden	M	7611	0.38.35 ha	0.38.35 ha
Uden	M	7763	0.15.35 ha	0.15.35 ha
Uden	M	6137	0.06.91 ha	0.06.91 ha
Uden	M	4476	0.00.50 ha	0.00.50 ha
Uden	M	5813	0.02.18 ha	0.02.18 ha
Uden	M	6138	0.01.50 ha	0.01.50 ha
Uden	M	2927	0.03.48 ha	0.03.48 ha
Uden	M	3237	0.06.95 ha	0.06.95 ha
Uden	M	7614	0.29.55 ha	0.29.55 ha
Uden	M	7764	0.08.30 ha	0.08.30 ha
Uden	M	7804	0.07.48 ha	0.07.48 ha
Totaal			1.20.55 ha	1.20.55 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.2. RECHTHEBBENDE

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 31 maart 2023) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde

Geboortedatum

Geboorteland

Adres

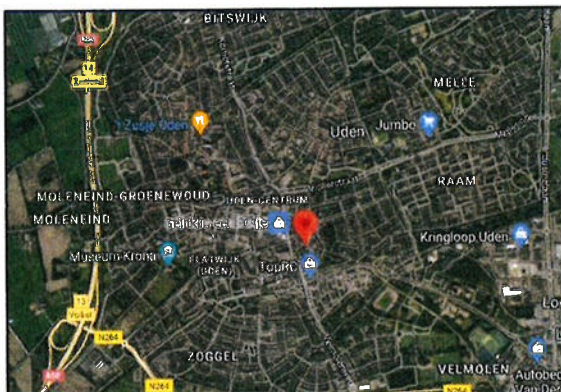
Postcode

Plaats

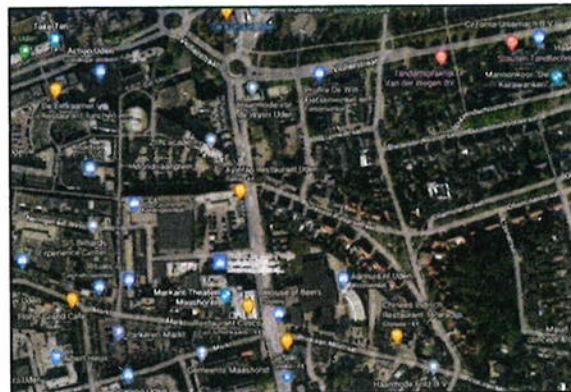
Land

4.3. LIGGING VAN DE ONROERENDE ZAAK

De onroerende zaak is gelegen aan de Kastanjeweg en de Prior van Milstraat in Uden. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de Kornelstraat, rondweg en rijksweg A50. In de omgeving worden voornamelijk winkel-/bedrijfsruimten en (boven-)woningen aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

4.4. FEITELIJKE OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK

De onroerende zaak omvat (bedrijfs-)panden, met ondergrond, erf en verdere toebehoren. In de omgeving worden voornamelijk winkelruimte/woningen aangetroffen.

Het betreffen de volgende adressen conform de recentste akte van levering Hyp4 64400/136. Taxateurs hebben op basis van de BAG-viewer de volgende analyse gemaakt van het bouwjaar, functie en oppervlakten (vvo/gbo).

Adres	Postcode	Plaats	Bouwjaar	Functie	Oppervlakte
Kastanjeweg 44					
Kastanjeweg 44	5401 JP	Uden	1967	Kantoor	1.478 m ² vvo
Kastanjeweg 44	5401 JP	Uden	1967	Bedrijf	345 m ² vvo
Kastanjeweg-Prior van Milstraat					
Kastanjeweg 66	5401 JP	Uden	1942	Wonen	82 m ² gbo
Kastanjeweg 68	5401 JP	Uden	1953	Wonen	121 m ² gbo
Kastanjeweg 66A	5401 JP	Uden	1946	Winkel	6.807 m ² vvo
Prior van Milstraat 2A	5402 GH	Uden	1953	Winkel	109 m ² vvo
Prior van Milstraat 12	5402 GH	Uden	1901	Winkel	386 m ² vvo
Totaal oppervlakte kantoor + bedrijfsruimte					1.823 m² vvo
Totaal oppervlakte winkel					7.302 m² vvo
Totaal oppervlakte wonen					203 m² gbo

In de akte van levering (Hyp4 64400/136) staan ook de volgende adressen: Prior van Milstraat 2, 4, 8 en 10 te Uden genoemd. Enkel zijn hier conform BAG-viewer geen gegevens over beschikbaar, taxateurs gaan er derhalve van uit dat het verwante adressen zijn behorende bij de hiervoor genoemde adressen. Het adres: Prior van Milstraat 6 is gelijk aan het bouwjaar/oppervlakte vvo). Derhalve gaan taxateurs ervan uit dat het hier eveneens gaat om een verwant adres behorende bij de hiervoor genoemde adressen.

Op basis van het voorgaande hebben de te taxeren onroerende zaken een oppervlakte van totaal 1.823 m² vvo aan kantoor/bedrijfsruimte, 7.302 m² vvo aan winkelruimte en 203 m² gbo aan woonruimte. Dit alles gebaseerd op de gegevens uit de meest recente akte van levering (Hyp4 64400/136) en de BAG-viewer. Taxateurs hebben op basis van NVM GeoWeb, Google Maps en de gedateerde bouwtekeningen gecontroleerd of deze oppervlakten aannemelijk. Naar oordeel van taxateurs zijn deze oppervlakten aannemelijk, al dient te worden opgemerkt dat niet alle ruimten zijn bezocht tijdens de opname. Er dient derhalve rekening gehouden te worden met oppervlakteverschillen en dient een volledige professionele NEN-inmeting te worden uitgevoerd om deze oppervlakten nauwkeurig vast te zetten.

KASTANJEWEG 44 (PNEM-LOCATIE)

Bouwjaar: 1967 (conform BAG-viewer)

Oppervlakte: 1.823 m² vvo (conform BAG-viewer)

Het object betreft een voormalig kantoorpand met een bedrijfshal met twee roldeuren. Het object is op de begane grond voorzien van stalen schotten ter inbraakpreventie. Het algemene beeld van het object is zeer slecht als gevolg van vandalisme, krakers en achterstallig onderhoud (o.a. lekkages).



Het globale beeld van de bouwkundige toestand en onderhoudsstaat is zeer slecht als gevolg van vandalisme, krakers en achterstallig onderhoud (o.a. lekkages). Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

KASTANJEWEG-PRIOR VAN MILSTRAAT (VAN DONZELLOCATIE)

Bouwjaar: 1901-1953 (conform BAG-viewer)

Oppervlakte: 7.302 m² vvo (winkel) / 203 m² gbo (wonen)

Het betreft een winkelruimte/ PDV-locatie. Het is opgebouwd uit drie eenheden: hoekobject met winkelruimte (bierwinkel) en bovenwoningen, winkelruimte (leegstand) en monumentaal object (interieurwinkel).



Het globale beeld van de bouwkundige en onderhoudsstaat is matig tot redelijk. Voornamelijk het hoekobject heeft aan de gevel en kozijnen achterstallig onderhoud. Tevens merken taxateurs op dat voor de winkelruimte diverse systeemplafonds stuk zijn. Het monumentale gedeelte heeft een betere kwaliteit. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

TOESTAND VAN BODEM EN GRONDWATER

Taxateurs hebben beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via noord-brabant.omgevingsrapportage.nl. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op alle locaties diverse gedateerde onderzoeken zijn gedaan. Hieruit komt naar voren dat de gronden bij Kastanjeweg 44 zijn gesaneerd in 2003 en dat er aan de Prior van Milstraat 12 een ondergrondse brandstoftank aanwezig is of is geweest. Het is op basis van deze historische informatie raadzaam een nader onderzoek te laten verrichten ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit.



Uitsnede omgevingsrapport provincie Noord-Brabant (d.d. 4 april 2023)

ASBEST

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door taxateurs groot geacht.

ENERGIELABELS

Taxateurs hebben voor het energielabel onderzoek gedaan op www.EP-online.nl. Hieruit is naar voren gekomen dat enkel Prior van Milstraat 12 (monument) te Uden energielabel G heeft, dat is verstrekt op 15 oktober 2018 en geldig tot 9 oktober 2028.

5402GH 12	
Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0856010000370618
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	G
EI	1,87
EI forfaitair	1,87
Registratiedatum	15-10-2018
Opnamedatum	09-10-2018
Geldig tot	09-10-2028
Ingetrokken	-

Uitsnede EP-online.nl – Prior van Milstraat 12 te Uden

Van de overige objecten hebben taxateurs geen energielabel(s) gezien. Het object aan de Kastanjeweg 44 betreft een kantoorruimte en heeft naar oordeel nog geen energielabel C. De volgende regelgeving is per 1 januari 2023 van toepassing.

Per 1 januari 2023 moeten kantoren met een oppervlakte groter dan 100 m² minimaal energielabel C hebben. Voldoet het pand dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit.

De verplichting geldt niet voor:

- kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie);
- monumenten (Rijk/provincie/gemeente), met uitzondering van beschermde stads- en dorpsgezichten;
- binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden.

Het gebruik van de Kastanjeweg 44 is naar oordeel van taxateurs niet te gebruiken als zijnde kantoorruimte gelet op de regelgeving in het Bouwbesluit.

4.5. VERGUNNINGEN

BOUWVERGUNNINGEN

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Taxateurs hebben geen kennis genomen van een bouwvergunning.

4.6. GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK

HUIDIG GEBRUIK

De onroerende zaak is deels in gebruik als winkel-, kantoor- en woonruimte. Op basis van de opname is er een aanzienlijke gedeelte niet-verhuurd. De PNEM-locatie is als gevolg van vandalisme (krakers) niet bruikbaar voor een groot gedeelte en voor de Van Donzellocatie is een groot gedeelte van de winkelruimte niet-verhuurd.

BEOOGD GEBRUIK

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van woningbouw. De PNEM- & Van Donzellocatie zullen beide een apart programma hebben. In de volgende paragraaf zullen taxateurs een nadere toelichting geven op de beoogde woningbouwplannen op beide locaties.

4.7. WONINGBOUWPLANNEN

In deze paragraaf zullen taxateurs inzoomen op de beoogde woningbouwplannen voor de PNEM- & Van Donzellocatie. Vooralnog zijn de plannen nog niet concreet maar zijn er in aanloop naar een mogelijke verwerving al wel diverse massastudies uitgevoerd en is rekening gehouden met de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (d.d. 9 maart 2023). De woondeal vertaald zich naar de volgende segmentering.

