Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Zwembad De Smelen

Beslispunten
Voorgesteld wordt om een ultieme poging te wagen om de exploitatie van het particuliere zwembad te blijven ondersteunen door:

1. Een nieuwe overeenkomst met Laco Geldrop BV te sluiten onder de voorwaarde dat Laco Geldrop BV de renovatie uit laat voeren;
2. Aan die nieuwe overeenkomst de voorwaarde te verbinden dat Laco Geldrop BV inzage geeft in het exploitatieresultaat van het zwembad (open boek) en die inzage vanaf heden jaarlijks geeft. De eventueel te veel ontvangen bijdrage zal worden verrekend met de bijdrage van de gemeente van het komende jaar.

Inleiding
Zwembad De Smelen is in eigendom bij Laco Geldrop BV. Al enige tijd is de staat van onderhoud van het zwembad en daarmee de gemeentelijke bijdrage van de zwemvoorziening punt van discussie tussen eigenaar Laco Geldrop BV en de gemeente.

De gemeente verstrekt Laco Geldrop BV jaarlijks een bijdrage van 210.125 EURO als bijdrage in de exploitatie van zwembad De Smelen.). Het geven van een vaste bijdrage geeft geen inzicht in de werkelijke kosten van Laco Geldrop BV.

Wij vinden het uiteraard belangrijk dat er een zwembad is voor onze inwoners en we zijn bereid daarvoor bij te dragen in de exploitatie. Daarbij hoort dat er volledige transparantie is over de noodzaak van die bijdrage en dat deze volledig ten goede komt aan het maatschappelijk nut. Inzicht in de boeken van Laco Geldrop BV is daarvoor een randvoorwaarde evenals goede afspraken over het achteraf terugstorten naar de gemeente als daar aanleiding voor is.

Voorgeschiedenis
Om u mee te nemen in de stappen die in de afgelopen 2 jaren gezet zijn, volgt hier een overzicht.

Op 10 december 2018 heeft uw raad besloten om;
'de mogelijkheid te onderzoeken of het zwembad teruggekocht kan worden van Laco Geldrop BV., waarbij het zwembad vervolgens gerenoveerd zal worden. Het zwembad wordt daarna uitgebaat door een derde partij; Het onderzoek naar de alternatieven uit te laten voeren door een onafhankelijk bureau; Een beslissing op het vlekkenplan van Laco Geldrop BV aan te houden tot de alternatieven onderzocht zijn;
En Laco Geldrop BV te verzoeken een aangepast plan in te dienen dat a. goed inzicht geeft in de noodzaak van een gemeentelijke bijdrage in de exploitatiekosten, rekening houdend met in het plan opgenomen kostendragers zijn; en b. garanties bevat ten aanzien van de periode dat Laco Geldrop BV zorg draagt voor een duurzame zwemvoorziening passend bij Geldrop-Mierlo; en c. bij voorkeur niet uitgaat van woningbouw en elementen bevat voor een lange termijn ontwikkeling van het recreatiegebied de Smelen.'

Met deze opdracht zijn wij aan de slag gegaan. Het proces dat volgde was weerbarstig en duurde langer dan verwacht.

Wij zijn in overleg getreden met Laco Geldrop BV over de opdracht. Daar waar wij tegen dilemma's aan liepen is meermaals gepoogd tot elkaar te komen op basis van feiten. Daarvoor hebben wij onderzoeken en een taxatie laten uitvoeren. Over die documenten is steeds in gesprek gegaan met Laco.

Die keuze om vanuit objectiviteit en externe expertise te werken was een bewuste keuze, mede ingegeven door de opdrachtomschrijving van uw raad. Op die wijze was ons voornemen recht te doen aan het belang van een goede zwemvoorziening voor onze inwoners en verenigingen (Thalassa, e.a., zwemliefhebbers en recreanten) en tegelijk een gedegen afspraak te maken met Laco Geldrop BV zodat wij weer tegen een transparante prijs een zwemvoorziening op niveau kunnen aanbieden aan onze inwoners.

Goede voorzieningen passen bij een gemeente met de omvang en ambitie van Geldrop-Mierlo. Sport en beweging staan al lang centraal in onze strategische visie en is, samen met goede gezondheid, onderdeel van een portefeuille die ons aan het hart gaat. Het dossier behoeft nu ten enen malen een oplossing die past. Zo zijn wij dit proces in gegaan. Nu bereikt het dossier een keerpunt waarin wij u mee willen nemen:

Op 17 juni 2019 hebben wij uw raad voorgesteld te kiezen voor een toekomstscenario waarin het door Laco Geldrop BV ingediende toekomstplan onder aanvullende voorwaarden werd uitgewerkt en daarnaast een nieuwe overeenkomst met Laco Geldrop BV aan te gaan waarin afspraken worden gemaakt over de uitwerking van het ingediende toekomstplan. Ook werd voorgesteld het lopende contract met Laco Geldrop BV voor een periode van een jaar te verlengen tot en met september.

Via amendement d.d. 17 juni 2019 (GM 2017-033052) heeft u daarop besloten:

1. Een nieuwe meerjarige overeenkomst met Laco Geldrop BV aan te gaan voor de maatschappelijke functie van Zwemvoorziening de Smelen;
2. In deze overeenkomst naast de al in de huidige overeenkomst aanwezige criteria voor de maatschappelijke functie de volgende criteria toe te voegen:
    A. De staat van onderhoud en de uitstraling van de zwemvoorziening o.b.v. objectief door beide partijen controleerbare criteria;
    B. Criteria voor realiseren van verduurzaming van de zwemvoorziening;
3. In de overeenkomst een methode op te nemen om jaarlijks vast te stellen in hoeverre Laco Geldrop BV aan de voorwaarden van de overeenkomst heeft voldaan;
4. Alle criteria in het contract opgenomen af te prijzen, zodat jaarlijks kan worden vastgesteld op welk bedrag Laco Geldrop BV recht heeft;
5. Het afsluiten van de hiervoor bedoelde overeenkomst te beschouwen als een inkooptraject voor diensten en hierbij de inkoopexperts te betrekken, dan wel een extern deskundige in te huren;
6. In de overeenkomst expliciet een mogelijkheid tot beëindiging opgenomen wordt indien Laco Geldrop BV de overeenkomst niet naar behoren is nagekomen;
7. Dat het afsluiten de overeenkomst de goedkeuring van de gemeenteraad vergt;

