



TAXATIERAPPORT

Maximiliaanlaan 1
Waalre



Opdrachtgever : Gemeente Waalre
Datum rapportage : 10 oktober 2016
Taxateur : Geert-Jan M. van Heck RM RT
Referentie : 33428.81.30/II

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	3
2	TAXATIE	6
3	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	9
4	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	10
5	MILIEUASPECTEN	11
6	INDELING EN OMSCHRIJVING	12
7	SITUERING EN OMGEVINGSFACTOREN	15
8	GEBRUIKSSITUATIE.....	16
9	MARKTSITUATIE	18
10	COURANTHEID	19
11	RISICO-ANALYSE	21
12	BIJLAGEN.....	22

SAMENVATTING**Algemeen**

Opdrachtgever	: Gemeente Waalre.
Doel van de taxatie	: mogelijke aankoop.
Type taxatie	: volledige taxatie.
Waardepeildatum	: 7 oktober 2016.
Te taxeren belang	: recht van opstal/schoolgebouw.

Object

Type object	: schoolgebouw.
Adres	: Maximiliaanlaan 1.
Postcode	: 5583 XG.
Plaats	: Waalre.
Verhuurbare oppervlakte	: globaal circa 4.780 m ² .
Bruto vloeroppervlakte	: globaal circa 5.070 m ² .
Aantal parkeerplaatsen	: circa 72.
Bouwjaar	: 2011.

Gebruik

Gebruikssituatie	: geheel verhuurd.
Bruto huuropbrengst	: € 475.524,60 per jaar.
Gewogen resterende huurtermijn	: 34,7 jaar.

Taxatie

Marktwaarde	: € 6.950.000,00 kosten koper.
Markthuurwaarde	: € 515.000,00 per jaar.



1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtgever

Naam : Gemeente Waalre
Vertegenwoordigd door : de heer ir. F.C. van Noort
Adres : Postbus 10000
Postcode en plaats : 5580 GA Waalre
Telefoonnummer : 040-2282693
E-mailadres : fvnoort@waalre.nl

1.2 Taxateur

Naam : Geert-Jan Maria van Heck RM RT
Makelaar in en taxateur van onroerende zaken
Datum beëdiging : 2 augustus 1989
Lid van : Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), sectie BOG
Nummer : 11126
Gecertificeerd bij : NRV
Ingeschreven in kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed
Wonen
Nummer : RT704245070
Gecertificeerd bij : Stichting VastgoedCert-Register Makelaar
Ingeschreven in kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed
Nummer : B1601.350
E-mailadres : gj.v.heck@rsptaxaties.nl
Verbonden aan : RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Adres : Koningsweg 66
Postcode/plaats : 5211 BN 's-Hertogenbosch
Telefoonnummer : 073 - 64 88 750
Website : www.rsptaxaties.nl

De taxateur verklaart:

- niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en geen financiële belangen te hebben met de opdrachtgever;
- dat de totale honoraria die door opdrachtgever of een aan haar gelieerde vennootschap op jaarbasis aan de taxateur worden betaald qua omvang niet zodanig zijn dat er enige vorm van afhankelijkheid ontstaat;
- dat het honorarium van de taxateur een vaste vergoeding is en dit niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie;
- dat RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. onafhankelijk werkt van RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat de makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. De taxateur maakt wel gebruik van de kennis van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentiegegevens, waarin zowel gebruiks- als beleggingstransacties worden bijgehouden;
- de scheiding tussen taxateur/object en taxateur/opdrachtgever geborgd te hebben en in termen van onafhankelijkheid de handen vrij te hebben voor deze taxatieopdracht;
- niet eerder betrokken te zijn geweest bij de taxatie van onderhavig object;

- ingeschreven te zijn in bovengenoemde taxateursregisters en zich te conformeren aan de betreffende opleidingseisen en de daaraan gekoppelde Permanente Educatie;
- dat deze taxatie uitgevoerd is in een deelmarkt waarin taxateur gespecialiseerd is, hij over specifieke lokale, regionale, nationale en sector-/objectkennis beschikt, en deze kennis in stand houdt.

1.3 Aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateurs. Dientengevolge aanvaardt de taxateur ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgemaakt.

1.4 Opdrachtbevestiging, soort taxatie en doel

De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden zoals omschreven in de opdrachtbrief.

Datum opdrachtbrief : 22 september 2016.
Wijze van opdrachtbevestiging : per e-mail.
Datum opdrachtverstrekking : 23 september 2016.

Na de schriftelijke opdracht zijn de aard en de omvang van de taxatieopdracht niet aangepast.

Doel van de taxatie : mogelijke aankoop recht van opstal.
Soort taxatie : volledige taxatie, in overeenstemming met artikel 11.2 tot en met 11.5 en bijlage 19.1 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT (vastgesteld op 19 november 2015).

1.5 Taxatierichtlijnen

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT, vastgesteld 19 november 2015;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld 19 november 2015;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC), geldig per 1 juli 2013;
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVa), 8e editie, van mei 2016.

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

1.6 Getaxeerde onroerende zaak

De onroerende zaak, bestaande uit een recht van opstal, betrekking hebbend op een vrijstaand schoolgebouw in deels één en deels twee bouwlagen, met alle onroerende aanhorigheden, staande en gelegen te

Adres : Maximiliaanlaan 1.
Postcode : 5583 XG.
Plaats : Waalre.

Type object : schoolgebouw.
Gebruik van het object : het object is geheel verhuurd.

1.7 Te taxeren belang

Het getaxeerde belang omvat het recht van opstal van het object.

1.8 Gevoeligheidsanalyse

Deze taxatie is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. In het taxatierapport is een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT-analyse) opgenomen.

1.9 Back-testing

Als onderdeel van de taxatieprocedure worden de verschillen tussen de huidige en voorgaande taxaties van RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. geanalyseerd. Indien er een verschil van meer dan 5% wordt geconstateerd, zal hier een verklaring voor worden opgenomen in het rapport. Back-testing vindt plaats indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaren geleden is uitgevoerd.

Door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. is niet eerder een taxatie uitgevoerd van het onderhavige object.

2 TAXATIE

2.1 Waardepeildatum

Als waardepeildatum is gehanteerd 7 oktober 2016.

2.2 Datum inspectie

De inspectie is verricht door Geert-Jan van Heck op 27 september 2016.

Het object is volledig opgenomen.

2.3 Gebeurtenissen na inspectiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, in de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.

2.4 Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, in de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van de rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.