Segment	Aandeel
Sociale huur	30%
Goedkope koop (< € 355.000,00)	37%
Vrije sector	33%
Totaal	100%

4.7.1. PNEM-LOCATIE

Taxateurs hebben voor het bepalen van de ontwikkelpotentie binnen de PNEM-locatie aansluiting gezocht bij het programma uit de TARRA studie (**bijlage 2**). Hierin is het volgende programma opgenomen.

Type	Segment	Aantal	Woonoppervlakte
Appartement	Sociaal	26 won.	50 m ² gbo
Appartement	Goedkope koop	12 won.	50 m ² gbo
Appartement	Vrije sector	36 won.	70 m ² gbo
Totaal		74 won.	

Op basis van dit programma bedraagt het totale woonvolume 4.420 m² gbo. Het parkeren zal op basis van dit programma worden in een bebouwde parkeervoorziening deels onder de twee bouwdelen en deels voorzien van een groen dakpark. Totaal zullen er 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd wat resulteert in een parkeernorm van 0,95.

In het programma zoals opgesteld in de TARRA studie is geen rekening gehouden met de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant (d.d. 9 maart 2023). Als met deze woondeal rekening wordt gehouden volgt het volgende programma binnen de PNEM-locatie. Er is voor gekozen om het woonvolume van 4.420 m² gbo gelijk te houden, hiermee resulteert een woonoppervlak van de vrije sector appartementen van 80 m² gbo.

Type	Segment	Aantal	Woonoppervlakte
Appartement	Sociaal	23 won.	50 m ² gbo
Appartement	Goedkope koop	27 won.	50 m ² gbo
Appartement	Vrije sector	24 won.	80 m ² gbo
Totaal		74 won.	

Taxateurs zullen voor deze ontwikkelpotentie dezelfde parkeeroplossing hanteren zoals omschreven in de TARRA studie. De PNEM-locatie heeft een oppervlakte van 3.835 m² oftewel een bebouwingsdichtheid van 74 won. / 0,3835 ha maakt 192 woningen per hectare.

4.7.2. VAN DONZELLOCATIE

Taxateurs merken op dat voor de Van Donzellocatie nog geen plannen beschikbaar zijn. Hierom is aansluiting gezocht bij het programma voor de PNEM-locatie op basis van een TARRA studie en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. De Van Donzellocatie heeft een oppervlakte 8.220 m² waarvan circa 625 m² gehandhaafd resteert een oppervlakte van 7.595 m². Rekening houdend de bebouwingsdichtheid bij de PNEM-locatie omvat het programma 192 won. x 0,7595 ha maakt 145 woningen.

Type	Segment	Aantal	Woonoppervlakte
Appartement	Sociaal	44 won.	50 m ² gbo
Appartement	Goedkope koop	54 won.	50 m ² gbo
Appartement	Vrije sector	47 won.	80 m ² gbo
Totaal		145 won.	

Uitgaande van een parkeernorm van 0,95 volgt een parkeerbehoefte van 145 won. x 0,95 maakt 138 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen taxateurs realiseren in een bebouwde parkeervoorziening met dakpark.

4.8. ZAKELIJKE RECHTEN

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 64400/136) blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingsbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

4.9. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens informatie van het Kadaster is er enkel op de onroerende zaak gelegen aan de Prior van Milstraat 12 te Uden een publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk:

- a. Besluit monument, Gemeentewet (Hyp4 78590/00156) ingeschreven op 27-07-2020.

4.10. BESTEMMING VAN DE ONROERENDE ZAAK

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN PNEM-LOCATIE

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "bestemmingsplan Uden centrum 2013" van de gemeente Uden, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelbestemming "Kantoor" met de gebiedsaanduidingen "luchtvaartverkeerzone – IHCS 11", "luchtvaartverkeerzone – ILS 6" en "vrijwaringszone – radarverstoringsgebied". De gronden met de bestemming "Kantoor" zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijf, waarbij geldt dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van aanduiding 'wonen' tevens voor woningen.

Met daarbij behorende:

- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Taxateurs hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0856.BPUdenCentrum2013-VA01).



Fragment verbeelding

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN VAN DONZELLOCATIE

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "bestemmingsplan Uden centrum 2013" van de gemeente Uden, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot enkelbestemming "Centrum" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" met de gebiedsaanduiding "luchtvaartverkeerzone – IHCS 11", "luchtvaartverkeerzone – ILS6" en "vrijwaringszone – radarverstoringsgebied". De gronden met de bestemming "Centrum" zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond, met uitzondering van een supermarkt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is detailhandel op de begane grond, in afwijking van het bepaalde onder a niet toegestaan;



Fragment verbeelding

- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' is grootschalige detailhandel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt op de begane grond;
- e. wonen;
- f. kantoren op de begane grond;
- g. kantoren op de verdiepingen, uitsluitend ten behoeve van de aanwezige functie op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – verdieping' tevens voor zelfstandige kantoren op de verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verdieping' tevens voor detailhandel op de verdieping;
- j. een horecabedrijf op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – verdieping' tevens voor horeca van categorie 1 op de verdieping;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'casino' tevens een casino op de begane grond;
- m. dienstverlening op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – verdieping' tevens dienstverlening op de verdieping;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – trouwlocatie' tevens voor een trouwlocatie;
- q. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten – centrum op de begane grond, waarbij geldt dat geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.
- r. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage.
met daarbij behorende:
 - s. voorzieningen van algemeen nut;
 - t. tuinen en erven;
 - u. voorzieningen voor verkeer en verblijf ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - v. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - w. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Taxateurs hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0856.BPUdenCentrum2013-VA01).

4.11. BEOORDELING EN ONDERBOUWING COURANTHEID

LOCATIEBEOORDELING

De onroerende zaak is goed gelegen op een centrale locatie nabij het centrum van Uden.

OBJECTBEOORDELING

Het betreffen diverse goed gelegen objecten in de nabijheid van het centrum van Uden. De PNEM-locatie is als gevolg van vandalisme (krakers) in verkeerd hierdoor in zeer slechte staat. De Van Donzellocatie is van betere kwaliteit maar heeft op diverse plekken ook een slechte onderhoudsstaat (gevels, kozijnen, dakramen). Het is voor beide locaties noodzakelijk hier aanzienlijk te investeren om het gebruik binnen de vigerende bestemming weer mogelijk te maken. Voor de PNEM-locatie zullen deze investeringen niet door een marktpartij worden genomen gelet op het volume en de huidige vraag naar kantoorruimte.

MATE VAN VERHUUR-/VERKOOPBAARHEID/GEBRUIK

De onroerende zaken zijn als geheel enkel interessant voor een professionele belegger (ontwikkelaar). Derhalve zijn de onroerende zaken maar beperkt courant.

5. WAARDERING

5.1. INLEIDING

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

5.2. OVERWEGINGEN BIJ DE WAARDERING

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> Centrale ligging bij het centrum van Uden gelegen. De huidige huurovereenkomsten hebben een tijdelijk karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> De PNEM-locatie is zeer verslechterd als gevolg van vandalisme (krakers). Hierdoor is het gebruik als zijnde kantoor niet realistisch. De onroerende zaak aan de Kastanjeweg 44 (PNEM-locatie) heeft geen energielabel C. Het gebruik conform de vigerende bestemming is hierom beperkt of vergt hoge investeringen. In de beoogde ontwikkeling zitten beeldbepalende – te handhaven – elementen in. De Japanse duizendknoop zal aanzienlijke saneringskosten met zich meebrengen op de Van Donzellocatie.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> De onroerende zaken gelegen op de hoek van de Kastanjeweg/Prior van Milstraat zijn aan te wenden als woonruimte. Dit is planologisch mogelijk. De PNEM- en Van Donzellocatie kunnen worden aangewend ten behoeve van woningbouw. De overheid heeft in de afgelopen jaren meermaals diverse woningbouwimpulsregelingen (WBI) beschikbaar gesteld. De laatste tranche was ook beschikbaar voor kleine gemeenten die meerdere projecten konden consolideren. Een marktpartij zal mogelijk een bouwclaim per woning over hebben. Dit zodat diens voorraad aan bouwvolume op pijl blijft. 	<ul style="list-style-type: none"> Algemene economische ontwikkelingen. Hierdoor kan de vraag naar bedrijfs- en woonruimte afnemen. De huidige energiecrisis zorgen voor hogere energielasten. Deze gedateerde objecten zullen hier nog meer last van ondervinden. In het stadium waarin de beoogde ontwikkeling verkeert kunnen diverse (stel-)posten in de grondexploitatie negatief uitpakken. Hierdoor zal het resultaat en de beoogde ontwikkel-potentie kunnen dalen.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

- Gelet op de noodzaak voor een parkeergarage, dient veel grond te worden afgevoerd, waardoor de sanering van de japanse duizendknoop kan meevallen.

5.3. GEBRUIKTE METHODE

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreizen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de huurwaardekapitalisatiemethode. Voor het bepalen van de ontwikkelpotentie hebben taxateurs gebruik gemaakt van de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepalings van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepalings van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepalings voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepalings voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

6. WAARDERING MARKTWAARDE

Taxateurs zullen voor het bepalen van de marktwaarde (gebruikswaarde) van de PNEM- & Van Donzellocatie twee NAR-berekeningen opstellen. De twee berekeningen zullen toezien op enerzijds de kantoorruimte/werkplaats gelegen in de voormalige PNEM-locatie en anderzijds de winkelruimte gelegen in de voormalige Van Donzellocatie. De (boven-)woningen zullen separaat worden gewaardeerd op basis van de comparatieve methode.

6.1. HUURREFERENTIES KANTOOR-, BEDRIJFS- & WINKELRUIMTE

Taxateurs hebben voor het bepalen van de huurwaarde gekeken naar huurreferenties van kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte.

6.1.1. HUURREFERENTIES KANTOORRUIMTE

De volgende huurreferenties van kantoorruimte hebben taxateurs gevonden in de omgeving Uden.

Datum akte	Locatie	Metrage (vvo)	Jaarhuur	Prijs per m ²
25-11-2022	Verlengde Velmolen 4B, 5406 NT Uden	402 m ²	€ 54.000,00	€ 134,33
08-12-2022	Verlengde Velmolen 17, 5406 NT Uden	301 m ²	€ 37.800,00	€ 125,58
11-11-2022	Neutronenlaan 36, 5405 NH Uden	166 m ²	€ 13.200,00	€ 79,52

VERLENGDE VELMOLEN 4B, 5406 NT UDEN

Deze huurreferentie betreft een kantoorruimte aan de Verlengde Velmolen 4B in Uden. Het kantoorgebouw is gebouwd in 2009 en omvat een oppervlakte van 402 m² vvo. Het kantoorgebouw is gelegen op de 3^e verdieping. Het is inclusief 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze huurreferentie is op 25 november 2022 verhuurd voor € 54.000,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 134,33 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 60 maanden.