8. De hierboven bedoelde nieuwe overeenkomst met Laco Geldrop BV voor 1 januari 2020 wordt voltooid en dat daarom de huidige overeenkomst wordt verlengd tot 1 januari 2020;

Met deze opdracht om een nieuwe overeenkomst af te sluiten met Laco Geldrop BV zijn wij verder gegaan. Wij hebben hiervoor twee voorwaarden gesteld aan Laco Geldrop BV:

- er dient een gedegen renovatieplan te komen;
- u voert dit uit voor eigen kosten en u geeft inzage in de exploitatie van het zwembad zodat een verantwoording van de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage ontstaat.

Onderhandelingsproces
In het najaar van 2019 zij wij een onderhandelingsproces gestart met Laco Geldrop BV. Dit proces ging over het renoveren van zwembad De Smelen. De centrale vraag hierbij was: Op welke wijze wordt het zwembad gerenoveerd en hoe worden de kosten van deze renovatie verdeeld tussen de gemeente en Laco?

Dit onderhandelingsproces diende zorgvuldig te worden doorlopen, immers het gaat om grote financiële belangen. Ook was het voornemen om voor een langdurige periode een contract af te sluiten. Dit betekende dat beide partijen zorgvuldige afwegingen gemaakt hebben over haalbaarheid en betaalbaarheid. Dit maakte dat het proces meer tijd kost dan was ingepland.
Het onderhandelingsproces werd begeleid door adviesbureau Drijver en Partners. Zij beschikken over de technische expertise om ook de bouwkundige aspecten van het onderhandelingstraject te kunnen beoordelen.

Gestart is met een quick-scan van zwembad De Smelen om een indicatie te krijgen van de renovatiekosten. Begin 2020 werd duidelijk dat deze quick-scan niet volstond om te komen tot een goede kostenverdeling. De kosten van duurzaamheidsmaatregelen en de renovatiekosten dienden verder uitgewerkt te worden. Pas dan is het goed mogelijk om tot een kostenverdeling tussen de gemeente een Laco Geldrop BV te komen. Extra onderzoek was dus noodzakelijk. Wij hebben, om de voortgang in het onderhandelingsproces te houden, aan Drijver en Partners gevraagd om samen met Laco Geldrop BV te starten aan het extra bouwkundig onderzoek.

De verwachtingen waren dat wij in het eerste kwartaal van 2020 tot een overeenkomst zouden kunnen komen. Omdat wij voor een langere periode een contract willen afsluiten, waarbij er sprake is van een groot financieel belang, kozen wij voor een nadere uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen en de renovatiekosten. Dit had als nadeel dat het proces hierdoor lang duurde. Ons doel was om een overeenkomst aan uw raad voor te kunnen leggen. Na het sluiten van de overeenkomst, is ook het navolgende renovatieproces een zelfstandig proces dat zorgvuldigheid vereist.

De kosten van duurzaamheidsmaatregelen en de renovatiekosten dienden verder uitgewerkt te worden. Op het gebied van duurzaamheid heeft uw raad een aantal wensen neergelegd die niet strikt noodzakelijk zijn in het kader van de renovatie. De duurzaamheidsmaatregelen zullen wel bijdragen aan een betere exploitatie, maar ook leiden tot hogere renovatiekosten. Om hierin meer inzicht te krijgen is extra onderzoek noodzakelijk gebleken. Pas dan was het goed mogelijk om tot een duidelijke kostenverdeling tussen de gemeente een Laco Geldrop BV te komen. Het onderzoek dat wij lieten uitvoeren is een onderzoek dat eigenlijk onderdeel uitmaakt van het opstellen van het definitieve renovatieplan. Deze kosten kunnen dus uiteindelijk als onderdeel van het opstellen van het renovatieplan worden meegenomen.

Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Om het zwembad weer up to date te krijgen is, samen met Laco Geldrop BV, een renovatieplan opgezet. Hoewel het zwembad eigendom is van Laco Geldrop BV, stelt Laco Geldrop BV dat de gemeente de kosten voor renovatie moet vergoeden.

De kosten van de renovatie zijn door Laco Geldrop BV geraamd op 1,5 miljoen euro. Onze adviseur Drijver en Partners heeft hierover advies gegeven. Wij willen een overeenkomst aangaan voor 15 jaar. Bij definitieve uitwerking zal er een herzien renovatieplan moeten komen wat opnieuw getoetst wordt. Hierna zal de gemeente de kosten van de renovatie op zich nemen en Laco Geldrop BV zal de opbrengsten die de energiezuinige maatregelen met zich meebrengen, in mindering brengen op de exploitatiebijdrage.
Laco Geldrop BV stelde hierbij voor dat de gemeente dit bedrag in zijn geheel overmaakt in het eerste jaar en dit verrekent met toekomstige exploitatiebijdragen, zodat er voor Laco Geldrop BV geen bancaire lening hoeft te worden afgesloten. Laco Geldrop BV stelt dit als harde voorwaarde.

Ondertussen brak de corona crisis uit. In onze raadsinformatiebrief van 30 maart 2020 hebben wij aangegeven dat wij in afwachting waren van het uitgewerkte renovatie- en verduurzamingsplan dat door Laco Geldrop BV en door onze bouwkundige adviseur werd opgesteld. Hierbij is gecommuniceerd dat wij nog niet exact in konden schatten welk tijdspad gevolgd werd. Dit mede omdat Laco Geldrop BV als gevolg van de coronacrisis de vestigingen tijdelijk heeft moeten sluiten en onduidelijk was in hoeverre zij haar bijdrage aan het renovatieplan kon leveren.

Medio mei 2020 is er contact geweest met Drijver en Partners en onze bouwkundige adviseur. Zij gaven aan dat er stappen zijn gemaakt. Eind mei 2020 verwachtten wij de oplevering van het renovatie en verduurzamingsplan en ook de nieuwe versie van de overeenkomst. Op dat moment zouden de onderhandelingen met Laco Geldrop BV kunnen worden voortgezet.