2.5 Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het getaxeerde is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik. Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Afwijking marktwaarde op de HaBU richtlijn is niet van toepassing.

2.6 Gehanteerde waardebegrippen

Marktwaarde

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

Markthuurwaarde

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

2.7 Gehanteerde taxatiemethoden

De navolgende methoden liggen aan deze taxatie ten grondslag:

- vergelijkings- of comparatieve methode;
- inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR));
- kostenbenadering.

Comparatieve methode

Deze methode kenmerkt zich door de onroerende zaak die getaxeerd dient te worden, te vergelijken met één of meerdere soortgelijke objecten aan de hand van gerealiseerde verhuur- en/of verkooptransacties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van indicatoren, zoals privaat- en publiekrechtelijke aspecten, kwaliteit en voorzieningenniveau van de onroerende zaak, locatie en marktsituatie.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Deze methode betreft kapitalisatie van de huurwaarde aan de hand van een, onder de geldende marktomstandigheden reëel geacht, aanvangsrendement. Bij de NAR-methode wordt de bruto markthuurwaarde verminderd met de onroerende zaak gebonden lasten om te komen tot de netto markthuurwaarde, die vervolgens wordt gerelateerd aan het netto aanvangsrendement. De uitkomst na kapitalisatie wordt gecorrigeerd voor diverse factoren. De bruto markthuurwaarde en het gehanteerde rendement worden aan de hand van de comparatieve methode bepaald.

Discounted Cashflowmethode

Deze methode is gebaseerd op het contant maken van geraamde toekomstige verwachte opbrengsten en kosten (cashflows) aan de hand van een marktconforme disconteringsvoet of interne rendementseis (IRR) naar de waardepeildatum van de taxatie.

Motivatie ten aanzien van de keuze methoden:

- er zijn geen sterk afwijkende cashflowmutaties of investeringen voorzien dan wel noodzakelijk; als basis voor de waardering is de BAR/NAR-methode gekozen in combinatie met een DCF-methode.
- er is geen sprake van incurant vastgoed waarbij er vaak op basis van bouwkosten gerekend wordt; voor het toepassen van een residuele en/of vervangingswaardemethode als basisberekening is dan ook niet gekozen; de vervangingswaarde is uitsluitend als indicatie bij de waardering betrokken.

2.8 Uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een realistische veronderstelling of aanname die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die de basis vormen voor de taxatie. Deze dienen vooraf kenbaar te worden gemaakt en expliciet met de opdrachtgever te worden overeengekomen.

De uitgangspunten van deze waardering:

- de getaxeerde waarde is vastgesteld op 'kosten koper'-basis, dus exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten;
- alle in het rapport genoemde bedragen zijn zonder/exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW;
- de taxatie is uitgevoerd op basis van de aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij gaan er van uit dat deze juist en volledig zijn.

2.9 Aantal versies/concepten

Vooraf heeft de opdrachtgever een conceptwaardering gekregen. Tenzij hierna anders vermeld wijkt de definitieve waardering niet af van de conceptwaardering.

2.10 Getaxeerde waarden

Op basis van alle bekend zijnde factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij taxateur bekend zijn, zijn, rekening houdend met het doel van deze taxatie, de volgende waarden per peildatum bepaald:

Marktwaarde, uitgaande van het recht van opstal, rekening houdend met de huursituatie en de samenwerkingsovereenkomst

€ 6.950.000,00 kosten koper

zegge: zes miljoen negenhonderdvijftigduizend euro

Markthuurwaarde bij voortgezet gebruik (grond met opstallen)

€ 515.000,00 per jaar

zegge: vijfhonderdvijftienduizend euro

Grondwaarde bij huidige bestemming

€ 1.500.000,00

zegge: één miljoen vijfhonderdduizend euro

Restwaarde bij woonbestemming (indicatief uitgaande van gewijzigde bestemming, lege oplevering en ruime invullingsmogelijkheden)

€ 2.500.000,00 inclusief nog in eigendom te verwerven ondergrond.

zegge: twee miljoen vijfhonderdduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

's-Hertogenbosch, 10 oktober 2016



Geert-Jan M. van Heck RM RT

3 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

3.1 Kadastrale kenmerken

Volgens opgave van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers is het getaxeerde per 16 september 2016 als volgt aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Aalst	C	1944	10.580 m ²

De eigendomssituatie volgens het kadastrale uittreksel luidt als volgt:

Gerechtigde : 1/1 eigendom (bloot eigendom)
 Naam : Gemeente Waalre
 Adres : Postbus 10000
 Postcode en plaats : 5580 GA Waalre

Voor de overige kadastrale gegevens wordt verwezen naar het kadastrale uittreksel en de plankkaart, die zijn opgenomen in de bijlagen.

3.2 Eigendomsakte en bijzonderheden

De eigendomsakte/vestiging opstalrecht is opgevraagd en ingezien.

Het perceel is belast met een recht van opstal met de navolgende essentialia:

Bloot eigenaar : Gemeente Waalre.
 Recht van opstal : Stichting Wooninc.
 Perceel : circa 10.569 m² ten behoeve van Brede School Ekenrooi (BSE).
 Looptijd : 40 jaar.
 Jaarlijkse vergoeding/
 canon : nihil.
 Vergoeding voor recht : nihil (€ 1,14) uitgaande van volledige sloop en herinvulling/
 van opstal : herontwikkeling van het perceel; bij een voortgezet gebruik zal de dan nader te bepalen marktwaarde worden vergoed, zoals omschreven in artikel 11 van de Samenwerkingsovereenkomst BSE Waalre.

Verder zijn er diverse afspraken vastgelegd in onder meer de samenwerkingsovereenkomst die betrekking heeft op de onroerende zaak, zoals de situatie na afloop van de termijn van recht van opstal en na afloop van de huurovereenkomst.

4 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 Bestemmingsinformatie

Op 27 september 2016 hebben wij de website www.planviewer.nl geraadpleegd en bestemmingsinformatie opgevraagd.

Volgens deze informatiebron valt het getaxeerde onder bestemmingsplan 'Ekenrooi', geconsolideerde versie 26 april 2011. De geldende bestemming is 'maatschappelijk', bestemd voor: onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, gezondheidscentrum, openbare dienstverlening en welzijnsinstellingen. Het bestemmingsplan schrijft onder meer een maximale bouwhoogte voor van 10,5 meter.

Wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die nadelige invloed op de waarde van het getaxeerde kunnen hebben. Wij zijn er bij deze taxatie van uitgegaan dat het huidige gebruik van het getaxeerde niet strijdig is met de geldende regels en voorschriften van het bestemmingsplan.

4.2 Gebruiksmogelijkheden

Mede gelet op de beschikbare bestemmingsplaninformatie zijn wij er bij deze taxatie van uitgegaan dat een voortgezet gebruik, dan wel een soortgelijk gebruik (door derden) toegestaan is en het getaxeerde voldoet aan alle (wettelijke) voorschriften dienaangaande. Binnen de huidige bepalingen is het gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan.

4.3 Uitbreidingsmogelijkheden

Mede gelet op het in het bestemmingsplan genoemde maximale bebouwingspercentage zou in theorie uitbreiding van het bebouwde vloeroppervlak mogelijk zijn, echter deze uitbreiding is op een functionele en courante wijze niet realistisch, mede gelet op de te handhaven parkeerfaciliteiten op eigen terrein.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Milieuaspecten met betrekking tot de ondergrond

Ten behoeve van het uitvoeren van deze taxatie hebben wij navraag gedaan (voor zover dit noodzakelijk gevonden werd en door ons enigszins mogelijk was) om de potentiële aanwezigheid van vervuiling, voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en de omliggende terreinen, en de waarschijnlijkheid van andere milieufactoren vast te stellen.

Op 5 oktober 2016 hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd en bodeminformatie opgevraagd. In dit rapport staat dat er geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Zintuiglijk is niet waargenomen dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging. Gelet op de historie van deze locatie en de voormalige bedrijfsactiviteiten, is een eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater niet aannemelijk te achten.

Wij zijn er bij deze taxatie van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging die invloed heeft op de waarde, noch belemmerend is voor het huidige gebruik.

Mocht er meer duidelijkheid gewenst zijn omtrent de actuele situatie ten aanzien van de bodemgesteldheid, is het te adviseren een (verkennend) bodemonderzoek te laten uitvoeren conform de NEN 5740.

5.2 Milieuaspecten met betrekking tot de opstallen

Er is niet waargenomen dat er milieubelastende materialen in, aan of op de opstallen zijn verwerkt.

6 INDELING EN OMSCHRIJVING

6.1 Typering en kenmerken van het getaxeerde

Typering object	: schoolgebouw.
Bouwjaar	: 2010/2011.
Renovatiejaar	: niet van toepassing.
Gebouwd als	: brede school met diverse, aanhorige ruimten.
Functionaliteit	: gebouwd, ingedeeld en ingericht als schoolgebouw met nevenfuncties.
Frontbreedte	: het voorgebouw circa 48 meter; perceelbreedte aan de Maximiliaanlaan circa 140 meter; aan de Sophiastreet circa 80 meter.
Indelingsmogelijkheden	: het gebouw heeft alternatieve invullingsmogelijkheden, waarbij echter door de breedte van de gebouwen en de aanwezige gevelinvullingen, afhankelijk van het gewenste gebruik, afwijkende indelingen enigszins worden beperkt.
Daglichttoetreding	: via de voor- en achtergevels en door middel van enkele dakkoepels.
Uitstraling	: traditionele doch moderne uitstraling.

6.2 Indeling

Afzonderlijke ruimten	Globale indeling
Begane grond	
Voorzijde	: hal met koffiecormer, grof-motorische ruimte, bergingen, c.v.-ruimte, kinderdagverblijf 1, 2 en 3, peuterspeelzaal 1 en 2 met bergingen, verschoningsruimte, pantry, toiletten, kantoor, slaapruijnten (600).
	: entree, hal, trappenhuis, toiletten, berging, kantoren, spreekkamers, vier groepsruimten, twee maal garderobe, toiletten, noodtrappenhuisen (uitwendig).
Centrale gedeelte	: speellokale, jeugdbibliotheek.
Achterzijde	: entree, hal, toiletten, garderobe, bergingen, kantoren, trappenhuis.
	: vier groepsruimten OB met bergingen, pantry, centrale speelruimte.
	: garderobe, toiletten (twee maal).
	: acht groepsruimten OB met bergingen, pantry, centrale speelruimte.
	: twee buitenbergingen, garderobe en toiletten.
	: noodtrappenhuis (uitwendig).
Eerste verdieping	
Voorzijde	: overloop, teamkamers, pantry's, toiletten.
Achterzijde	: 18 groepsruimten BB met bergingen, toiletten, garderobes, huis- en eetkamer BSO met keuken, OWR-ruimten, centrale verwerkingsruimten, noodtrappenhuisen, galerij en oost-, noord- en westzijde.
Parkeerplaatsen	: 72 stuks.

De verhuurbare oppervlakten van het gebouw en betreffende onderdelen zijn afgeleid van de opmetingen vanaf de ter beschikking gestelde tekening en vergeleken met de vermelde oppervlakten in de overeenkomsten en gegevens afkomstig van Laride B.V. d.d. 3 oktober 2016.

Deze verhuurbare oppervlakten zijn dan als volgt (voor de kleurstellingen en ligging binnen het gebouw verwijzen naar de bijlagen):

<i>Begane grond</i>	
Voorbouw (paars)	: groot circa 530 m ² .
Tussendeel en centraal gedeelte	:
Achterbouw (blauw)	: groot circa 750 m ² .
Achterbouw (oranje-Oost)	: groot circa 520 m ² .
Achterbouw (groen-West)	: groot circa 460 m ² .
Achterbouw (rood-Oost)	: groot circa 375 m ² .
<i>Eerste verdieping</i>	
Voorbouw (blauw, groen, oranje)	: groot circa 220 m ² .
Achterbouw (paars-Midden)	: groot circa 360 m ² .
Achterbouw (oranje-Oost)	: groot circa 975 m ² .
Achterbouw (rood en groen-West)	: groot circa 585 m ² .
Totaal derhalve 4.775 m ² verhuurbaar oppervlak.	

Deze opgave mag niet worden beschouwd als een certificaat van opmeting conform NEN 2580.

6.3 Globale bouwkundige omschrijving

Constructie	: voornamelijk traditionele bouw, deels met staal- en beton-constructies.
Gevels	: metselwerk.
Vloeren	: beton.
Daken	: beton voorzien van een bitumineuze/kunststof dakbedekking.
Wanden	: metselwerk deels met stucwerk, houten scheidingswanden met glaszet.
Ramen, deuren en kozijnen	: aluminium voorzien van dubbele beglazing; de binnenkozijnen zijn uitgevoerd in hout.
Plafonds	: voornamelijk systeemplafonds.