VERLENGDE VELMOLEN 17, 5406 NT UDEN

Deze huurreferentie betreft een kantoorruimte aan de Verlengde Velmolen 17 in Uden. Het kantoorgebouw is gebouwd in 2009 en omvat een oppervlakte van 301 m² vvo. Het kantoorgebouw is verdeeld in drie kantoorlagen en een kelder voor opslag en archiefruimte. Het is inclusief 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze huurreferentie is op 8 december 2022 verhuurd voor € 37.800,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 125,58 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 60 maanden.

NEUTRONENLAAN 36, 5405 NH UDEN

Deze huurreferentie betreft een kantoorruimte aan de Neutronenlaan 46 in Uden. Het kantoorgebouw is gebouwd in 2002 (conform BAG-viewer) en omvat een oppervlakte van 166 m² vvo. Het kantoorgebouw is verdeeld over twee kantoorlagen. Er is in de advertentietekst geen vermelding gemaakt over de parkeeroplossing. Taxateurs nemen aan dat dit in het openbaar gebied is geregeld. Deze huurreferentie is op 11 november 2022 verhuurd voor € 13.200,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 79,52 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 36 maanden.

Op basis van de voorgaande huurreferenties van kantoorruimte is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 79,52 en € 134,33 per m²/jaar. Het ongewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 113,14 per m²/jaar. Het gewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 120,83 per m²/jaar.

Taxateurs merken op dat er eerste twee huurreferenties moderner zijn in vergelijking met onderhavige onroerende zaak. De derde huurreferentie is iets gedateerde en minder goed afgewerkt. Naar oordeel van taxateurs zijn alle huurreferenties minder centraal gelegen ten opzichte van het centrum van Uden maar beschikken wel over een betere bereikbaarheid. Taxateurs hanteren rekening houdend met het volume, de leeftijd en ligging van deze onroerende zaak een huurwaarde van **€ 90,00 per m²/jaar**.

6.1.2. HUURREFERENTIES BEDRIJFSRUIMTE

De volgende huurreferenties van bedrijfsruimte hebben taxateurs gevonden in de omgeving Uden.

Datum akte	Locatie	Metrage (vvo)	Jaarhuur	Prijs per m ²
21-07-2022	Belgenlaan 3, 5406 XN Uden	4.400 m ²	€ 242.000,00	€ 55,00
21-07-2022	Mandenmakerstraat 19, 5405 BJ Uden	958 m ²	€ 47.900,00	€ 50,00
21-01-2022	Weverstraat 15, 5405 BM Uden	1.182 m ²	€ 39.500,00	€ 37,00

BELGENLAAN 3, 5406 XN UDEN

Deze huurreferentie betreft een bedrijfsruimte met ondersteunde kantoorruimte aan de Belgenlaan 3 in Uden. Het object is gebouwd in 1996 en omvat een oppervlakte van 4.440 m² vvo. Het opleveringsniveau bestaat onder andere uit: vrije hoogte circa 12 m¹, drie loadingdocks met shelters, betonvloer, twee overheaddeuren op maaiveld. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze huurreferentie is op 21 juli 2022 verhuurd voor € 242.000,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 55,00 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 60 maanden.

MANDENMAKERSTRAAT 19, 5405 BJ UDEN

Deze huurreferentie betreft een bedrijfsruimte aan Mandenmakerstraat 19 in Uden. Het object is gebouwd in 2009 (conform BAG-viewer) en omvat een oppervlakte van 958 m² vvo. Er zijn mogelijkheden voor de afbouw met kantoorruimte. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op het buitenterrein. Deze huurreferentie is op 21 juli 2022 verhuurd voor € 47.900,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 50,00 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 60 maanden.

WERVERSTRAAT 15, 5405 BM UDEN

Deze huurreferentie betreft een bedrijfsruimte aan de Weverstraat 15 in Uden. De bedrijfshal is in 2019 volledig gerenoveerd en omvat een oppervlakte van 1.182 m² vvo. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze huurovereenkomst is op 21 januari 2022 verhuurd voor € 39.500,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 37,00 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 25 maanden.

Op basis van de voorgaande huurreferenties van bedrijfsruimte is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 37,00 en € 55,00 per m²/jaar. Het ongewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 47,33 per m²/jaar. Het gewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 50,37 per m²/jaar. Taxateurs hanteren een huurwaarde van **€ 45,00 per m²/jaar**.

6.1.3. HUURREFERENTIES WINKELRUIMTE

De volgende huurreferenties van winkelruimte hebben taxateurs gevonden in de omgeving Uden.

Datum akte	Locatie	Metrage (vvo)	Jaarhuur	Prijs per m ²
01-07-2022	Oranjestraat 9, 5401 CB Uden	299 m ²	€ 25.200,00	€ 84,29
23-02-2023	Energielaan 17, 5405 AD Uden	458 m ²	€ 25.190,00	€ 55,00
27-03-2023	Kastanjeweg 161, 5401 GW Uden	189 m ²	€ 27.000,00	€ 142,86

ORANJESTRAAT 9, 5401 CB UDEN

Deze huurreferentie betreft een winkelruimte aan de Oranjestraat 9 in Uden. De winkelruimte is gebouwd in 1960 en omvat een oppervlakte van 299 m² vvo. De huurreferentie is op 1 juli 2022 verhuurd voor € 25.200,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 84,29 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 96 maanden.

ENERGIELAAN 17, 5405 AD UDEN

Deze huurreferentie betreft een winkelruimte met ondersteunende kantoorruimte aan de Energielaan 17 in Uden. De winkelruimte is gebouwd in 1967 (conform BAG-viewer) en omvat een oppervlakte van 458 m². De huurreferentie is op 23 februari 2023 verhuurd voor € 25.190,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 55,00 per m² vvo. De huurovereenkomst is aangegaan voor 60 maanden.

KASTANJEWEG 161, 5401 GW UDEN

Deze huurreferentie betreft een winkelruimte (voormalig slagerij) aan de Kastanjeweg 161 in Uden. De winkelruimte is gebouwd in 1993 en omvat een oppervlakte van 189 m² vvo. De huurreferentie is op 27 maart 2023 verhuurd voor € 27.000,00 (exclusief btw) per jaar oftewel € 142,86 per m² vvo. De huurovereenkomst is ingegaan voor 60 maanden.

Op basis van de voorgaande huurreferenties van kantoorruimte is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 55,00 en € 142,86 per m²/jaar. Het ongewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 94,05 per m²/jaar. Het gewogen gemiddelde van deze huurreferenties bedraagt € 81,81 per m²/jaar.

Taxateurs hanteren een huurwaarde van **€ 60,00 per m²/jaar**. Taxateurs zitten hiervoor aan de onderkant bandbreedte aangezien de ruimtes niet standalone verhuurbaar zijn en weinig daglichttoetreding hebben.

6.2. NAR METHODIEK

Taxateurs hebben voor het bepalen van de marktwaarde van de kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte een NAR-berekening opgesteld. Hier hebben taxateurs onderscheid gemaakt tussen de objecten gelegen op de voormalige PNEM- & Van Donzellocatie.

De huuropbrengstpotentie hebben taxateurs gebaseerd op basis van het referentie-onderzoek in de voorgaande paragraaf. De exploitatielasten zijn bepaald op basis van beschikbare vakliteratuur en kengetallen uit vergelijkbare projecten.

CORRECTIE VERHUUR KLAARMAKEN/ FRICTIE LEEGSTAND PNEM-LOCATIE

De correctie voor het verhuur klaarmaken van het object hebben taxateurs deels bepaald door in bouwkostenkompas aansluiting te zoeken bij "Kantoorblok (max. 6 lagen)".

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: ➤

➤



Uitsnede bouwkostenkompas (d.d. 17 april 2023) (bijlage 3)

Als vervolgens wordt gekeken naar de specifieke bouwkosten hanteren taxateurs de volgende kosten die voor het klaarmaken van het beoogde object noodzakelijk zijn.

Investerings	Prijs per m ² bvo
Inbouw (excl. gebruiker)	€ 62,00
Afwerkingen	€ 66,00
Overige bouwkundige voorzieningen	€ 16,00
W-installaties	€ 31,00
Klimaatinstallaties	€ 291,00
E-installaties	€ 189,00
Transportinstallaties	€ 33,00
Vaste inrichting	€ 4,00
Totaal	€ 692,00

Op basis van het voorgaande zijn voor een hedendaags object de volgende investeringen noodzakelijk à € 692,00 per m² bvo. Gelet op het feit dat het hier gaat om een ouder object hanteren taxateurs een afslag van 25%. Rekening houdend met deze afslag volgt een investeringskostenpost van € 692,00 x 75% maakt € 519,00 per m² bvo. Tot slot hanteren taxateurs een opslag van 30% aan algemene, bijkomende kosten en winst & risico. Uitgaande van een oppervlakte van 1.478 m² vvo en een vormfactor 0,95 vvo-bvo volgt een investeringskosten van 1.478 m² vvo / 0,95 x € 519,00 x 1,30 maakt € 1.049.691,00, afgerond € 1.000.000,00. Volledigheidshalve merken de taxateurs op dat voornoemde berekening in hun beleving een fictief karakter heeft, omdat er geen kopers in de markt zijn, die een dergelijke investering nog zullen verrichten voor deze locatie. Gelet op de staat van onderhoud is herontwikkeling feitelijk de enige optie.

CORRECTIE VERHUUR KLAARMAKEN/ FRICTIE LEEGSTAND VAN DONZELLOCATIE

Taxateurs hanteren voor de Van Donzellocatie een stelpost voor het verhuur klaarmaken van € 100.000,00. Dit mede omdat niet alle ruimten zijn opgenomen en bezocht door taxateurs.

GEBRUIKSWAARDE

De marktwaarde van de kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte is op basis van de NAR methodiek als volgt bepaald.

Onderdeel	Marktwaarde (k.k.)
PNEM-locatie	€ 800.000,00
Van Donzellocatie (m.u.v. bovenwoningen)	€ 4.130.000,00

Op basis van de NAR berekening volgen de bovengenoemde marktwaarden van respectievelijk **€ 800.000,00 (k.k.)** en **€ 4.130.000,00 (k.k.)**. Zie **bijlage 4** voor de volledige NAR-berekening. In toetsberekening volgt voor de PNEM-locatie een BAR k.k. van 18,51% en voor de Van Donzellocatie een BAR k.k. van 10,62%. Gelet op de investeringen-/aanvangsleegstand zijn deze BAR-percentages marktconform.