In juni zijn het plan en de overeenkomst besproken met Laco Geldrop BV. Daarna zouden in juli de finale aanpassingen in het plan en overeenkomst aangebracht worden. Vervolgens zou de definitieve versie van het plan en overeenkomst met Laco Geldrop BV besproken worden. Wij hoopten in de maand juli tot een concept overeenkomst te komen. Dit onderhandelingsresultaat zou zo snel mogelijk ter beoordeling aan uw raad worden voorgelegd. Wij gingen met Laco Geldrop BV het gesprek aan over de financieringsvorm en de voorwaarden die over en weer gesteld werden.

Tot dan toe was Laco Geldrop BV niet bereid om aan onze voorwaarden te voldoen.
Als alternatief hebben wij aangeboden om te exploreren of eigendomsoverdracht van Laco Geldrop BV naar de gemeente een mogelijkheid is. Daartoe is, in samenspraak met Laco Geldrop BV, een taxatie uitgevoerd. Als gevolg van de slechte technische conditie van het zwembad kwam deze taxatie uit op 356.000 EURO. Dit bedrag is voor Laco Geldrop BV niet acceptabel als eventuele verkoopprijs.
De enige mogelijkheid voor de gemeente om de exploitatie van het particuliere zwembad te blijven ondersteunen is als Laco Geldrop BV zich conformeert aan de twee eerder genoemde voorwaarden:

1. Een nieuwe overeenkomst met Laco Geldrop BV te sluiten onder de voorwaarde dat Laco Geldrop BV de renovatie uit laat voeren;
2. Aan die nieuwe overeenkomst de voorwaarde te verbinden dat Laco Geldrop BV inzage geeft in het exploitatieresultaat van het zwembad (open boek) en die inzage vanaf heden jaarlijks geeft. De eventueel te veel ontvangen bijdrage zal worden verrekend met de bijdrage van de gemeente van het komende jaar.

Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Laco Geldrop BV heeft een tegenbod gedaan van 2.5 miljoen EURO. Dit bedrag is voor de gemeente niet acceptabel.

De enige mogelijkheid voor de gemeente om de exploitatie van het particuliere zwembad te blijven ondersteunen is als Laco Geldrop BV zich conformeert aan de twee eerder genoemde voorwaarden. Het opstellen van het renovatieplan, de gesprekken omtrent de bekostiging daarvan, de gesprekken omtrent de voorwaarden voor een nieuwe overeenkomst en de taxatie hebben ervoor gezorgd dat dit voorstel nu aangeboden wordt aan uw raad.
Omdat de gesprekken niet verder komen dan deze twee eerder genoemde elementaire voorwaarden is nog niet toegekomen aan het vaststellen van criteria waaraan de dienstverlening van Laco Geldrop BV moet voldoen en de methode om dit af te prijzen.

Wat willen we bereiken
Wij willen schot in de zaak zodat wij bereiken dat zwembad de Smelen in Geldrop wordt gerenoveerd en nog voor een lange periode kan bijdragen aan een gezond sport- en recreatieklimaat in Geldrop.
Dit voorstel past binnen uw opdracht en moet duidelijkheid geven over de in te zetten en ingezette koers. In het onderhandelingsproces is dit een keuzemoment.
Hoewel u ons de opdracht al heeft meegegeven, is dit moment kaderstellend van belang.

Daarom vragen wij u aan te geven of u achter de keuze staat om voet bij stuk te houden en met Laco Geldrop BV:

- Een nieuwe overeenkomst met Laco Geldrop BV te sluiten onder de voorwaarde dat Laco Geldrop BV de renovatie uit laat voeren;
- Aan die nieuwe overeenkomst de voorwaarde te verbinden dat Laco Geldrop BV inzage geeft in het exploitatieresultaat van het zwembad (open boek) en die inzage vanaf heden jaarlijks geeft. De eventueel te veel ontvangen bijdrage zal worden verrekend met de bijdrage van de gemeente van het komende jaar.

Met dit voorstel wordt dus duidelijkheid gegeven over de mogelijke voortzetting van de exploitatiebijdrage aan Laco Geldrop BV.

Argumenten
1.1 .Laco Geldrop BV is eigenaar
Het zwembad is eigendom van Laco Geldrop BV, een onderneming met winstoogmerk die een groot aantal zwembaden en sporthallen exploiteert. Laco Geldrop BV is daarmee zelfstandig verantwoordelijk voor de staat van het onderhoud van hun accommodaties.
1.2. De gemeente investeert niet in de verbouwing maar kan wel bijdragen door de exploitatiesubsidie te verhogen
Omdat het zwembad eigendom is van een op winst gerichte onderneming, zal de gemeente niet investeren in de renovatie van het zwembad. Het is immers aan de eigenaar van die onderneming om te zorgen voor een adequaat onderhoudsniveau.

2.1. Laco Geldrop BV ontvangt nu geld van de gemeente waar geen verantwoording voor wordt afgelegd

De gemeente maakt jaarlijks een bedrag van 210.125 EURO over aan Laco Geldrop BV. Omdat Laco Geldrop BV op basis van de huidige overeenkomst geen exploitatieresultaat hoeft te overleggen is niet bekend in hoeverre Laco Geldrop BV deze bijdrage van de gemeente nodig heeft om een positief exploitatieresultaat te behalen. Laco Geldrop BV is niet bereid om inzage te geven in het exploitatieresultaat van het zwembad.

2.2 Uitgangspunten waarborgen een zwemvoorziening voor de toekomst tegen maatschappelijk verantwoorde kosten.
De opdracht van de gemeenteraad van 19 juni 2019 was om te komen tot een nieuwe langdurige overeenkomst, waarbij criteria in het contract worden opgenomen die kunnen worden afgeprijsd, waardoor de bijdrage van de gemeente in de exploitatie objectief kan worden vastgesteld. De uitgangspunten opgenomen onder 1 en 2 geven hier vorm aan.