6.4 Globale omschrijving van de voorzieningen en installaties

Nutsvoorzieningen	: de gebruikelijke aansluitingen.
Verwarming	: gasgestookte centrale verwarming met radiatoren en vloerverwarming.
Luchtbehandeling	: mechanische ventilatie/airco in deel van het gebouw.
Preventiemiddelen	: handbrandblussers, brandslanghaspels, handbrandmelders, rookmelders, inbraakbeveiligingsinstallatie, databekabeling, bliksembeveiliging.
Transportvoorzieningen	: personenliftinstallatie.
Overige voorzieningen	: bodeminfiltratie hemelwater; zonwering in gehele complex.
Terreinvoorzieningen	: hekwerken met poorten, verhardingen, terreinverlichting, fietsenstalling, speelplaatsen, 'bosplein' met groenvoorzieningen.

6.5 Staat van onderhoud

In de opdrachtbevestiging is geen melding gemaakt van gebreken in of aan de opstal en/of in of aan de gebouwgebonden installaties, bijbehorende bediening en software.

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoel-einden een beperkte inspectie ondernomen. Tijdens de inspectie leek de staat van onderhoud, voor zover zichtbaar, goed.

Het bouwkundige gedeelte van de opstallen, de afwerkingen en installaties verkeren in een overwegend goede tot uitstekende staat van onderhoud.

Onderstaand is een oordeel geformuleerd ten aanzien van enkele specifieke elementen:

	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	niet waargenomen	niet van toepassing	Opmerkingen
Constructie	X							
Vloeren	X	X						
Gevels	X							
Daken		X						
Ramen/deuren/kozijnen buiten		X						
Ramen/deuren/kozijnen binnen		X						
Binnenwanden		X						
Plafonds		X						
Schilderwerk buiten		X						
Schilderwerk binnen		X						
Buitenterrein		X						

In het kader van deze waardering is geen stelpost gehanteerd voor achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke investeringen.

6.6 EPC-label

Wij hebben aangenomen dat het getaxeerde het EPC-label bezit zoals wettelijk vereist.

7 SITUERING EN OMGEVINGSFACTOREN

7.1 Stand en ligging

Het getaxeerde is gelegen in het oostelijke gedeelte van Aalst, in de wijk Ekenrooi, aan de rand van de woonbebouwing op de hoek Sophiastreet/Maximiliaanlaan. De noordzijde van het perceel grenst aan een bosgebied. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, veelal twee-onder-een-kapwoningen en bungalows/seniorenwoningen in één bouwlaag.

7.2 Bereikbaarheid

De locatie is vanuit de wijk goed bereikbaar. Via de woonwijk zijn er op korte afstand aansluitingen op de verbindingsweg Eindhoven-Valkenswaard (N69), met indirect aansluiting op het rijkswegennet (A2). Per openbaar vervoer is de locatie redelijk bereikbaar; bushaltes liggen op loopafstand.

7.3 Openbare parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn totaal circa 72 parkeerplaatsen beschikbaar op een daartoe ingericht deel aan de westzijde van de opstallen, met verder parkeermogelijkheden langs de omliggende openbare wegen.

8 GEBRUIKSSITUATIE

8.1 Gebruikssituatie

Het object is geheel verhuurd aan de gemeente Waalre; reeds vanaf de oplevering zijn enkele ruimten buiten gebruik en maken geen onderdeel meer uit van het gehuurde, gelet op de bepalingen in de huurovereenkomst. Van de 30 lokalen vallen thans 26 lokalen onder de huursituatie. Een deel van het gebouw is onderverhuurd aan onder meer een kinderdagverblijf, BSO en peuterspeelzaal.

8.2 Opgegeven huursituatie (overeenkomst op basis van artikel BW 7:290 BW)

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| Verhuurder | : | Stichting Wooninc. |
| Huurder | : | Gemeente Waalre. |
| Gehuurde | : | Brede School Ekenrooi, inclusief bijbehorend buitenterrein; 30 onderwijslokalen en ruimten ten behoeve van peuterspeelzaal, BSO en kinderdagverblijf. |
| Ingangsdatum | : | de eerste van de maand, direct na bouwkundige oplevering. |
| Aanvangshuurprijs | : | € 345.000,00 per jaar, vermeerderd met 5,5% van de aanvullende investeringen (€ 178.500,00 en € 148.750,00 inclusief BTW), zijnde afgerond € 18.000,00 per jaar. |
| Actuele huurprijs volgens opgave | : | € 475.524,00 per jaar. |
| Looptijd | : | 40 jaar. |
| Algemeen | : | in de huurovereenkomst is in artikel 12.1 opgenomen dat partijen bekend zijn met de prognose van de bezetting, waarbij er sprake is van een verwachte daling van het aantal leerlingen. De huurder/ gemeente kan op basis hiervan besluiten tot een beperking van (de omvang van) het gehuurde. De opzegtermijnen van de klaslokalen bedragen één jaar. Het exploitatierisico is derhalve voor rekening van verhuurder/Stichting Wooninc.
In de overeenkomst is opgenomen dat de semi-permanente lokalen op de verdieping allereerst zullen worden herbestemd na huuropzegging door de gemeente. Geconstateerd is echter dat er twee dubbele lokalen op de begane grond sedert aanvang van de huursituatie buiten gebruik zijn. De thans betaalde huurprijs heeft betrekking op 26 van de 30 leslokalen.
Uitgaande van de resterende huurperiode van circa 34 jaar dient derhalve rekening gehouden te worden met een afnemende huurstroom, ervan uitgaande dat incidentele invulling van een leegkomend lokaal redelijkerwijs niet zal plaatsvinden (anders dan op flexibele basis). Gelet op onder meer de beschikbaar zijnde gegevens over bevolkingsamenstelling en bevolkingsgroei in Waalre, zijn wij er bij deze taxatie vanuit gegaan dat er gedurende de resterende huurtermijn slechts in beperkte mate sprake zal zijn van afname van het benodigd aantal lokalen. Hierbij nemen wij aan dat er minimaal 22 lokalen gehuurd/in gebruik zullen blijven. |

8.3 Bijzonderheden per huurovereenkomst

Het model van de huurovereenkomst heeft betrekking op winkelruimten (en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel BW 7:290) en is niet het juiste model voor scholen. Bij deze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat de voorwaarden van een huurovereenkomst conform BW 7:230 van toepassing zijn.