Ad PNEM-locatie)

De marktwaarde van € 800.000,00 (k.k.) voor de PNEM-locatie kan behaald worden door een investering van circa € 1.000.000,00. De marktwaarde bedraagt € 800.000,00 / 3,835 m² = € 208,60 per m² kavel. Deze grondwaarde ligt iets hoger dan de uitgifteprijs voor bedrijventerreinen in Uden, hetgeen gelet op de locatie verklaarbaar is. De waarde van de opstallen zakt hiermee feitelijk door de grond. In de berekening is tevens een grondwaarde van € 100,00 per m² kavel voor gebouwongebonden gronden opgenomen. Deze grondwaarde bedraagt circa 50% van deze reguliere uitgifteprijs en is een gangbaar uitgangspunt voor gebouwongebonden gronden.

6.3. WAARDERING (BOVEN-)WONINGEN

Taxateurs hebben ten behoeve van de (boven-)woningen met een gemiddelde oppervlakte van 102 m² gbo gekeken naar referentietransacties van vergelijkbare woningen in de omgeving Uden. Er is gezocht naar woningen met een bouwjaar tot 1990. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs (k.k.)	Prijs per m ²
1.	04-03-2022	Lupinestraat 4, 5402 GB Uden	104 m ²	€ 232.500,00	€ 2.235,58
2.	13-01-2023	Bosschebaan 56, 5401 ZP Uden	91 m ²	€ 289.000,00	€ 3.175,82
3.	23-12-2022	Walterus Pijnenborghhof 31, 5401 XT Uden	108 m ²	€ 360.000,00	€ 3.333,33

De hiervoor genoemde referentietransacties betreffen alle drie bestaande appartementen met een bouwjaar van respectievelijk 1965 (1), 1984 (2) en 1921 (3). De 2^e en 3^e referentietransacties zijn modern afgewerkt en van hoogstaande kwaliteit. De 1^e referentietransactie is minder hoogwaardig afgewerkt. Taxateurs hebben de hiervoor genoemde transactieprijs aan de hand van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil heden. Uitgaande van deze indexatie volgende navolgende gecorrigeerde transactiepreizen.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Gecorrigeerde transactieprijs (k.k.)	Prijs per m ²
1.	04-03-2022	Lupinestraat 4, 5402 GB Uden	104 m ²	€ 213.000,00	€ 2.048,00
2.	13-01-2023	Bosschebaan 56, 5401 ZP Uden	91 m ²	€ 282.000,00	€ 3.099,00
3.	23-12-2022	Walterus Pijnenborghhof 31, 5401 XT Uden	108 m ²	€ 347.000,00	€ 3.213,00

Op basis van de voorgaande referentietransacties is er een geïndexeerde bandbreedte van bovenwoningen in Uden zichtbaar tussen de € 2.048,00 en € 3.213,00 per m² gbo (k.k.). Het ongewogen gemiddelde van deze geïndexeerde referentietransacties bedraagt € 2.789,00 per m² gbo (k.k.). Het gewogen gemiddelde van deze geïndexeerde referentietransacties bedraagt € 2.779,00 per m² gbo (k.k.).

Rekening houdend met de ligging en afwerkingsniveau van deze referentietransactie hanteren taxateurs voor onderhavige locatie, waarvan op basis van de gevelopname een laag afwerkingsniveau wordt verwacht een opbrengstpotentie voor (boven-)woningen van **€ 2.000,00 per m² gbo (k.k.)**.

Uitgaande van een gemiddelde woonoppervlakte van 102 m² gbo volgt een waarde per woning van 102 m² gbo x € 2.000,00 maakt € 204.000,00, afgerond € 200.000,00 per woning (k.k.). Uitgaande van twee woningen worden deze tezamen geraamd op **€ 400.000,00 (k.k.)**. Het feit dat deze opbrengstpotentie zeer laag is ingeschat komt door de zeer slechte staat van onderhoud. Het betreffen zeer verouderde appartementen waarbij taxateurs als uitgangspunt hebben dat deze volledig gerenoveerd dienen te worden. Zo moeten vermoedelijk het gehele dak (kapconstructie), de kozijnen, dakgoten, inrichting en afwerking worden gerenoveerd.

6.4. RESUMÉ WAARDERING MARKTWAARDE (GEBRUIKSWAARDE)

Taxateurs hebben in de voorgaande paragrafen op basis van de NAR methodiek en de comparatieve methodiek de waarde bepaald van kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte alsmede de twee (boven-)woningen. Hieruit zijn de volgende waarderingen gekomen.

Onderdeel	Marktwaarde (k.k.)
PNEM-locatie	€ 800.000,00
Van Donzellocatie (m.u.v. bovenwoningen)	€ 4.130.000,00
2 bovenwoningen	€ 400.000,00
Totaal	€ 5.330.000,00
Totaal (afgerond)	€ 5.300.000,00

Het geheel is op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in de voorgaande paragrafen uitgekomen op **€ 5.300.000,00 (k.k.)**.

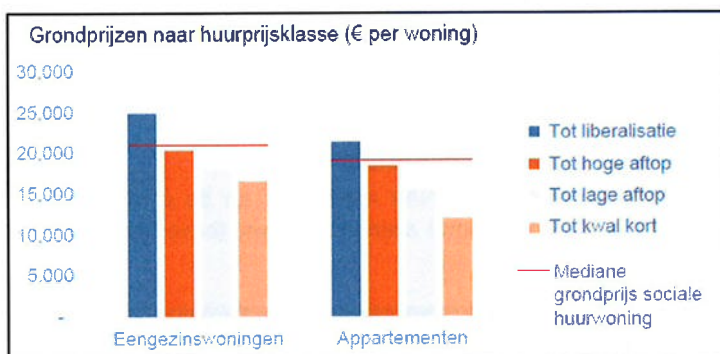
7. WAARDERING ONTWIKKELPOTENTIE

Taxateurs hebben voor het bepalen van de ontwikkelpotentie een residuele complexwaardeberekening opgesteld voor de PNEM- & Van Donzellocatie. Hiervoor hebben taxateurs allereerst de grondopbrengstpotentie bepaald op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid van sociale woningbouw en residuele grondwaardeberekeningen van de goedkope koop- en vrije sectorappartementen.

7.1. GRONDPRIJSBELEID SOCIALE WONINGBOUW

Voor het bepalen van de grondwaarde is gekeken naar de uitgifteprijs van sociale huurwoningen. De grondprijs van sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging en minder een marktconforme waarde. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijn. Gezien de wijziging in de wit- en regelgeving van de woningcorporatie met onder meer de verhuurdersheffing, is het gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sectorwoning denkbaar⁴.

Taxateurs hebben tevens kennisgenomen van de "Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen" (d.d. juli 2022). Hieruit komt een mediane grondprijs van grondgebonden woningen van € 20.900,00 en voor gestapelde woningen van € 18.700,00 naar voren. Indien vervolgens wordt gekeken naar de relatie tussen de hoogte van maximale huur (aftoppingsgrenzen) en de grondwaarde ontstaat het navolgende beeld.



Uitsnede Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen (d.d. juli 2022)

Op basis van het voorgaande is zichtbaar dat woningen tot de kwaliteitskortingsgrens voor appartementen liggen rond de € 12.500,00. De kwaliteitskortingsgrens bedraagt € 442,46 per maand (2022). Het huurprijsniveau van een gemiddeld zelfstandig appartement bedraagt € 379,59 per maand.

⁴ Algemeen landelijke context.

Taxateurs hebben voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw een onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in regionaal gelegen gemeenten. Hieruit volgen de navolgende resultaten.

Gemeente	Datum beleid	Grondwaarde sociale huurwoning (excl. btw)
Boekel	2023	€ 210,00 per m ² kavel
Dongen	2023	€ 220,00 per m ² kavel ⁵ € 12.500,00 per woning ⁶
Meierijstad	2019-2024	€ 20.000,00 per woning
Tilburg	2023	Sociaal-betaalbaar: € 15.750,00 per woning Sociaal: € 23.750,00 per woning

Op basis van het landelijk en regionale beleid en de woonoppervlakte van 50 m² gbo hanteren taxateurs een grondwaarde van **€ 15.000,00 per sociale woning**.

Taxateurs merken op dat er reeds afspraken zijn gemaakt met de woningcorporaties over een minimale grondwaarde van € 20.000,00 per sociale woning. Gelet op het volume (50 m² gbo) hanteren taxateurs een lagere grondwaarde. Taxateurs echter op dat volgens de opgave van de gemeente de woningcorporatie zelf heeft aangegeven grotere woningen te willen realiseren. Zodra grotere sociale woningen worden gerealiseerd binnen onderhavige plangebieden volgt een beperkingen van woonvolume op andere woningtype/segmenten en zal de gehele invulling van het plan opnieuw moeten worden beoordeeld. Gelet op de planologische situatie met veel onzekerheden geeft dat thans echter weinig meerwaarde.

7.2. RESIDUELE GRONDWAARDEBEREKENING APPARTEMENTEN

Als uitgangspunt voor het bepalen van de ontwikkelpotentie is aansluiting gezocht bij de massastudie van TARRA (**bijlage 2**) en de Regionale Woondeal Noordost-Brabant. Hieruit volgt dat er appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van 50 m² gbo en 80 m² gbo. Hierom hebben taxateurs een residuele grondwaardeberekening opgesteld voor het bepalen van de opbrengstpotentie.

⁵ Als uitgegaan zal worden van een 3^e verdieping (totaal 4 bouwlagen) volgt een stapelingsfactor van 3,4 oftewel een grondwaarde van € 748,00 per m² kavel. Als het in deze 4 bouwlagen mogelijk is om 4 appartementen te realiseren kan worden uitgegaan van een grondwaarde van € 748,00 / 4 maakt € 187,00 per m² bvo.

⁶ Uitgaande van een vormfactor van 0,75 gbo-bvo volgt voor een sociale huurwoning met een woonoppervlakte van 50 m² gbo een bruto vloeroppervlak van 67 m² bvo. Uitgaande van de hiervoor genoemde grondwaarde volgt een grondwaarde van 67 m² bvo x € 187,00 maakt € 12.529,00, afgerond € 12.500,00.

7.2.1. KOOPREFERENTIES APPARTEMENTEN

Voor het opstellen van de residuele grondwaardeberekening hebben taxateurs een referentie-onderzoek uitgevoerd van nieuwbouwappartementen in de omgeving van Uden. De volgende referentietransacties van appartementen hebben taxateurs gevonden.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs (v.o.n.)	Prijs per m ²
1.	22-11-2021	Neringstraat-Oost (bouwnr. 7), 5401 GR Uden	46 m ²	€ 180.500,00	€ 3.923,91
2.	22-11-2021	Neringstraat-Oost (bouwnr. 8), 5401 GR Uden	64 m ²	€ 251.500,00	€ 3.929,69
3.	20-08-2021	Sint Janstraat (bouwnr. 10), 5401 BB Uden	48 m ²	€ 210.000,00	€ 4.375,00

1. Neringstraat-Oost (bouwnr. 7), 5401 GR Uden

Deze referentietransactie betreft een appartement met een woonoppervlakte van 46 m² gbo gelegen aan de Neringstraat-Oost in Uden. Het object is gebouwd in 2022 en beschikt niet over een parkeerplaats. Er zijn wel losse parkeerplaatsen te koop in de kelder. De woning is verkocht in het 4^e kwartaal van 2021 voor een bedrag van € 180.500,00 (v.o.n.) oftewel € 3.923,91 per m² gbo.