Kanttekeningen
1.1.Laco Geldrop BV is niet bereid om aan de voorwaarden te voldoen
Laco Geldrop BV heeft meerdere malen laten weten niet bereid te zijn om aan de voorwaarden te voldoen. Het gevolg kan daarom zijn dat, als Laco Geldrop BV blijft volharden in haar opstelling, de gemeente geen nieuwe overeenkomst aangaat met Laco Geldrop BV en dat de gemeente haar jaarlijkse bijdrage stopt. Dit wil zeggen dat Laco Geldrop BV gehouden is nog tot het einde van het jaar door te leveren.

Dit betekent dat wij in de tussenliggende tijd mogelijk koers moeten zetten op een alternatief voor zwemmen voor inwoners van Geldrop-Mierlo.

1.2 Zwembad de Smelen zou mogelijk kunnen sluiten na 2021
Omdat de renovatie van het zwembad een voorwaarde is om het zwembad meerjarig veilig te kunnen exploiteren zal de renovatie plaats moeten vinden. Als Laco Geldrop BV de renovatie niet uitvoert dan zal een moment aanbreken waarop het zwembad niet meer aan de minimale eisen van veiligheid voldoet. Op dat moment zal zwemmen voor de inwoners in Geldrop-Mierlo op een andere wijze plaats moeten vinden. Als deze situatie zich voordoet zullen wij alternatieven voorleggen aan uw raad

Wat gaan we daarvoor doen
Na het nemen van het besluit zal een gesprek plaatsvinden met Laco Geldrop BV waarin het standpunt van de gemeente wordt herhaald en een laatste poging wordt gedaan om met Laco Geldrop BV tot een overeenstemming te komen over de twee principiële voorwaarden die de gemeente stelt. Als Laco Geldrop BV daarmee akkoord gaat, dan zal een nieuwe overeenkomst, conform het amendement op het raadsvoorstel GM 2017-033052 van 17 juni 2019 worden opgesteld.

Wat mag het kosten
Op dit moment betaalt de gemeente jaarlijks 210.125 EURO bijdrage aan Laco Geldrop BV. Als er geen nieuwe overeenkomst wordt gesloten met Laco Geldrop BV dan kan dit geld worden ingezet voor een manier om zwemmen beschikbaar te houden voor de inwoners van Geldrop-Mierlo

Duurzaamheid
In dit stadium niet van toepassing, zoals u in de opdracht heeft meegegeven is duurzaamheid in de renovatie uiteraard wel een aspect dat meegenomen wordt in dit proces.

Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Taxatie

Geldrop, 25 maart 2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester

122920



TAXATIERAPPORT

Zwembadweg 13
5663 PL Geldrop
Laco zwembad Geldrop

Opdrachtgever	:	Gemeente Geldrop - Mierlo	Opdrachtnemer	:	Forvalue
Waardepeildatum	:	13 november 2020	Rapportdatum	:	28 december 2020

NVM BUSINESS

Register-Taxateur









UW TAXATEURS

Forvalue vastgoedspecialisten: uw specialist als het gaat om taxaties van exploitatiegebonden vastgoed.

Forvalue vastgoedspecialisten

Smallepad 32

Kantoor 5.08

3811 MG Amersfoort

T.P.G. Helsen RT

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

J. Schreuder RT RM MRICS RRV REV

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur/directeur verbonden aan Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars B.V. Kantoorhoudend aan Molenwater 97 te Middelburg.

J. Denis RT RM

Register Taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatie gebonden vastgoed.

Taxeren van exploitatie gebonden vastgoed is een specialistische aangelegenheid. Slechts een select aantal bedrijven houdt zich op dit niveau bezig met taxaties. Dat is niet voor niets. Het beoordelen van de waarde van een (horeca)onderneming vereist gedegen vakkennis. Het is een specialistische bezigheid waarbij talloze factoren van een onderneming onder de loep genomen moeten worden, om vervolgens de waarde te kunnen bepalen. Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door de centrale ligging van onze vestiging is reistijd geen bezwaar.

ALGEMEEN

Objectnaam	Laco zwembad Geldrop	
Plaats	Geldrop	
Adres	Zwembadweg 13	
Postcode	5663 PL	
Soort object	Recreatie	
Eigendomsvorm	Eigendom belast met zakelijk recht	
Eigenaar (kadastraal)	Laco Geldrop B.V.	
Kadastrale gemeente	Geldrop	
Sectie	E	
Nummers	1388 en 2336	
Perceel oppervlakte (totaal)	41.443	m^2
Type erfpacht	N.v.t.	
Canon per jaar	N.v.t.	
Erfpacht duur	N.v.t.	
Herzieningsdatum erfpacht	N.v.t.	

OBJECT

Type object	Zwembad	
Bouwjaar	1955 (oorspronkelijk buitenbad)	
Laatste renovatie	Onbekend	
Rijksmonument (MW 1988)	Nee	
Gebruik	Eigen gebruik	
Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	1.649	m^2
Bruto vloeroppervlakte (totaal) inschatting	2.059	m^2
Verhouding (VVO+GBO)/BVO	80,09%	
Parkeerplaatsen (buiten)	0	stuks
Parkeerplaatsen (binnen)	0	stuks
Totaal parkeerplaatsen	0	stuks

WAARDERING

Opdrachtgever	Gemeente Geldrop-Mierlo	
Taxatiebedrijf	Forvalue	
Doel	Inzicht krijgen in de waarde	
Waardepeildatum	13 november 2020	
(Bijzondere) uitgangspunten	Niet van toepassing	
Marktwaarde kosten koper bij doorlopend, gelijkblijvend gebruik	€	356.000,00

BEOORDELING

Object

Bouwkundige staat	Redelijk
Staat van onderhoud	Matig
Functionaliteit	Redelijk
Parkeren (eigen terrein)	N.v.t.

Gebruik

Verhuurbaarheid	Matig
Alternatieve aanwendbaarheid	Matig

Locatie

Ligging	Goed
Stand t.b.v. gebruik	Goed
Bereikbaarheid	Goed
Parkeren (openbare weg)	Goed

Markt

Courantheid verhuur/gebruik	Matig
Courantheid verkoop	Matig

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit taxatieverslag kunnen geen rechten worden ontleend. Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit verslag te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtgever(s).