Partijen dragen ieder een deel van de kosten van onderhoud en herstel van gebreken (artikel 9.2 van de huurovereenkomst), waarbij het onderhoud door de gemeente wordt geregeld en gecoördineerd, doch voor het betreffende deel (zoals groot onderhoud) wordt doorbelast aan verhuurder en - waar van toepassing - aan de onderhuurders.

De huurprijs zal evenredig verminderen indien minder onderwijslokalen in gebruik zijn (na huuropzegging); deze vermindering is inmiddels voor een deel geëffectueerd.

8.4 Geraadpleegde bronnen

De navolgende gegevens zijn ingezien met betrekking tot de gebruikssituatie:

- huuroverzicht Brede School Ekenrooi Waalre;
- overeenkomst tot gebruik en het vestigen van een recht van opstal;
- samenwerkingsovereenkomst BSE Waalre;
- opgave huuropbrenst en aanvullende bedragen.

8.5 Markthuurwaarde leegstand

De mogelijke huuropbrenst/huurwaarde van de thans leegstaande lokalen is bij deze waardering niet verdisconteerd, aangezien de verhuurbaarheid aan derden vrijwel niet mogelijk is en er sedert de opleverdatum geen invulling kon worden gevonden voor de ruimten.

9 MARKTSITUATIE

9.1 Marktbeeld

Het betreft hier in de huidige situatie een beleggingsobject met een langlopende huurovereenkomst (resterende periode circa 35 jaar) met de gemeente Waalre. De huurder regelt en coördineert het onderhoud. Het debiteurenrisico is verwaarloosbaar. Aangezien de ondergrond eigendom is van huurder, zal bij de vaststelling van de huurprijs geen rekening gehouden zijn met de vergoeding voor het gebruik van de ondergrond, terwijl bij reguliere gebouwen (scholen, kantoren, dan wel soortgelijke gebouwen), de huurwaarde met inbegrip van de ondergrond zal zijn/worden vastgesteld.

Het is thans nog onduidelijk of er sprake is van een restwaarde van de gebouwen na afloop van de huurtermijn. Wellicht dat partijen na afloop overeenkomen dat er een voortgezet gebruik wordt verlangd tegen een dan overeen te komen huurprijs.

Wij gaan ervan uit dat de gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in het recht van opstal en de samenwerkingsovereenkomst, ook gelden voor derden bij eventuele verkoop van het recht van opstal aan derden. Indien dit niet zo is heeft dit uiteraard direct gevolgen voor de waarde van het complex in verhuurde staat.

Het complex is als belegging zowel interessant voor particuliere beleggers/projectontwikkelaars als institutionele beleggers, gelet op de zekere kasstroom gedurende een lange periode en de op termijn eventueel mogelijke invullingen/herontwikkeling van de onroerende zaak.

9.2 Referenties

Het aantal gebouwen dat wordt gerealiseerd als schoolgebouw en vervolgens in een marktsituatie wordt verhuurd is zeer gering. In een aantal plaatsen is sprake van aanhuur van bijvoorbeeld kantoren, dan wel kantoorachtige gebouwen die vervolgens voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt, al dan niet na aanpassing/verbouwing. De daar betaalde huurprijzen zijn min of meer vergelijkbaar met kantoorprijzen, gelet op de ligging en bestemming (aard van de gebouwen).

9.3 Toegepast rendement

Het netto aanvangsrendement is mede bepaald aan de hand van de eerder genoemde referenties.

De disconteringsvoet is conform het interne DV-model samengesteld aan de hand van een risicovrije rentevoet met een opslag voor het betreffende vastgoedsegment en een objectgebonden opslag.

10 COURANTHEID

10.1 Locatiebeoordeling

Het object is gelegen in een woonomgeving met voornamelijk grondgebonden woningen aan de rand van de bebouwde kom; de achterzijde van het perceel grenst aan een bosperceel. Voor schoolgebruik is de locatie goed; voor woondoeleinden goed tot uitstekend.

10.2 Objectbeoordeling

Het object is specifiek gebouwd en ingedeeld ten behoeve van schoolgebruik en hiervoor uitstekend geschikt. Bij een alternatieve invulling met bijvoorbeeld woningen/appartementen/zorg, is het gebouw als basis en uitstraling uitstekend geschikt.

10.3 Verhuurbaarheid

De ruimten zijn op basis van schoolgebruik en de daarbij behorende nevenactiviteiten zeer beperkt verhuurbaar door de geringe vraag en de locatiegebondenheid van deze vraag.

10.4 Verkoopbaarheid

Het object is bij verkoop te verdelen in een aantal scenario's:

- Verkoop bij voortgezet gebruik met continuering van de huurovereenkomst: gelet op de kwaliteit van de huurder en de lange resterende looptijd, is het object als courant aan te merken. De invloed van de restwaarde ná de huurperiode is relatief van geringe invloed op de waardering. Een negatief effect betreft het niet in eigendom hebben van de ondergrond en het aflopende recht van opstal.
- Verkoop leeg en onverhuurd, uitgaande van soortgelijk gebruik als school met diverse nevenactiviteiten, dan wel maatschappelijke doeleinden: matig courant gelet op de solitaire ligging in een woonomgeving, op afstand van de drukkerie infrastructuur, het centrum en doorgaande wegen.
- Verkoop leeg en onverhuurd, uitgaande van alternatieve invulling met woningen, appartementen, dan wel zorggerelateerde bewoning: redelijk courant tot courant, mede afhankelijk van de uiteindelijke invulling en de omvang van de aanpassingskosten. Hierbij dient echter aangevuld te worden dat de restwaarde van de gebouwen, uitgaande van een invulling ten behoeve van woningen, thans aanzienlijk lager is dan de waarde bij voortgezet gebruik als belegging, ook bij een eigen grondsituatie/volledig eigendom. Echter, bij een prijs afgestemd op een mogelijk toekomstig woongebruik, dan wel zorggerelateerd gebruik, zal de verkoopbaarheid redelijk groot zijn.

10.5 Toelichting waardering

Bij deze waardering is - mede gelet op de specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst en het recht van opstal, alsmede de lange huurtermijn - gebruik gemaakt van berekening op basis van NAR (netto-aanvangsrendement), alsmede een DCF-model op basis van de cashflow gedurende de resterende huurtermijn.