2. NERINGSTRAAT-OOST (BOUWNR. 8), 5401 GR UDEN

Deze referentietransactie betreft een appartement met een woonoppervlakte van 64 m² gbo gelegen aan de Neringstraat-Oost in Uden. Het object is gebouwd in 2022 en beschikt niet over een parkeerplaats. Er zijn wel losse parkeerplaatsen te koop in de kelder. De woning is verkocht in het 4^e kwartaal van 2021 voor een bedrag van € 251.500,00 (v.o.n.) oftewel € 3.929,69 per m² gbo.



3. SINT JANSTRAAT (BOUWNR. 10), 5401 BB UDEN

Deze referentietransactie betreft een appartement met een woonoppervlakte van 48 m² gbo gelegen aan de Neringstraat-Oost in Uden. Het object is gebouwd in 2021 en beschikt over een (afgesloten) parkeerplaats op maaiveld. De woning is verkocht in het 3^e kwartaal van 2021 voor een bedrag van € 210.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.375,00 per m² gbo.



Op basis van de hiervoor weergegeven referentietransacties van nieuwbouwappartementen is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 3.923,91 en € 4.375,00 per m² gbo. Het ongewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 4.076,20 per m² gbo. Het gewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 4.063,29 per m² gbo.

Ter toetsing hebben taxateurs tevens gekeken naar appartementen met een bouwjaar na 2010. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs (k.k.)	Prijs per m ²
1.	28-07-2022	Julianastraat 11G, 5401 HC Uden	45 m ²	€ 223.250,00	€ 4.961,11
2.	13-09-2022	Julianastraat 11F, 5401 HC Uden	42 m ²	€ 230.000,00	€ 5.476,19
3.	06-02-2023	Pastoor Spieringsstraat 247, 5401 GV Uden	91 m ²	€ 380.000,00	€ 4.175,82

1. JULIANAstraat 11G, 5401 HC UDEN

Deze referentietransactie omvat een appartement met een woonoppervlakte van 45 m² gbo gelegen aan de Julianastraat in Uden. Het object is gebouwd in 2016 en beschikt over een (afgesloten) parkeerplaats op maaiveld. De woning is verkocht in het 3^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 223.250,00 (k.k.). Rekening houdend met een percentage van 2,50% kosten koper volgt een transactieprijs van € 228.831,25 (v.o.n.). Taxateurs corrigeren deze referentietransactie met € 10.000,00 (v.o.n.) voor het parkeren op eigen terrein. Derhalve een transactieprijs van € 218.831,25 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze referentietransactie met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil heden. Rekening houdend met deze indexatie volgt een geïndexeerde transactieprijs van € 202.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.488,00 per m² gbo.

2. JULIANAstraat 11F, 5401 HC UDEN

Deze referentietransactie omvat een appartement met een woonoppervlakte van 42 m² gbo gelegen aan de Julianastraat in Uden. Het object is gebouwd in 2016 en beschikt over een (afgesloten) parkeerplaats op maaiveld. De woning is verkocht in het 3^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 230.000,00 (k.k.). Rekening houdend met een percentage van 2,50% kosten koper volgt een transactieprijs van € 235.750,00 (v.o.n.). Taxateurs corrigeren deze referentietransactie met € 10.000,00 (v.o.n.) voor het parkeren op eigen terrein. Derhalve een transactieprijs van € 225.750,00 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze referentietransactie met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil heden. Rekening houdend met deze indexatie volgt een geïndexeerde transactieprijs van € 212.000,00 (v.o.n.) oftewel € 5.048,00 per m² gbo.

3. PASTOOR SPIERINGSSTRAAT 247, 5401 GV UDEN

Deze referentietransactie omvat een appartement met een woonoppervlakte van 91 m² gbo gelegen aan de Pastoor Spieringsstraat in Uden. Het object is gebouwd in 2010 en beschikt over een parkeerplaats in de algemene garage. De woning is verkocht in het 1^e kwartaal van 2023 voor een bedrag van € 380.000,00 (k.k.). Rekening houdend met een percentage van 2,50% kosten koper volgt een transactieprijs van € 389.500,00 (v.o.n.). Taxateurs corrigeren deze referentietransactie met € 16.275,00 (v.o.n.) voor het parkeren op eigen terrein. Derhalve een transactieprijs van € 373.225,00 (v.o.n.). Taxateurs hebben deze referentietransactie met behulp van de NVM Prijsontwikkelingstool geïndexeerd naar prijspeil heden. Rekening houdend met deze indexatie volgt een geïndexeerde transactieprijs van € 368.000,00 (v.o.n.) oftewel € 4.044,00 per m² gbo.

Taxateurs hanteren voor de kleine appartementen (50 m² gbo / goedkope koop) een opbrengstpotentie van **€ 4.500,00 per m² gbo** en voor de grote appartementen (80 m² gbo) een opbrengstpotentie van **€ 4.250,00 per m² gbo**.

7.2.2. BOUWKOSTEN APPARTEMENTEN

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Woontoren (tot 6 lagen)". Dit gelet op het feit dat in de massastudie van TARRA (bijlage 2) wordt gebouwd tot maximaal 5 lagen.

Woontoren (tot 6 lagen)

Compact woonblok, max. 6 lagen, 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.273,-	€ 1.823,-
Bouwkosten / BIH	€ 461,-	€ 426,-	€ 569,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.564,-	€ 1.349,-	€ 2.223,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 januari 2023) (bijlage 2)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit bouwkostenkompas is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 1.273,00 en € 1.823,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 1.500,00 per m² bvo**. Taxateurs hebben een opslag van € 100,00 per m² bvo gehanteerd ten aanzien van het basistarief gelet op de gemiddeld kleinere omvang van de appartementen. Tevens hanteren taxateurs een vormfactor van **0,75** op basis van bouwkostenkompas. Zie **bijlage 5** voor het volledige overzicht uit bouwkostenkompas.

7.2.3. RESIDUELE GRONDWAARDE APPARTEMENTEN

Op basis van de hiervoor bepaalde opbrengstpotentie en bouwkosten volgen de navolgende residuele grondwaarden.

Type	Segment	Woonoppervlakte	Grondwaarde (excl. btw)
Appartement	Goedkope koop	50 m ² gbo	€ 55.000,00
Appartement	Vrije sector	80 m ² gbo	€ 75.000,00

Zie **bijlage 6** voor de volledige residuele berekening.

7.3. ONRENDABELE TOP PARKEREN

Taxateurs merken op dat naast het wonen ook parkeren gerealiseerd moet worden. In de massastudie van TARRA (**bijlage 2**) is uitgegaan van 70 parkeerplaats wat resulteert in een parkeernorm van 0,95. Zoals zichtbaar in het referentie-onderzoek zijn appartementen gevonden waarbij grotendeels geen parkeerplaats is verkocht. Voor het bepalen van de onrendabele top hebben taxateurs een referentie-onderzoek naar parkeerplaatsen uitgevoerd en gekeken naar de bouw-/stichtingskosten van een parkeergarage op basis van kengetallen uit bouwkostenkompas.

7.3.1. KOOPREFERENTIES PARKEERPLAATSEN

Voor het bepalen van de onrendabele top hebben taxateurs allereerst gekeken naar kooppreferenties van parkeerplaatsen/ garageboxen. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden.

Datum	Locatie	Functie	Transactieprijs
09-03-2021	Burgemeester Buskensstraat (ong.), 5401 ED Uden	Parkeerplaats in garage	€ 15.000,00 (k.k.)
23-06-2021	Velmolenweg (ong.), 5401 HL Uden	Parkeerplaats op maaiveld	€ 9.500,00 (k.k.)
05-08-2022	Lochtenburg (ong.), 5481 CN Schijndel	Parkeerplaats in garage	€ 8.000,00 (k.k.)


Op basis van de hiervoor weergegeven kooppreferenties wordt er voor parkeerplaatsen in een garage tussen de € 8.000,00 en € 15.000,00 (k.k.) betaald. Voor een parkeerplaats op maaiveld wordt in Uden € 9.500,00 (k.k.) betaald. Gelet op de ligging van onderhavige locatie hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van € 15.000,00 (k.k.). Deze opbrengstpotentie corrigeren taxateurs met een percentage van 8,50% kosten koper resulterend in een opbrengstpotentie van **€ 16.275,00 (v.o.n.)**.

7.3.2. BOUWKOSTEN PARKEERGARAGE

Voor het bepalen van de bouwkosten van een overdekte parkeergarage welke deels onder bebouwing is gelegen is binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)".

Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)

Kleinschalige bovengrondse garage onder bebouwing, tot 2 lagen. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters. TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.



Locatie: > > >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m ²	€ 652,-	€ 604,-	€ 865,-
Bouwkosten / BIH	€ 204,-	€ 192,-	€ 265,-
Herbouwkosten / m ²	€ 620,-	€ 572,-	€ 832,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 januari 2023) (bijlage 7)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit bouwkostenkompas is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 604,00 en € 865,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een bouwkostencomponent van **€ 850,00 per m² bvo**. Het uitgangspunt hierbij is dat hierin ook de inrichting van het dakpark is verdisconteerd. De bebouwing staat immers voor een gedeelte onder bebouwing. Taxateurs hanteren daarnaast een gemiddelde oppervlakte van **25 m² bvo per parkeerplaats**. Zie **bijlage 7** voor het volledige overzicht uit bouwkostenkompas.

7.3.3. ONRENDABELE TOP PARKEREN

Op basis van de hiervoor omschreven opbrengstpotentie voor een parkeerplaats in een parkeergarage en de bouwkosten van een parkeergarage (deels onder bebouwing) volgt een onrendabele top van **€ -12.750,00 per parkeerplaats**.

Uitgaande van deze onrendabele top volgt de volgende opsomming per locatie.

Locatie	Parkeerplaatsen	Onrendabele top
PNEM-locatie	70 parkeerplaatsen	€ -840.000,00
Van Donzellocatie	138 parkeerplaatsen	€ -1.656.000,00

7.4. INPUT/PARAMETERS RESIDUELE COMPLEXWAARDEBEREKENING


Voor de complexwaardeberekeningen is uitgegaan dat de woonbestemming juridisch en planologisch mogelijk is in 2025. Vervolgens rekenen taxateurs met een uitgifte van 25 woningen per jaar oftewel 3 jaar voor de PNEM-locatie en 6 jaar voor de Van Donzellocatie. De volledige exploitatie loopt hiermee van 1 januari 2023 t/m 1 januari 2030 (PNEM-locatie) en 1 januari 2033 (Van Donzellocatie).