Indien een financiële instelling mede-opdrachtgever is, aanvaardt deze geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van door derden aangeleverde informatie in dit taxatieverslag.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 5
1. TAXATIERAPPORT 7
1.1 Verklaring en opdracht 7
1.2 Eigendom 14
1.3 Conclusies 14
1.4 Vastgestelde waarden 16
1.5 Uitgangspunten 17
2. VERANTWOORDING 18
2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie 18
2.2 Waarderingsbegrippen opdracht 18
2.3 Plausibiliteitsverklaring 20
3. KADASTRALE GEGEVENS 21
3.1 Algemene kadastrale gegevens 21
3.2 Zakelijke rechten 22
3.3 Bijzonderheden 23
4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN 24
4.1 Bestemming 24
4.2 Overige bepalingen 25
5. ALGEMENE INFORMATIE 26
5.1 Situering 26
5.2 Historie 29
5.3 Huursituatie 30
5.4 SWOT-analyse 31
5.5 Courantheid 32
6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE 33
6.1 De huidige markt 33
6.2 Profilering/bedrijfsformule 41
6.3 Financiële analyse 42
6.4 Onzekerheden als gevolg van COVID-19 43
7. GEBOUWENINFORMATIE 44
7.1 Algemene gebouweninformatie 44
7.2 Bouwaard 47
8. MILIEUASPECTEN 53

9. JURIDISCHE ASPECTEN 54
9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven 54
9.2 Fiscale aspecten 57
10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN 58
10.1 Marktwaarde 58
10.2 Grondwaarde 64
11. REFERENTIEVERKLARING 65
12. SAMENVATTEND 69
13. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN 70
14. GERAADPLEEGDE BRONNEN 73
15. BIJLAGEN 75

1. TAXATIERAPPORT

De onroerende zaak, bestaande uit een zwembadcomplex "De Smelen', bestaande uit een overdekt zwembad en een buitenbad met erf, zonneweide, fietsenstalling/groenvoorziening en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan en nabij de Zwembadweg 13 te Geldrop.

1.1 Verklaring en opdracht

Opdrachtgever	: Gemeente Geldrop-Mierlo
Ter attentie van	: de heer R. Dorst
Adres	: De Meent 2
Postcode en plaats	: 5664 GC Geldrop
Email	: r.dorst@geldrop-mierlo.nl
Mobiel nummer	: 06-24280398

Opdrachtverstrekking

Datum opdrachtverstrekking (eerste deel)	: 27 oktober 2020
Datum opdrachtbrief	: 7 oktober 2020
Datum opname/inspectie	: 13 november 2020
Datum concept taxatierapport	: 11 december 2020
Datum definitief taxatierapport	: 28 december 2020
Scope of work	: Volledige taxatie
Backtesting, datum eerdere taxatie indien van toepassing	: Niet van toepassing
Doel van de taxatie	: Inzicht krijgen in de waarde in verband met het nemen van toekomstige, interne beslissingen.
Diepgang	: Volledige taxatie
Aantal concepten	: Het conceptrapport is op 11 december 2020 ter lezing verzonden aan de heer Dorst. Op 18 december heeft de heer van Dorst per email akkoord gegeven.
Eerder uitgebrachte rapporten	: Er zijn ten aanzien van dit object niet eerder door Forvalue taxatierapporten uitgebracht.

Bij de toezending van de opdrachtbrief heeft opdrachtgever de volgende bescheiden ontvangen:

- Opdrachtbrief
- Algemene voorwaarden NVM U.A. voor professionele opdrachtgevers
- Forvalue privacyverklaring
- Vragenlijst opdrachtgever

Toelichting op de waardering

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde. Deze rekenkundige specificaties kunnen uitdrukkelijk afwijken van de getaxeerde waarde. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

Forvalue VOF aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Conform artikel 9 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, laatst gewijzigd 3 februari 2020, worden gebeurtenissen na de inspectiedatum maar voor de waardepeildatum (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (voor zover hem bekend) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan dient te worden vastgelegd in het taxatierapport.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

In de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, laatst gewijzigd op 3 februari 2020, is aangegeven dat onder de professionele taxatiedienst die werkzaamheden worden verstaan waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend. Makelaarsdiensten vallen hierbuiten.

Permanente educatie taxateur

De taxateur verklaart aan de richtlijnen te voldoen zoals gesteld vanuit de registers en/of vanuit brancheorganisaties verplichte periodieke educatie. Als ingeschrevene van het NRVT, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, dient elke professionele taxateur per jaar minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed Groot Zakelijk met de daarvoor geldende eisen te verrichten.

Ook dient de geregistreerd taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed een minimumaantal uren per jaar aan PE-activiteiten te besteden en te verantwoorden. Van de in de kamerreglementen opgenomen aantallen uren (= PE-punten) dient ten minste 75% te worden ingevuld met cursussen uit het PE-cursusoverzicht 2020. De overige 25% kan door de taxateur naar eigen inzicht worden ingevuld met bijvoorbeeld het schrijven en publiceren van artikelen in vakbladen (500 woorden = 1 PE-punt), het bijwonen van congressen of branchebijeenkomsten, het volgen van vaardigheidstrainingen, etc..

Docenten kunnen hier extra punten opnemen voor door hen gegeven vak gerelateerde cursussen. De taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan het NRVT. Taxateur verklaart aan deze PE-verplichtingen te voldoen.

Als NVM U.A. businesslid dient de taxateur vervolgens nog ieder jaar 10 PE-punten te behalen middels het volgen van cursussen náást de hiervoor bedoelde verplichtingen vanuit het NRVT. Taxateur verklaart ook aan deze PE-verplichting te voldoen.

Opdrachtnemer

J. Denis, ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer V557963613 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT246263592, als taxateur verbonden aan Forvalue VOF, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.) vakgroep Business onder nummer 00189.

Opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever verstrekte opdracht en de dienstenovereenkomst. De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit van de taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische code van het NRVT (Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT).