Ad 1. NAR: op basis van de inschatte huurwaarde van het object, zijnde € 515.000,00 per jaar, de ingeschatte jaarlijkse exploitatiekosten inclusief reserveringen van totaal € 56.835,00 per jaar, is een waarde in verhuurde staat bepaald. Het netto aanvangsrendement in dit model bedraagt 5,75%, rekening houdend met onder meer de aard van de opstal en kwaliteit van de huurder. Gelet op het verschil tussen huuropbrengst en huurwaarde, alsmede de leegstand van enkele lokalen, is een correctie gemaakt (Contante Waarde) van -/- € 656.000,00 (op basis van een jaarlijks verschil van € 40.600,00 en een resterende looptijd van ruim 34 jaar).

Ad 2. Op basis van de thans bekende huurprijs en een inschatting van de ontwikkeling van de huurprijs in de komende, resterende periode van de huurtermijn is een DCF-model opgesteld. Hierbij is - uitgaande van een minimale indexering van 1,25% gemiddeld en een krimp van het aantal lokalen tot circa 22 lokalen in de laatste periode - de cashflow contant gemaakt op basis van een IRR van 5,5%. Aangezien er geen duidelijkheid is over de situatie na afloop van de huurtermijn/het recht van opstal is er geen restwaarde opgenomen. Indien er sprake is van vergoeding van de opstallen zou de eindwaarde op circa € 1.000.000,00 kunnen worden gesteld. De contante waarde van dit bedrag per heden bedraagt circa € 170.000,00.

Woonbestemming

Indien er van overheidswege medewerking wordt verleend tot wijziging van de bestemming van het complex naar een woonbestemming kan het object als basis dienen voor een toekomstige invulling voor wonen, dan wel zorg in combinatie met wonen.

De waarde van de opstallen kan dan worden bepaald aan de hand van de waarde van het totaal na realisatie, te verminderen met de benodigde totale kosten voor realisatie (residuele benadering). Er zijn in de huidige marktomstandigheden diverse transacties geweest van bijvoorbeeld kantoorgebouwen die, gelet op de ligging en aard van de opstal, geschikt zijn voor wooninvulling. De transactieprijs in steden zoals Eindhoven en 's-Hertogenbosch liggen globaal in de orde van grootte van € 350,00 à € 450,00 per m² (gebouw + opstallen). Indien indicatief een prijs van € 500,00 per m² wordt gehanteerd voor het getaxeerde gebouw, mede gelet op het recente bouwjaar, de goede uitstraling en de ligging in een woonomgeving, dan zal de totaalwaarde van grond + opstallen minder dan 50% zijn van de waarde in de huidige verhuurde staat. Hierbij dient dan nog in aftrek te worden gebracht de verwerving van de ondergrond. Deze grond dient in die situatie verworven te worden teneinde de situatie ná de termijn van het recht van opstal veilig te stellen. Gelet op de relatief lage waarde van het object, uitgaande van een toekomstige woonbestemming, is verdere detaillering en berekening hiervan buiten beschouwing gelaten.

Grondwaarde: de grondwaarde bij verkoop met de huidige bestemming van het terrein aan een partij die een volledige invulling binnen deze bestemmingen wenst te verwezenlijken, derhalve de theoretische en meest optimale situatie, zal zijn gelegen op afgerond € 1.500.000,00, uitgaande van een grondprijs van € 150,00 per m².

11 RISICO-ANALYSE

11.1 SWOT-analyse

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van invloed zijn bij de taxatie.

Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> - langlopend huurcontract met aantrekkelijke huurder; 	<ul style="list-style-type: none"> - ligging in woonomgeving op afstand van centrum en op afstand van drukke infrastructuur, waardoor invullingsmogelijkheden bij andersoortig gewenst gebruik worden beperkt;
<ul style="list-style-type: none"> - geen debiteurenrisico; 	<ul style="list-style-type: none"> - minder optimaal in te vullen delen bij handhaving van een deel als schoolgebouw;
<ul style="list-style-type: none"> - uitstekende bouwaard en toegepaste materialen in combinatie met aantrekkelijke uitstraling (mede in relatie tot de woonomgeving); 	<ul style="list-style-type: none"> - onduidelijkheden over eindsituatie huurovereenkomst/einde recht van opstal;
<ul style="list-style-type: none"> - voor wonen uitstekende ligging in woonomgeving aan rand van bebouwde kom. 	<ul style="list-style-type: none"> - onzekerheid over verruiming bestemming.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - meerdere invullingsmogelijkheden bij verruiming van de bestemming; wonen en zorggerelateerd zouden hierbij aantrekkelijk kunnen zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> - verdere afname van het aantal leerlingen waardoor huurstream vermindert en alternatieve gedeeltelijke invulling financieel noodzakelijk wordt;
	<ul style="list-style-type: none"> - gedeeltelijke invulling/ombouw van leegkomende ruimten tot woning beperkt de totale invulling van het gebouw op termijn.

12 BIJLAGEN

1. Indelingstekeningen.
2. Geraadpleegde informatie.
3. Plausibiliteitsverklaring.
4. Foto's.
5. Kadastrale gegevens.
6. Eigendomsakte/recht van opstal.
7. Huurovereenkomst.
8. Samenwerkingsovereenkomst.
9. Bestemmingsplan.
10. Stratenplan.

BASISGEGEVENS		
soort object	Overige	
adres / plaats	Maximiliaan 1 te Waalre	
opdrachtgever	Gemeente Waalre	
dossiernummer	33428	
taxateur(s)	Geert-Jan M. van Heck RM/RT	Michiel F.W. Verberne RM/RT
taxatiedatum	7 oktober 2016	
peildatum taxatie	7 oktober 2016	
datum initiële taxatie taxatiebedrijf	7 oktober 2016	
aantal jaar taxatiedienst uitgevoerd door taxatiebedrijf	0,00	
aantal keer taxatiedienst uitgevoerd door taxatiebedrijf	0	
datum initiële taxatie taxateur	7 oktober 2016	
aantal jaar taxatiedienst uitgevoerd door taxateur	0,00	
aantal keer taxatiedienst uitgevoerd door taxateur	0	
getaxeerde waarde(n)	marktwaaarde	