SLOOPKOSTEN

Taxateurs zullen voor het bepalen van de sloopkosten binnen bouwkostenkompas aansluiting zoeken bij "Volledige sloop" (kantoorachtige bebouwing).

Volledige sloop

Sloop van kantoorachtige bebouwing. Afval wordt gescheiden afgevoerd, excl. asbestsanering of vervuilde grond, incl. terugkoop staal.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 33,-	€ 29,-	€ 37,-
Bouwkosten / BIH	€ 10,-	€ 9,-	€ 12,-

Uitsnede bouwkostenkompas (peildatum 1 januari 2023) (bijlage 9)

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit bouwkostenkompas is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 29,00 en € 37,00 per m² bvo. Taxateurs hanteren een sloopkostencomponent van € 35,00 per m² bvo. De totale sloopkosten zullen worden vermeerderd met 17% ten aanzien van algemene, bijkomende kosten en winst & risico. Derhalve volgt een sloopkostenpost van € 35,00 x 1,17 maakt € 40,95,00 afgerond **€ 40,00 per m² bvo**. Zie **bijlage 9** voor het volledige overzicht uit bouwkostenkompas.

Het bruto vloeroppervlak zal worden bepaald op basis van de bekende metrages (vvo) van beide locaties en een vormfactor van **0,90**.

SANERING JAPANESE DUIZENDKNOOP (VAN DONZELLOCATIE)

Voor de Van Donzellocatie is sprake van de aanwezigheid van de Japanse duizendknoop. De saneringskosten voor de Japanse duizendknoop liggen in een bandbreedte van € 90,00 tot € 250,00 per m². Rekening houdend met de beoogde parkeeroplossing, waardoor er toch grond afgegraven moet worden alsmede de goede toegankelijkheid van de locatie hanteren taxateurs de onderkant van de bandbreedte, te weten € 100,00 per m².



Uitsnede NVM GeoWeb

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede en eigen inmeting is zichtbaar dat de oppervlakte waar de Japanse duizendknoop door taxateurs is gesignaleerd circa 754 m² bedraagt. Rekening houdend met een saneringskostenpost van € 100,00 volgt een totale saneringskosten van 754 m² x € 100,00 = € 75.400,00, afgerond **€ 75.000,00**.

Aanvullend hanteren taxateurs een stelpost van **€ 25.000,00** voor eventuele schade aan achtertuinen/hekwerk voor de woningen gelegen naast de beoogde ontwikkeling als gevolg van de hiervoor genoemde saneringswerkzaamheden van de Japanse duizendknoop.

KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

Bij het ramen van de kosten wordt het bouw- en woonrijp maken geschat op **€ 50,00 per m²**. Voor onvoorziene kosten bouw- en woonrijp maken hanteren taxateurs 10%. Deze kosten liggen naar oordeel van taxateurs aan de bovenkant bandbreedte gelet op het feit dat beide plangebieden een binnenstedelijk karakter hebben dan wel gekeken dient te worden naar afscheidingen van naastgelegen percelen.

BOVENWIJKSE KOSTEN

In de grondexploitatie hebben taxateurs geen rekening gehouden met bovenwijkse kosten. Rekening houdend met de ligging en aanwezige ontsluitingsmogelijkheden achten taxateurs het aannemelijk dat de bovenwijkse kosten beperkt zullen zijn.

KOSTEN VOORBEREIDING, ONTWIKKELING, BEHEER EN TOEZICHT

Taxateurs hanteren aan kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht een percentage op basis van de sloop, bouw- en woonrijp maken. Het percentage welke taxateurs hanteren bedraagt **10%**.

GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN

Taxateurs hanteren aan (gemeentelijke apparaatskosten) een percentage op basis van de sloop, bouw- en woonrijp maken. Het percentage welke taxateurs hanteren bedraagt **10%**.

PLANSCHADEKOSTEN

De planschadekosten hebben taxateurs op P.M. gezet. Deze kan geactualiseerd worden naarmate een plan concreter van aard is. Het planschaderisico wordt door taxateurs beperkt geacht gelet op de aanwezigheid / volume van huidige bebouwing.

OVERIGE PARAMETERS

Tevens hebben taxateurs de navolgende parameters gehanteerd voor het opstellen van de complexwaardeberekening(en).

Datum start exploitatie	1 januari 2023
Datum contante waarde	1 januari 2023
Datum einde exploitatie	1 januari 2030 / 1 januari 2033
Prijspeil	1 januari 2023
Looptijd exploitatie	7 jaar / 10 jaar
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%
Renteverlies	6,00%
Rentewinst	2,00%
Rente contant	6,50%

7.5. COMPLEXWAARDEBEREKENING PNEM-LOCATIE

Op basis van de hiervoor omschreven uitgangspunten en het programma (§ 4.7.1) volgt een complexwaarde voor de PNEM-locatie van € 1.893.190, afgerond **€ 1.900.000,00 (exclusief btw)** oftewel afgerond **€ 495,00 per m² plangebied**. Zie **bijlage 10** voor de volledige complexwaardeberekening.

7.6. COMPLEXWAARDEBEREKENING VAN DONZELLOCATIE

Op basis van de hiervoor omschreven uitgangspunten en het programma (§ 4.7.2) volgt een complexwaarde voor de Van Donzellocatie van € 3.178.846,00, afgerond **€ 3.200.000,00 (exclusief btw)** oftewel afgerond **€ 420,00 per m² plangebied**. Dit betreft een complexwaarde exclusief te handhaven elementen. Zie **bijlage 11** voor de volledige complexwaardeberekening.

7.6.1. WAARDE TE HANDHAVEN ELEMENTEN

Taxateurs hebben voor het bepalen van de te handhaven elementen bepaald dat circa 625 m² van de Van Donzellocatie behouden blijft. Dit betreft het hoekobject bestaande uit twee bovenwoningen en winkelruimte (hierna te noemen: Prior van Milstraat 2) en het monumentale object bestaande uit een winkelruimte in twee lagen (hierna te noemen: Prior van Milstraat 12).

7.6.2. PRIOR VAN MILSTRAAT 2

De bovenwoningen gelegen aan de Prior van Milstraat 2 hebben taxateurs reeds gewaardeerd op € 200.000,00 (k.k.) per woning. Deze opbrengstpotentie voor de bovenwoningen handhaven taxateurs. Voor de winkelruimte (circa 150 m² vvo) hanteren taxateurs eenzelfde huurwaarde als in § 6.1.3 à € 60,00 per m² vvo. Rekening houdend met een BAR k.k. van 10,62 volgt een waarde van de winkelruimte van 150 m² vvo x € 60,00 / 0,1062 maakt € 84.745,76, afgerond € 85.000,00 (k.k.). Hiermee resulteert een waarde van de Prior van Milstraat 2 van € 400.000,00 + 85.000,00 maakt **€ 485.000,00**. Volledigheidshalve wordt hierbij nogmaals opgemerkt dat de bovenwoningen niet zijn bezocht en de kwaliteit daarvan van grote invloed zal zijn op de waarde.

7.6.3. PRIOR VAN MILSTRAAT 12

Het monumentale pand gelegen aan de Prior van Milstraat 12 hebben taxateurs bepaald uitgaande van een beoogd gebruik als woonruimte welke mogelijk is binnen de vigerende bestemming "Centrum". Hiervoor hebben taxateurs gelet op het beperkt aantal transacties van monumenten in Uden gekeken naar referentietransacties van monumenten in Nederland. De volgende referentietransacties van monumentale woningen hebben taxateurs gevonden.

#	Datum	Locatie	Metrage (gbo)	Transactieprijs (k.k.)	Prijs per m ²
1.	01-03-2023	Korte Steigerstraat 16, 5301 CE Zaltbommel	400 m ²	€ 1.375.000,00	€ 3.437,50
2.	01-08-2022	Kerkstraat 15, 5301 EG Zaltbommel	302 m ²	€ 750.000,00	€ 2.483,44
3.	07-10-2022	Kerkplein 5, 4001 MX Tiel	129 m ²	€ 310.000,00	€ 2.403,10

1. KORTE STEIGERSTRAAT 16, 5301 CE ZALTBOMMEL

Deze referentietransactie betreft een monumentale stadsvilla uit 1871 gelegen aan de Korte Steigerstraat 16 in Zaltbommel. Het is gelegen op een mooie locatie aan de Waal. Het monumentale object heeft een woonoppervlakte van 400 m² gbo waarvan 89 m² gbo in het souterrain. Het kaveloppervlak bedraagt 398 m². Het object is verkocht in het 1^e kwartaal van 2023 voor een bedrag van € 1.375.000,00 (k.k.) oftewel € 3.437,50 per m² gbo. De locatie van deze referentietransactie beoordelen taxateurs als beter en beschikt over een aanzienlijk groter kaveloppervlak.



2. KERKSTRAAT 15, 5301 EG ZALTBOMMEL

Deze referentietransactie betreft een monumentaal herenhuis uit 1906 gelegen aan de Kerkstraat 15 in Zaltbommel. Het is gelegen in het centrum van Zaltbommel. Het monumentale object heeft een woonoppervlakte van 302 m² gbo. Het kaveloppervlak bedraagt 179 m². Het object is verkocht in het 3^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 750.000,00 (k.k.) oftewel € 2.483,44 per m² gbo. Deze locatie kan als gelijkwaardig worden beoordeeld al merken taxateurs wel op dat Zaltbommel een centrale ligging heeft dan Uden.



3. KERKPLEIN 5, 4001 MX TIEL

Deze referentietransactie betreft een monumentaal herenhuis uit 1750 gelegen aan het Kerkplein 5 in Tiel. Het is gelegen in het centrum van Tiel. Het monumentale object heeft een woonoppervlakte van 129 m² gbo. Het kaveloppervlak bedraagt 116 m². Het object is verkocht in het 4^e kwartaal van 2022 voor een bedrag van € 310.000 (k.k.) oftewel € 2.403,10 per m² gbo. Deze locatie kan als gelijkwaardig worden beoordeeld. Het object zal een grondige renovatie nodig hebben zoals vermeld in de advertentietekst.

Op basis van de hiervoor genoemde monumentale referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 2.403,10 en € 3.437,50 per m² gbo. De onderkant bandbreedte betreft een object welke volledig gerenoveerd dient te worden en beschikt over een zeer klein woonoppervlak in vergelijking met het onderhavige object. De bovenkant wordt aangevoerd door net afgewerkt monumentale stadsvilla met aanzienlijke kavel.