De taxatie is door een tweede taxateur gecontroleerd. De controle is uitgevoerd door de heer T.P.G. Helsen. De plausibiliteitsverklaring is in paragraaf 2.3 opgenomen.

Getaxeerde object

De onroerende zaak, bestaande uit een zwembadcomplex "De Smelen', bestaande uit een overdekt zwembad en een buitenbad met erf, zonneweide, fietsenstalling/groenvoorziening en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan en nabij de Zwembadweg 13 te Geldrop.

Richtlijnen en opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-richtlijnen en de van toepassing zijnde reglementen van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs, te weten:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 10 oktober 2019 (vervangt het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 met ingang van 1 januari 2020).;
- Reglement Kamers, laatst gewijzigd 1 juni 2020;
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, laatst gewijzigd 1 oktober 2020

De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Commercieel verhuurd/eigengebruik (exploitatie-gebonden vastgoed)

Bij het begrip 'commercieel vastgoed' wordt veelal uitgegaan van een object dat op een professionele manier wordt verhuurd. De verwachte netto huuropbrengst, speelt bij de waardering dan een belangrijke rol.

Een andere en voor exploitatiegebonden vastgoed waardevolle benaderingswijze, houdt rekening met de geldstromen van de onderneming. Hierbij wordt het vastgoed juist als een bedrijfsmiddel beoordeeld. De waarde wordt dan berekend aan de hand van verschillende berekeningsmethodieken. Het is belangrijk om naast de waarde van het vastgoed te kijken naar de in het bedrijfspand aanwezige exploitatie (of mogelijkheden hiertoe) en rekening te houden met de (on)mogelijkheden die het pand en het bedrijf hebben. Exploitatiegebonden vastgoed is vastgoed waarbij de onroerende zaak zowel qua bouw als inrichting voor maar één of slechts enkele functies is ingericht en waarbij alternatief gebruik zonder (te) hoge investeringskosten niet voor de hand ligt.

In deze waardering is uitgegaan van eigen gebruik, de aanwezige bedrijfsvoering zal worden geëxploiteerd door de eigenaar of een nader door hem te benoemen beheerder of exploitant.

Chinese Walls

Er wordt uitdrukkelijk onderscheid tussen de bemiddeling van objecten en de waardevaststelling via taxaties gemaakt. In het verleden is ons kantoor niet betrokken geweest bij een transactie van het getaxeerde object.

Roulatie

Conform artikel 2 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, laatst gewijzigd op 3 februari 2020, verricht de taxateur niet meer dan zes achtereenvolgende jaren een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject. Daarnaast verricht het taxatiebedrijf waaraan de geregistreerde taxateur is verbonden niet meer dan negen jaar achtereenvolgend de professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject. De taxatie valt zowel voor de geregistreerde taxateur als voor het taxatiebedrijf binnen de gestelde criteria.

Tuchtrecht

Bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt de geregistreerde taxateur overeenkomstig de daarvoor geldende (internationale) standaarden en wendt hij zich vakbekwaamheid aan. De geregistreerde taxateur is hiervoor onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT (Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019). Mochten er klachten zijn dan verwijzen wij naar onze eigen klachtenprocedure.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het gefactureerde bedrag en vervalt uiterlijk 1 jaar na voltooiing van de opdracht. Forvalue is voor aansprakelijkheid verzekerd onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (De Vereende N.V., polisnummer BA20003417, gevestigd te Rijswijk). Dit betreft een verzekering waar maximaal € 5.000.000,- per aanspraak en maximaal € 5.000.000,- maximaal per jaar wordt uitgekeerd.

Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

- Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese Walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.
- De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.
- Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.
- De taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, voldoet aan de eis die door het NRVT wordt gesteld ten aanzien van de financiële afhankelijkheid. De jaarlijkse omzet van taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke is verkregen van eenzelfde opdrachtgever, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

Gedrags- en beroepsregels

Op deze taxatie is het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT zoals vastgesteld op 10 oktober 2019 (vervangt het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 met ingang van 1 januari 2020) van toepassing. Taxateurs zijn op de hoogte van de inhoud en hebben gehandeld overeenkomstig dit reglement.

Lokale / branchekennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende kennis en ervaring beschikt met betrekking tot dit specifieke vastgoed en in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Indien hiervan wordt afgeweken is de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingsonzekerheid

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 schattingsonzekerheden hebben betrekking op:

- Op de waardepeildatum veroorzaakt de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) onrust op markten in Nederland en de rest van de wereld. Het is voorstelbaar dat ook de Nederlandse vastgoedmarkt hierdoor wordt geraakt. Eventueel (negatief) marktbewijs manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt. De taxateur heeft op dit moment dan ook geen zicht op de eventuele impact van de uitbraak (en de door de overheid genomen maatregelen) op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden. Onze taxatie is onderhevig aan (materiele) taxatieonzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn. Daarnaast voorzien wij een langere marketingperiode om de waarde te realiseren in een transactie. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen.

  Gezien de huidige onzekerheden als gevolg van de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) raden wij opdrachtgever aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit. Op 31 januari 2020 is het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie (EU) getreden. Tot 31 december 2020 is er sprake van een overgangsfase. In deze periode blijven alle bestaande EU regels en wetten van kracht en verandert er voor inwoners en bedrijven nog weinig. Tot 31 december 2020 hebben partijen (het Verenigd Koninkrijk en de EU) de tijd om zich voor te bereiden en nieuwe afspraken te maken die ingaan op 1 januari 2021. Indien beide partijen er mee instemmen kan deze overgangsfase met twee jaar worden verlengd. Vanuit de zijde van het Verenigd Koninkrijk is al aangegeven dat zij geen verlenging willen. Zolang niet alle afspraken verder zijn uitgewerkt en het onbekend is hoe o.a. de handelsakkoorden door de markt zullen worden beoordeel neemt de Brexit nog onzekerheden met zich mee.

  Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/brexit

- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever.

- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties. Dit komt bij het taxeren van exploitatie gebonden vastgoed geregeld voor. Vaak zijn Leisure en horecagelegenheden op een bepaalde locatie niet één op één met elkaar vergelijkbaar. De referenties kunnen niet alleen qua bouwaard sterk verschillen maar ook qua bedrijfstype en gebruiksmogelijkheden. In voorkomende gevallen is er gezocht naar alternatieve vergelijkingen. Hierbij is er gezocht in een wijdere omtrek van het getaxeerde of is er een parallel getrokken met andere typen vastgoed. Hierdoor neemt de schattingsonzekerheid toe.

- Algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxatie is zo nauwkeurig mogelijk uitgevoerd op basis van de ontvangen documenten van opdrachtgever/eigenaar en aan ons ter beschikking gestelde informatie. Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Inspectie

Om een goed oordeel en beeld van het te taxeren vastgoed object te verkrijgen dient de Register-Taxateur het object zowel intern als extern te beoordelen. In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

Het betreft een volledige inspectie met een inpandige bezichtiging, hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 7.2. Bij deze taxatieopname waren aanwezig de heer I. Lavrijsen en de heer B. de Vries van Laco Geldrop B.V.

1.2 Eigendom

Eigendom registergoed : Laco Geldrop B.V.

Als bijlage 1.1 is het uittreksel van de Kamer van Koophandel bij dit rapport gevoegd. De genoemde inschrijving is bekend onder nummer 17065200.

Eigendom exploitatie : Laco Geldrop B.V.

Als bijlage 1.1 is het uittreksel van de Kamer van Koophandel bij dit rapport gevoegd. De genoemde inschrijving is bekend onder nummer 17065200.

1.3 Conclusies

Uitgangspunten

In een taxatie worden uitgangspunten gehanteerd. De definitie van een uitgangspunt is conform de VPS 4 van de RICS Taxatiestandaarden:

"Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer specifiek onderzoek door de taxateur niet vereist is om te bewijzen dat iets waar is."

Een uitgangspunt is vaak verbonden met een beperking van de omvang en/of afbakening van de door de taxateurs uit te voeren onderzoeken dan wel informatieverzameling.

De taxatie is onderhevig aan de volgende uitgangspunten en aannamen:

- Er is beperkt bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de grond en de opstallen geschikt zijn voor het huidige of beoogde gebruik;
- Er zijn slechts globaal technische onderzoeken uitgevoerd. Uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen bouwkundige gebreken zijn en dat installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders is vermeld;
- Beoogd koper is een belegger of eigenaar-exploitant. In deze specifieke casus kan het een combinatie van beiden zijn.

Voor de uitgangspunten ten aanzien van de berekening wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

- Opdrachtgever wil onderzoeken of het mogelijk is om het huidige zwembad aan te kopen. Er is momenteel achterstallig onderhoud en de huidige exploitant/eigenaar kan/wil deze kosten niet voldoen. Mede doordat hij een kortlopende dienstenovereenkomst heeft met de gemeente.

- Opdrachtgever heeft taxateur verzocht om de waarde te bepalen bij gelijkblijvend en doorlopend gebruik als zijnde zwembad met een maatschappelijke functie. Er is in deze taxatie geen rekening gehouden met eventuele herontwikkelingsmogelijkheden, sloop of bestemmingsplanwijzigingen. Ook is er geen rekening gehouden met de eventuele realisatie van een dienstwoning. Volledigheidshalve verwijst taxateur naar **hoofdstuk 10.1**.
- De huidige dienstenovereenkomst komt te vervallen als de onderhandelingen zijn afgerond. Er zal dan een nieuwe diensten overeenkomst worden afgesloten met de exploitant. De uitgangspunten van deze nieuwe dienstenovereenkomst kunnen de waarde beïnvloeden zodra de uitgangspunten bekend zijn adviseert taxateur aan opdrachtgever de taxatie te herzien. Volledigheidshalve wordt de huidige overeenkomst genoemd in hoofdstuk 5.3.
- Er is een budgetraming basisrenovatie en verduurzaming zwembad Geldrop opgesteld door STRAMAN Management en Advies B.V. Taxateur heeft uit dit plan de kosten voor verduurzaming zoals niet als direct noodzakelijk onderhoud aangemerkt te weten luchtbehandelingskasten, LED-verlichting en installatie 500 Pv-panelen en 20 zonnecollectoren gelaten. Tevens zijn de kosten voor losse zwembad specifieke inrichting en de kosten voor losse algemene inrichting opwaarderen buiten beschouwing gelaten. Taxateur heeft als uitgangspunt gehanteerd dat door het renoveren van het zwembad aan alle gestelde eisen voldoet. Bovengenoemde rapportage is als uitgangspunt genomen. Eventuele veranderingen hebben direct invloed op de waarde. Volledigheidshalve verwijst taxateur naar het overzicht opgenomen in **hoofdstuk 7.1**.
- Daarnaast heeft taxateur heeft de waarde van de grond bepaald. Deze waarde is apart weergegeven in **hoofdstuk 10.2**.
- Nadrukkelijk wordt vermeld dat de waarde van de roerende zaken (inventaris, goodwill) in deze taxatie buiten beschouwing is gelaten. Taxateur heeft geen inzage gekregen in de winst en verliesrekening van de exploitant. Derhalve is het niet mogelijk om een waarde voor de exploitatie te bepalen.

Nadrukkelijk wordt hierbij verwezen naar de onder schattingsonzekerheden genoemde toelichting over het coronavirus (COVID-19). Zoals hierboven weergegeven is exploitatie gebonden vastgoed extra gevoelig voor conjuncturele invloeden. Met name doordat zij (mede) worden gewaardeerd op het handelspotentieel. Voor deze objecten kan er direct een risico zijn voor de winstgevendheid en mogelijk dus de getaxeerde waarde. Wij verzoeken de gehanteerde uitgangspunten, bij een eventuele transactie, goed te controleren. De bedrijfseconomische omstandigheden hebben invloed op de waarde.

Gezien de huidige onzekerheden als gevolg van de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) raden wij opdrachtgever aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

In deze taxatie is uitdrukkelijk geen rekening gehouden met de consequenties die het coronavirus (COVID-19) zowel bedrijfseconomisch als op de waardeontwikkeling kan hebben. Uitzondering hierop is een opslag in de yield die de onzekerheid op de markt weergeeft. Hierbij wordt ook verwezen naar **bijlage 4.3** *'Omgaan met taxatieonzekerheden in tijden van marktonrust'* (Brief van de commissie voor technische standaarden van de IVSC).