RSP-018.02

MARKTHUURWAARDE			
omschrijving van de ruimte	oppervlakte	mhw/m²	mhw
begane grond voorbouw	530	105,0	55,650
tussendeel en middenachter	750	105,0	78,750
achterbouw (geel-Oost)	520	105,0	54,600
achterbouw (geel-West)	460	105,0	48,300
achterbouw (groen)	375	105,0	39,375
eerste verdieping voorbouw	220,5	105,0	23,153
achterbouw midden (grijs)	360	105,0	37,800
achterbouw (groen-Oost)	975	105,0	102,375
achterbouw (rood-West)	513	105,0	53,865
achterbouw (geel)	75	105,0	7,875
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
"	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
parkeerplaatsen	72	200,0	14,400
Totalen	4.776,5 m²		
Totale markthuurwaarde			€ 516.143

RSP-018.02

EXPLOITATIELASTEN		Maximumaanlaan 1 te Wavre 7 oktober 2016	33428
Indien niet geopteerd voor belaste verhuur, dan alle lasten betaald met B.T.W.		(ja (gedeeltelijk) betaald met B.T.W.)	
- onroerende zaak belasting			14.160,00
- waterschaplasten			1.585,00
- rioollasten			185,00
- verzekeringen			8.815,00
- object beheer			7.805,00
- onderhoudslasten			24.285,00
- verhuurdershelling			0,00
- structurele leegstand			0,00
- huurdersmutaties			0,00
- oninbare huren			0,00
- erfpachtcanon			0,00
- kosten makelaar / marketing			0,00
- overige lasten			0,00
- overige lasten			0,00
- overige lasten			0,00
Exploitatiekosten totaal	in procenten van de mhw 11,01 %		€ 66.835,00

KAPITALISATIE EN CORRECTIES	
Totale markthuurwaarde	€ 516.143
- Exploitatiekosten totaal	€ 66.835
Totale netto markthuurwaarde	€ 449.308
Netto aanvangsrendement (NAR) 5,75 %	
Marktwaaarde vóór correcties	€ 7.987.867 v.o.n.
Tijdelijke correcties	
- kosten achterstallig onderhoud	0,00
- aanlooppleegsland	0,00
- mutatieleegsland	0,00
- verhuurcourtfage	0,00
- incentives	0,00
- huurkorting	0,00
- overig	0,00
- overig	0,00
- gekapitaliseerde canon	0,00
- contante waarde	-655.882,72
Marktwaaarde na tijdelijke correcties	€ 7.332.074 v.o.n.
Marktwaaarde vóór structurele correcties	€ 6.904.024 k.k.
Correcties	
- ongebonden grond k.k.	0,00
- verhardingen / voorzieningen	0,00
- aftrek gekapitaliseerde canon	0,00
- diversen	0,00
- diversen	0,00
- diversen	0,00
Marktwaaarde totaal	€ 6.904.024 k.k.

VASTSTELLING WAARDE(N)	
Vastgestelde marktwaaarde	€ 6.900.000 k.k.
De waarde v.o.n. zonder correcties resulteert in een BAR (markthuurwaarde / marktwaaarde v.o.n. -/- correcties)	7,04%
De waarde k.k. zonder correcties resulteert in een bruto kapitalisatiefactor (marktwaaarde k.k. / markthuurwaarde)	13,4

Sancties en kansen

In het Platform Eindhovense Corporaties (PEC), een samenwerkingsverband van 'thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc., hebben de Eindhovense corporaties afspraken gemaakt over hoe om te gaan met huurders die in het verleden ernstige overlast of schade hebben veroorzaakt. Uitgangspunt is dat deze personen pas na een bepaalde tijd of als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, weer in aanmerking komen voor een nieuwe huurwoning.

Sancties en Kanselijst

Om probleemhuurders te registreren, hanteren de samenwerkende corporaties een gezamenlijk computersysteem, de zogeheten 'Sancties en Kanselijst'. De Sancties en Kanselijst is aangemeld bij het College Bescherming Persoonsgegevens. Die heeft ingestemd met het gebruik ervan. De Stichting Sancties en Kanselijst Eindhovense Corporaties houdt toezicht op het gebruik van de lijst en de opgestelde regels en voorwaarden.

Waarom?

De zogeheten Sancties en Kanselijst wordt door de corporaties geraadpleegd om te kijken of er een huurovereenkomst kan worden aangegaan met de betrokken ex-huurders en of daar voorwaarden aan worden verbonden. Voor het gebruik van deze lijst hebben de corporaties een [protocol \(/Thuis/public/download/Sancties%20en%20Kansen/Protocol%20Sancties%20en%20Kanselijst%202006.pdf\)](#) gemaakt. Daarin staat exact omschreven wanneer een ex-huurder op de lijst geplaatst wordt, wanneer hij hiervan verwijderd moet worden en wat de consequenties zijn van plaatsing op de lijst. Daarnaast heeft de Sancties en Kanselijst tot doel om een eenduidig systeem van sanctie en herkansing te bieden aan huurders die in het verleden problemen hebben veroorzaakt. De corporaties willen betrokken ex-huurders duidelijkheid bieden, gelijk behandelen en voorkomen dat ze voorgoed buiten de boot vallen. Tegelijkertijd kunnen probleemhuurders de kans krijgen om via een woonbegeleidingstraject toch in aanmerking te komen voor een huurwoning.

Werkwijze

Het vastleggen van gegevens gebeurt alleen door de corporatie die is benadeeld. De mate van de overlast en/of schade bepaalt de zwaarte van de sanctie. Daarover zijn afspraken gemaakt. Er zijn drie categoriën: overlast, financiële schade en overig onrechtmatig gedrag. Na afloop van de sanctietermijn begint de huurder weer met een schone lei. Betrokken ex-huurders worden per brief geïnformeerd over het plaatsen van hun persoonsgegevens op de Sancties en Kanselijst. In deze brief krijgt de betrokkene ook te horen welke sanctie wordt opgelegd. Dat kan inhouden dat de corporatie géén huurovereenkomst wil aangaan voor een bepaalde tijd of dit pas doet als aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Geschillenregeling

Voor het geval huurders het niet eens zijn met de beslissingen die in het kader van de Sancties en Kanselijst worden genomen, voorziet het Protocol in een geschillenregeling.

Nadere informatie

Voor aanvullende informatie kunt u contact opnemen met 'thuis. Bovendien is er een folder gemaakt met de titel [Sancties & Kanselijst \(/Thuis/public/download/Sancties%20en%20Kansen/Sancties_kansen.pdf\)](#) die u kunt downloaden.