Op basis van het voorgaande hanteren taxateurs een opbrengstpotentie van € 2.250,00 per m² gbo gelet op de omvang van het object en locatie. Het is naar oordeel van taxateurs blijft een kostenpost voor het creëren van kamers op de verdieping en het moderniseren van sanitaire voorzieningen en keuken van toepassing. Hiervoor hanteren taxateurs een stelpost van € 100.000,00. Rekening met het voorgaande volgt een waarde van 386 m² x € 2.250,00 - € 100.000,00 maakt € 768.500,00, afgerond **€ 750.000,00 (k.k.)**.

7.6.4. WAARDE TE HANDHAVEN ELEMENTEN

In de voorgaande paragrafen is gekeken naar de waarde van de te handhaven elementen. Hiermee resulteert een waarde van € 485.000,00 + € 750.000,00 maakt € 1.235.000,00, afgerond **€ 1.200.000,00**.

7.7. REFERENTIES BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELINGSLOCATIES

Ter toetsing hebben taxateurs tevens gekeken naar referentietransacties van binnenstedelijke herontwikkelingen in de omgeving van Uden. De volgende referentietransacties hebben taxateurs gevonden.

#	Datum	Locatie	Metrage	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	23-12-2020	Uden, M 4321 en 7364	1.097 m ²	€ 500.000,00 (k.k.)	€ 455,79
2.	12-11-2020	Uden, M 5425	1.009 m ²	€ 790.000,00 (excl. btw)	€ 782,95
3.	02-12-2017	Uden, M 6281	621 m ²	€ 260.000,00 (k.k.)	€ 418,68
4.	24-02-2022	Uden, M 8594 en 8596	517 m ²	€ 419.848,00 (v.o.n.)	€ 812,09
5.	04-07-2017	Uden, M 8480, 8483, 8486, 8471 en 8487	582 m ²	€ 641.000,00 (k.k.) ⁷	€ 1.101,37

1. UDEN, M 4321 / 7364

Deze referentietransactie betreft een winkelpand met bovenwoning, ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen aan de Erepijnsstraat 31 en Lupinestraat 10 in Uden. Het object is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M nummers 4321 en 7364 met een gezamenlijk oppervlak van 1.097 m². De locatie heeft ten tijde van verkrijging een vigerende bestemming "Centrum". Het object is verkocht op 23 december 2020 (koopovereenkomst) aan Nivel Projectontwikkeling B.V. en Jesprojectontwikkeling V.O.F. voor een bedrag van € 500.000,00 (k.k.) oftewel € 455,79 per m² kavel. Initiatiefnemer is reeds in overleg met de gemeente omtrent de realisatie van woningbouw. Zie voor meer informatie akte van levering Hyp4 80280/1.

2. UDEN, M 5425

Deze referentietransactie betreft een (voormalige) vrijstaande boerderij verbouwd tot horecapand met onzelfstandige woonruimte en verdere toebehoren gelegen aan de Sint Janstraat 18 in Uden. Het object is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M nummer 5425 met een oppervlak van 1.009 m². De locatie heeft ten tijde van verkrijging een vigerende bestemming "Gemengd - 1", het wijzigingsplan is op 14 september 2021 vastgesteld. Het object is verkocht op 12 november 2020 (koopovereenkomst) aan Qubus vastgoed ontwikkeling B.V. voor een bedrag van € 790.000,00 (exclusief btw) oftewel € 782,95 per m² kavel. Zie voor meer informatie akte van levering Hyp4 80527/184.

Op basis van het wijzigingsplan is zichtbaar dat er totaal 19 woningen gerealiseerd zullen worden. Hiermee resulteert een bebouwingsdichtheid van 19 won. / 0,1009 ha maakt 188 woningen per ha. Rekening houdend met een bebouwingsdichtheid van 192 woningen per hectare zou een gecorrigeerde transactieprijs volgen van € 790.000,00 (exclusief btw) / 188 won. x 192 won. maakt € 806.809,00 (exclusief btw) oftewel € 799,61 per m² kavel. Er is bij deze gecorrigeerde transactieprijs geen rekening gehouden met segmentering (sociaal, betaalbaar en vrije sector), type appartement en woonoppervlakte. Hierom dient deze gecorrigeerde transactieprijs met enige voorzichtigheid te worden behandeld.

⁷ Zie toelichting bij punt 5.

3. UDEN, M 6281

Deze referentietransactie betreft een (voormalig) woonhuis met aanhorigheden, ondergrond en tuin gelegen aan de Oranjestraat 12 in Uden. Het object is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M nummer 6281 met een oppervlak van 621 m². De locatie heeft ten tijde van verkrijging een vigerende bestemming "Centrum". Op basis van de meest recente omgevingsvergunning (vastgesteld op 10 maart 2020) is zichtbaar dat op 13 april 2017 reeds de realisatie van 4 appartementen is vergund. In de meeste recente omgevingsvergunning is de realisatie van 6 appartementen vergund. Het object is verkocht op 2 december 2017 (koopovereenkomst) aan Versteegden Vastgoed B.V. voor een bedrag van € 260.000,00 (k.k.) oftewel € 418,68 per m² kavel. Zie voor meer informatie akte van levering Hyp4 72145/188.

Op basis van de meest recente omgevingsvergunning is zichtbaar dat er totaal 6 woningen gerealiseerd zullen worden. Hiermee resulteert een bebouwingsdichtheid van 6 won. / 0,0621 maakt 97 woningen per ha. Rekening houdend met de bebouwingsdichtheid van 192 woningen per hectare zou een gecorrigeerde transactieprijs volgen van € 260.000,00 (k.k.) / 97 won. x 192 won. maakt € 514.639,00 (k.k.) oftewel € 828,73 per m² kavel. Er is bij deze gecorrigeerde transactieprijs geen rekening gehouden met segmentering (sociaal, betaalbaar en vrije sector), type appartement en woonoppervlakte. Hierom dient deze gecorrigeerde transactieprijs met enige voorzichtigheid te worden behandeld.

4. UDEN, M 8594 / 8596

Deze referentietransactie betreft een perceel grond met daarop aanwezige bebouwing gelegen aan de Prior van Milstraat 117 in Uden. Het object is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M nummers 8594 en 8596 met een gezamenlijk oppervlak van 517 m². De locatie heeft ten tijde van verkrijging een vigerende bestemming "Centrum". Het object is verkocht op 24 februari 2022 (koopovereenkomst) aan Stichting Area voor een bedrag van € 419.848,00 (v.o.n.⁸) oftewel € 812,09 per m² kavel. Stichting Area verhuurt in de omgeving Uden, Veghel en omliggende dorpen circa 8.700 woningen. Zie voor meer informatie akte van levering Hyp4 84004/42.

In het gemeenteblad (nr. 303927) is de zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro – Prior van Milstraat 117-119 te Uden. Hierin is vermeld dat initiatiefnemer 12 appartementen wil realiseren met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van cliënten van de stichting Uniek. Hiermee resulteert een bebouwingsdichtheid van 12 won. / 0,0517 ha maakt 232 woningen per ha. Rekening houdend met de bebouwingsdichtheid van 192 woningen per hectare zou een gecorrigeerde transactieprijs volgen van € 419.848,00 (v.o.n.) / 232 won. x 192 won. maakt € 347.460,00 (v.o.n.) oftewel € 672,07 per m² kavel. Er is bij deze gecorrigeerde transactieprijs geen rekening gehouden met segmentering (sociaal, betaalbaar en vrije sector), type appartement en woonoppervlakte. Hierom dient deze gecorrigeerde transactieprijs met enige voorzichtigheid te worden behandeld.

5. UDEN, M 8480 / 8483 / 8486 / 8471 / 8487

De referentietransactie betreft een perceel grond met daarop aanwezige bebouwing welke reeds is gesplitst in diverse appartementsrechten gelegen aan de Neringstraat-Oost 23 in Uden. Het object is ontstaan uit de volgende percelen, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie M nummers 8480, 8483, 8486, 8471 en 8487 met een gezamenlijk oppervlak van 582 m². De locatie heeft ten tijde van verkrijging een vigerende bestemming grotendeels "Centrum" en een deel "Verkeer – Verblijfsgebied". Op 15 november 2021 is de omgevingsvergunning vastgesteld voor de realisatie van 19 appartementen. Het object is op 4 juli 2017 verkocht aan Realher B.V. welke is getransporteerd in het 1^e kwartaal van 2022 doormiddel van een A-B-C-levering (16 van 19 appartementen).

⁸ De terzake de levering verschuldigde kosten en overdrachtsbelasting is inbegrepen in de koopsom en zijn voor rekening van de verkoper.

Taxateurs hebben voor het bepalen van de transactieprijs gekeken naar de leveringsakten van de 19 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen en bergingen. Een van de appartementen zal in eigendom blijven van de verkoper (de heer F.H.M. Couwenberg) en twee appartementen zijn verkocht doormiddel van een koopaanname-overeenkomst. Taxateurs hebben voor de koopaanname-overeenkomst gekeken naar gemiddelde grondwaarde per appartement oftewel € 26.000,00 (k.k.). Voor het appartement dat in eigendom blijft bij de heer Couwenberg is gekeken naar de marktwaarde (v.o.n.) gecorrigeerd naar prijspeil juli 2017.

Als uitgangspunt hanteren taxateurs het appartement (bouwnr. 8), 5401 GR Uden (64 m² gbo) met een transactieprijs van € 251.500,00 (v.o.n.) per 22 november 2021. Taxateurs hanteren de NVM Prijsontwikkelingsstool om deze transactieprijs te corrigeren naar prijspeil juli 2017. Rekening houdend met deze correctie volgt een transactieprijs per juli 2017 van € 173.000,00 (v.o.n.). De totale koopsom bedraagt rekening houdend met de waarde van 1 appartement € 641.000,00 (k.k.) oftewel € 1.101,37 per m² kavel.

Zoals omschreven in de omgevingsvergunning zullen 8 sociale huurappartementen (42%), 8 goedkope koopappartementen (42%) en 3 middeldure appartementen (16%) worden gerealiseerd tezamen 19 appartementen. Hiermee resulteert een bebouwingsdichtheid van 19 won. / 0,0582 ha maakt 326 woningen per ha. Rekening houdend met de bebouwingsdichtheid van 192 woningen per hectare zou een gecorrigeerde transactieprijs volgen van € 641.000,00 (k.k.) / 326 won. x 192 won. maakt € 377.521,00 (k.k.) oftewel € 648,66 per m² kavel.

SAMENVATTING REFERENTIETRANSACTIES

De volgende samenvatting kan worden opgesteld aan de hand van deze gecorrigeerde referentietransacties van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties.

#	Datum	Afstand PNEM / Van Donzel	Metrage	Gecorrigeerde prijs per m ²
1.	23-12-2020	0,2 km / 0,6 km	1.097 m ²	€ 455,79
2.	12-11-2020	1,0 km / 1,3 km	1.009 m ²	€ 799,61
3.	02-12-2017	1,1 km / 1,4 km	621 m ²	€ 828,73
4.	24-02-2022	1,0 km / 0,1 km	517 m ²	€ 672,07
5.	04-07-2017	0,5 km / 0,3 km	582 m ²	€ 648,66

Op basis van deze gecorrigeerde referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 455,79 en € 828,73 per m² kavel. De eerste referentietransactie betreft een ontwikkeling waarin nog geen enkele zekerheden dan wel planvorming bekend is, tevens zijn nog niet alle gronden beschikbaar voor deze beoogde herontwikkeling. Het ongewogen gemiddelde van de gecorrigeerde referentietransacties 2 t/m 5 bedraagt € 737,27 per m² kavel. Het gemiddelde kaveloppervlak van de referentietransacties 2 t/m 5 bedraagt 682 m². Er kan geconcludeerd worden dat er in de gemeente Uden voornamelijk kleinschalige binnenstedelijke herontwikkelingen plaatsvinden.

Taxateurs merken op dat de referentietransacties zijn ontstaan in een periode tussen 2017 t/m 2022 waarin nog een aanzienlijke opmars heeft plaatsgevonden ten aanzien van opbrengstpotentie. Aan het eind van deze periode hebben ook onzekerheden meegespeeld als gevolg van corona alsmede de politieke spanningen als gevolg van de oorlog tussen Oekraïne en Rusland. Hierdoor zijn indirecte bouwkosten en hypotheekrenten gestegen waardoor de verkoopbaarheid onder druk is komen te staan.

Gelet op deze onzekerheden, de komst van regionale woningbouwverplichtingen en de omvang van de twee locaties hanteren taxateurs een afslag van 10% op het gecorrigeerde gewogen gemiddelde van de hiervoor omschreven referentietransacties. Hieruit resulteert een complexwaarde van € 737,27 x 90% maakt € 663,54, afgerond **€ 675,00 per m² kavel**.

7.8. ONTWIKKELPOTENTIE PNEM- & VAN DONZELLOCATIE

Als gekeken wordt naar de ontwikkelpotentie van de PNEM- Van Donzellocatie is zonder rekening te houden met de te handhaven elementen een complexwaarde op basis van de residuele methode zichtbaar tussen de € 420,00 en € 495,00 per m² kavel. Deze residuele berekening is opgesteld op basis van een massastudie van TARRA (**bijlage 2**) voor de PNEM-locatie en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Er is in deze berekeningen geen optimalisatie uitgevoerd waar een redelijk handelend en denkend koper/ ontwikkelaar wel rekening mee zal houden. Wel wordt opgemerkt dat door de gemeente is aangegeven dat de TARRA studie reeds een hoge dichtheid heeft en een verdere verdichting niet wenselijk is.

Comparatief concluderen taxateurs dat onderhavige locatie een complexwaarde heeft van € 675,00 per m² kavel. Dit is na correctie voor het feit dat het kleinschalige herontwikkelingen zijn en marktpartijen al optimalisaties hebben uitgevoerd om tot een hogere grondwaarde te komen. Hierom hebben taxateurs beide uitkomsten verzoend op een bedrag van **€ 575,00 per m²**. Voor de Van Donzellocatie hanteren taxateurs een correctie van € 100.000,00 ten aanzien van de Japanse Duizendknoop. Hiermee resulteert een ontwikkelpotentie voor de Van Donzellocatie (m.u.v. te handhaven elementen) van 7.595 m² x € 575,00 - € 100.000,00 = € 4.267.125,00, afgerond € 4.300.000,00.

Rekening houdend met deze uitkomst is de volgende ontwikkelpotentie per locatie zichtbaar.

Locatie	Metrage	Ontwikkelpotentie/ waarde (afgerond)
PNEM-locatie	3.835 m ²	€ 2.200.000,00
Van Donzellocatie (m.u.v. te handhaven elementen)	7.595 m ²	€ 4.300.000,00
Van Donzellocatie (te handhaven)	625 m ²	€ 1.200.000,00
Totaal	12.055 m²	€ 7.700.000,00

7.9. MARKTWAARDE "HABU"

Taxateurs hebben voor het bepalen van de marktwaarde gekeken naar de gebruikswaarde en de ontwikkelpotentie. Er is voor het bepalen van de gebruikswaarde gekeken naar het huidige gebruik in combinatie met de huidige opstallen (waar een aanzienlijke investering noodzakelijk is) alsmede de vigerende bestemming. Voor het bepalen van de ontwikkelpotentie hebben taxateurs gekeken naar hoe een redelijk handelt en denkend koper zal kijken naar deze binnenstedelijke herontwikkelingslocatie op basis van woningbouw. De gebruikswaarde bedraagt € 5.300.000,00 en de ontwikkelpotentie bedraagt € 7.700.000,00. Voor het bepalen van de marktwaarde dient altijd gekeken te worden naar de "Highest And Best Use". Derhalve kan worden aangenomen dat de ontwikkelpotentie (naar woningbouw) de hoogste waarde ontleent aan onderhavige objecten. Hierom bedraagt de marktwaarde **€ 7.700.000,00**.

7.10. BACK-TESTING

Gloudemans heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd in het kader van een mogelijke verwerving waar specifiek is gekeken naar de gebruikswaarde van de objecten. Het verschil tussen deze taxatie (met kenmerk 1036.579-T1c1), met als peildatum 2 november 2020 en onderhavige taxatie bedraagt afgerond 28%. Dit verschil is naar oordeel van taxateurs te verklaren aangezien bij de voormalige taxatie enkel een gevelopname heeft plaatsgevonden en in deze taxatie is uitgegaan van een volledig opname. Bij deze opname blijkt de kwaliteit van het gebouwen minder goed te zijn dan op basis van de gevelopname was aangenomen. Derhalve is een lagere gebruikswaarde bepaald van € 5.400.000,00 ten opzichte van € 7.500.000,00.

Aanvullend merken taxateurs op dat voor deze locatie naast de gebruikswaarde ook is gekeken naar de ontwikkelpotentie. De complexwaarde is bepaald op basis van een residuele complexwaardeberekening uitgaande van een massastudie en gecorrigeerde referentietransacties van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties. De marktwaarde is op basis van de HABU-analyse gesteld op € 7.700.000,00.

7.11. ONZEKERHEDEN TAXATIE

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 kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁹ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven, oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur¹⁰. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard¹¹.

⁹ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

¹⁰ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

¹¹ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incurant object. Eenieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incurante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

In onderhavig geval betreft het een minder courante onroerende zaak waardoor een grote bandbreedte aanvaard kan worden. De gekozen uitgangspunten voor het bepalen van de residuele complexwaarde kan in dit stadium zorgen voor optimalisaties en risico's. Deze optimalisaties kunnen als gevolg hebben dat de residuele complexwaarde stijgt en risico's dat de residuele complexwaarde daalt. De volgende optimalisaties/risico's kunnen van invloed zijn:

- Hogere/lagere saneringskosten voor de Japanse duizendknoop op de Van Donzellocatie.
- Hogere/lagere renovatiekosten voor de te handhaven elementen op de Van Donzellocatie.
- Wijzigingen in de fasering. Voornamelijk voor de Van Donzellocatie is een ruime fasering gehanteerd. Als deze wordt verkort zal dit resulteren in lagere rentekosten.
- Wijzigingen in het bouwvolume. Minder bouwvolume zal leiden tot een lagere complexwaarde, een hoger bouwvolume zal leiden tot een hogere complexwaarde. Er dient wel rekening gehouden te worden met de mogelijkheden voor een parkeeroplossing.
- Wijzigingen in de segmentering. Een lager aantal sociale huurwoningen kan leiden tot meer vrije-sectorwoningen waardoor een hogere grondopbrengstpotentie wordt behaald. Een hoger aantal sociale huurwoningen kan leiden tot minder vrije-sectorwoningen waardoor een lagere grondopbrengstpotentie wordt behaald.
- Gewijzigde marktomstandigheden in de toekomst. In de grondexploitatie is nu aangenomen dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten. Op het moment dat de kosten minder hard gaan stijgen (de aanbestedingsindex is als gevolg van het afnemende bouwvolume al aan het veranderen), kan dit een positief effect hebben.
- Wijzigingen in de parkeernorm. Momenteel is uitgegaan van een parkeernorm van 0,95 in de residuele complexwaardeberekening. Een hogere parkeernorm zorgt voor een hogere onrendabele top op het parkeren waardoor de complexwaarde daalt. Een lagere parkeernorm zorgt voor een lagere onrendabele top op het parkeren waardoor de complexwaarde stijgt.
- Eventuele planschadekosten. Deze zijn in deze residuele complexwaardeberekening niet meegenomen. Naar oordeel van taxateurs is rekening houdend met de huidige bebouwing de planschade beperkt.
- Subsidies van overheden. In de afgelopen jaren zijn al diverse woningbouwimpulsregelingen (WBI) opengesteld. Een bijdrage aan een onrendabele ontwikkeling bedraagt gemiddeld € 5.837,97 per woning.

Gelet op de onzekerheid in de residuele grondwaardeberekeningen en optimalisatie dient rekening gehouden te worden met een grotere bandbreedte dan 20%. Hierom hanteren taxateurs een marge van -15% tot +15% uitkomend op een totale bandbreedte van 30%. Rekening houdend met de ontwikkelpotentie van € 7.700.000,00 volgt een bandbreedte van € 6.550.000,00 tot € 8.850.000,00.

7.12. EFFECT BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN OP DE WAARDERING

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Enkel voor het bepalen van de ontwikkelpotentie zijn bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Taxateurs merken op dat deze waarde vergeleken kan worden met de gebruikswaarde voor het bepalen van het verschil zonder bijzondere uitgangspunten.

7.13. FINALE WAARDERING

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 7.700.000,00 (zegge: zeven miljoen zeventhonderdduizend euro)

Nuland, 2 januari 2024

De taxateurs,


Gloudemans


Heideweg


Secretaris,

Gloudemans

8. BIJLAGEN

1. Kadastrale informatie
2. TARRA studie (PNEM-locatie)
3. Bouwkostenkompas – Kantoorblok (tot 6 lagen) (peildatum 1 januari 2023)
4. T1c3x – Gebruikswaarde PNEM- & Van Donzellocatie
5. Bouwkostenkompas – Woontoren (tot 6 lagen) (peildatum 1 januari 2023)
6. R1c3 – Residuele grondwaarde appartementen
7. Bouwkostenkompas – Parkeren onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)
8. R2c3 – Onrendabele top parkeren
9. Bouwkostenkompas – Volledige sloop (peildatum 1 januari 2023)
10. G1c3 – Complexwaardeberekening PNEM-locatie
11. G2c3 – Complexwaardeberekening Van Donzellocatie

BIJLAGE 1

CONCEPT