Deel dit <http://www.mijn-thuis.nl/ik-wil-huren/sancties-en-kansen/>
u=<https://tiny.cc/mjnp3rdw>
3A%3A%3A%3A%
3A%3A%3A%3A%

Maximiliaanlaan 1 Waalre

DCF-cashflow

7-10-2016

	2011 aanvangsituatie	index	lasten	netto	door krimp	netto	IRR 5,50%	
	2016 €	475.524,60	1,25% €	56.835,00 €	418.689,60	100% €	418.689,60	
1	2017 €	481.468,66	1,25% €	57.545,44 €	423.923,22	100% €	401.822,96	
2	2018 €	487.487,02	1,25% €	58.264,76 €	429.222,26	100% €	385.635,78	
3	2019 €	493.580,60	1,25% €	58.993,06 €	434.587,54	100% €	370.100,69	
4	2020 €	499.750,36	1,25% €	59.730,48 €	440.019,88	95% €	335.021,07	
5	2021 €	505.997,24	1,25% €	60.477,11 €	445.520,13	95% €	321.524,96	
6	2022 €	512.322,21	1,25% €	61.233,07 €	451.089,13	95% €	308.572,54	
7	2023 €	518.726,23	1,25% €	61.998,49 €	456.727,75	95% €	296.141,89	
8	2024 €	525.210,31	1,25% €	62.773,47 €	462.436,84	95% €	284.212,00	
9	2025 €	531.775,44	1,25% €	63.558,14 €	468.217,30	95% €	272.762,70	
10	2026 €	538.422,63	1,25% €	64.352,61 €	474.070,02	95% €	261.774,63	
11	2027 €	545.152,92	1,25% €	65.157,02 €	479.995,90	95% €	251.229,21	
12	2028 €	551.967,33	1,25% €	65.971,48 €	485.995,84	95% €	241.108,60	
13	2029 €	558.866,92	1,25% €	66.796,13 €	492.070,79	95% €	231.395,70	
14	2030 €	565.852,76	1,25% €	67.631,08 €	498.221,68	90% €	208.703,83	
15	2031 €	572.925,92	1,25% €	68.476,47 €	504.449,45	90% €	200.296,33	
16	2032 €	580.087,49	1,25% €	69.332,42 €	510.755,07	90% €	192.227,52	
17	2033 €	587.338,58	1,25% €	70.199,08 €	517.139,51	90% €	184.483,76	
18	2034 €	594.680,32	1,25% €	71.076,57 €	523.603,75	90% €	177.051,95	
19	2035 €	602.113,82	1,25% €	71.965,02 €	530.148,80	90% €	169.919,53	
20	2036 €	609.640,24	1,25% €	72.864,59 €	536.775,66	90% €	163.074,43	
21	2037 €	617.260,74	1,25% €	73.775,39 €	543.485,35	90% €	156.505,08	
22	2038 €	624.976,50	1,25% €	74.697,59 €	550.278,92	90% €	150.200,37	
23	2039 €	632.788,71	1,25% €	75.631,31 €	557.157,40	90% €	144.149,65	
24	2040 €	640.698,57	1,25% €	76.576,70 €	564.121,87	85% €	129.480,00	
25	2041 €	648.707,30	1,25% €	77.533,91 €	571.173,40	85% €	124.263,98	
26	2042 €	656.816,14	1,25% €	78.503,08 €	578.313,06	85% €	119.258,08	
27	2043 €	665.026,34	1,25% €	79.484,37 €	585.541,98	85% €	114.453,85	
28	2044 €	673.339,17	1,25% €	80.477,92 €	592.861,25	85% €	109.843,15	
29	2045 €	681.755,91	1,25% €	81.483,90 €	600.272,02	85% €	105.418,19	
30	2046 €	690.277,86	1,25% €	82.502,45 €	607.775,42	85% €	101.171,48	
31	2047 €	698.906,34	1,25% €	83.533,73 €	615.372,61	85% €	97.095,85	
32	2048 €	707.642,66	1,25% €	84.577,90 €	623.064,77	85% €	93.184,41	
33	2049 €	716.488,20	1,25% €	85.635,12 €	630.853,08	85% €	89.430,53	
34	2050 €	725.444,30	1,25% €	86.705,56 €	638.738,74	85% €	85.827,88	
35	2051 €	734.512,35	1,25% €	87.789,38 €	646.722,97	85% €	82.370,36	
35	restwaarde perceel	10.580,00 €	-	€	-	€	-	
35	restwaarde opstal	5.072,00 €	-	€	-	€	-	
totaal							€	7.378.402,55
kosten koper							€	6.947.648,35
afgerond							€	6.950.000,00



TOTAALOVERZICHT HUURDERS		Maximillaanlaan 1 te Waalre 7 oktober 2016		33428
peildatum taxatie	7 oktober 2016	rekenrente	5,3 %	
huurder / aantal huurders			1	
looplijden gemiddeld (ongewogen)			40,02 jaar	
resterende looplijden gemiddeld (ongewogen)			34,75 jaar	
resterende looplijden gemiddeld (gewogen)			34,75 jaar	
actuele huuropbrengst		€	475.524,00 per jaar	
markthuurwaarde gehuurde		€	516.142,50 per jaar	
totaal verschil		€	-40.618,50 per jaar	
totale contante waarde		€	-655.882,72	
oppervlakte onbelast verhuurd			0,00 m ²	
oppervlakte totaal			4.778,50 m ²	
procentueel metrage onbelast			0,00 %	
compensatie van BTW-nadeel, verdeeld over de onbelaste verhuurde oppervlakten, per m ²		€	0,00	
			0,00	

HUURDERS 1 T/M 5						
huurder	gemeente	0	0	0	0	0
aanduiding gehuurde	totaal	0	0	0	0	0
oppervlakte gehuurde	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ingangsdatum	1-jul-11	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00
einddatum	30-jun-51	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00
oplejaren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
looplijd	40,02					
resterende looplijd	34,75					
geoploerd BTW	j	j	j	j	j	j
actuele huuropbrengst	475.524,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
markthuurwaarde gehuurde	516.142,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
verschil	-40.618,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
contante waarde	-655.882,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opslag per m ² i.v.m. BTW - nadeel						

HUURDERS 6 T/M 10						
huurder	0	0	0	0	0	0
aanduiding gehuurde	0	0	0	0	0	0
oppervlakte gehuurde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ingangsdatum	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00
einddatum	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00	0-jan-00
oplejaren	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
looplijd						
resterende looplijd						
geoploerd BTW	j	j	j	j	j	j
actuele huuropbrengst	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
markthuurwaarde gehuurde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
verschil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
contante waarde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opslag per m ² i.v.m. BTW - nadeel						