De opdracht is vastgelegd in de opdrachtbrief. Tussentijds hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. De opdrachtbrief is als **bijlage 4.2** bij dit rapport gevoegd.

Bijzondere uitgangspunten

De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren. Ook ten tijde van de opname waren er geen bijzonderheden die wijzen op het hanteren van bijzondere uitgangspunten.

Publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en juridische beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster. Wij ontvingen ook geen informatie van andere beperkingen, die het gebruik of de waarde direct kunnen beïnvloeden.

1.4 Vastgestelde waarden

Onroerende zaak

Marktwaarde

€ 356.000,- k.k.

zegge: DRIEHONDERDZESENVIJFTIG DUIZEND EURO KOSTEN KOPER

1.5 Uitgangspunten

Deze waardering kwam tot stand op basis van:

- door opdrachtgever verstrekte gegevens;
- ontvangen toelichtingen;
- overwegingen zoals in de bijlagen aangegeven;
- vergelijkende objecten;
- visuele opname ter plaatse.

Tevens is hierbij in overweging genomen:

- waardepeildatum 13 november 2020;
- zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, anders dan vermeld;
- exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- exclusief huurdersbelangen of andere roerende zaken, c.q. immateriële activa ten aanzien van de onroerende zaak, de roerende zaken zijn in deze taxatie gescheiden van de onroerende zaak;
- ervan uitgaande dat de grond vrij is van giftige stoffen, c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu (hiernaar is geen onderzoek verricht);
- de gegevens inzake de exploitatie/onroerende zaak, zoals deze door de opdrachtgever zijn verstrekt, alsmede door uit te gaan van gegevens die bekend zijn van soortgelijke exploitaties en kengetallen die jaarlijks worden gepubliceerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis, wetenschap en conform de opdracht uitgevoerd te Amersfoort, d.d. 28 december 2020,

Uitvoering

Register taxateur exploitatiegebonden vastgoed

J. Denis RT RM

2. VERANTWOORDING

2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie

Doel taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de waarde in verband met inzicht krijgen in de waarde bij gelijkblijvend en doorlopend gebruik als zwembad in verband met het nemen van interne beslissingen. Deze waarde is expliciet alleen bedoeld voor intern gebruik.

Randvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden NVM U.A. voor professionele opdrachtgevers. De taxatie is uitsluitend bestemd voorgenoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name zijn genoemd. Indien er geen instellingen zijn vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

Deze taxatie is geenszins een bouwkundige opname, zodat ten aanzien van de onderhoudstoestand en eventuele installaties, alsmede de overige bouwkundige aspecten, geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard.

2.2 Waarderingsbegrippen opdracht

Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object navolgende punten vast te stellen:

Reguliere Marktwaarde (VPS 4.1.2.1 RICS-taxatiestandaarden cf.IVS 104 paragraaf 30.1)

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

Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In een taxatie wordt Highest and Best Use gehanteerd. De definitie van een uitgangspunt is conform de IVS 104 Waardegrondslagen:

"Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) is het gebruik dat vanuit het perspectief van een marktpartij de hoogste waarde voor een actief zou opleveren. Hoewel het concept het meest wordt toegepast bij niet-financiële activa, aangezien veel financiële activa geen alternatief gebruik hebben, kunnen er omstandigheden zijn waarin het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van financiële activa in aanmerking moet worden genomen.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet fysiek mogelijk (waar van toepassing), financieel haalbaar en wettelijk toelaatbaar zijn en resulteren in de hoogste waarde. Als dit verschilt van het huidige gebruik, zijn de kosten om een actief geschikt te maken voor het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van invloed op de waarde.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief kan het huidige of bestaande gebruik zijn wanneer het actief optimaal wordt gebruikt. Maar het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan ook verschillen van het huidige gebruik of zelfs een ordelijke liquidatie zijn.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief dat op losstaande basis wordt getaxeerd, kan verschillen van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik als onderdeel van een groep activa wanneer de bijdrage van het actief aan de totale waarde van de groep in aanmerking moet worden genomen.

Bij de bepaling van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet rekening worden gehouden met het volgende:

- *om vast te stellen of een gebruik fysiek mogelijk is, moet rekening worden gehouden met wat door marktpartijen redelijk zou worden geacht;*
- *om te voldoen aan het vereiste van wettelijke toelaatbaarheid moet rekening worden gehouden met eventuele wettelijke beperkingen op het gebruik van het actief, bijvoorbeeld bestemmingsplannen en bestemmingen met de waarschijnlijkheid dat deze beperkingen zullen veranderen;*
- *bij het vereiste dat het gebruik financieel haalbaar moet zijn, wordt er rekening mee gehouden of een alternatief gebruik dat fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is, voor een marktpartij voldoende rendement zal opleveren nadat rekening is gehouden met de kosten om het actief voor dat gebruik geschikt te maken, bovenop het rendement op het bestaande gebruik."*

Transactiekosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

2.3 Plausibiliteitsverklaring

Bedrijfsnaam	: Forvalue
Naam taxateur	: T.P.G. Helsen RT
Adres	: Smallepad 32
Woonplaats	: Amersfoort

Lid van/ingeschreven in Coöperatieve Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM

VastgoedCert onder nummer	: V244043423
NRVT onder nummer	: RT148826969

De controlerende taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- de controlerende taxateur geen intern en/of externe inspectie van het object heeft uitgevoerd;
- de controlerende taxateur getoetst heeft of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is uitgevoerd met de daaraan gestelde eisen (IVS);
- de controlerende taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- de controlerende taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en op de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport en de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van betreffende taxatiedienst plausibel is.

Amersfoort, d.d. 28 december 2020,

Controlerend
Register taxateur exploitatiegebonden vastgoed,

T.P.G. Helsen RT

3. KADASTRALE GEGEVENS

3.1 Algemene kadastrale gegevens

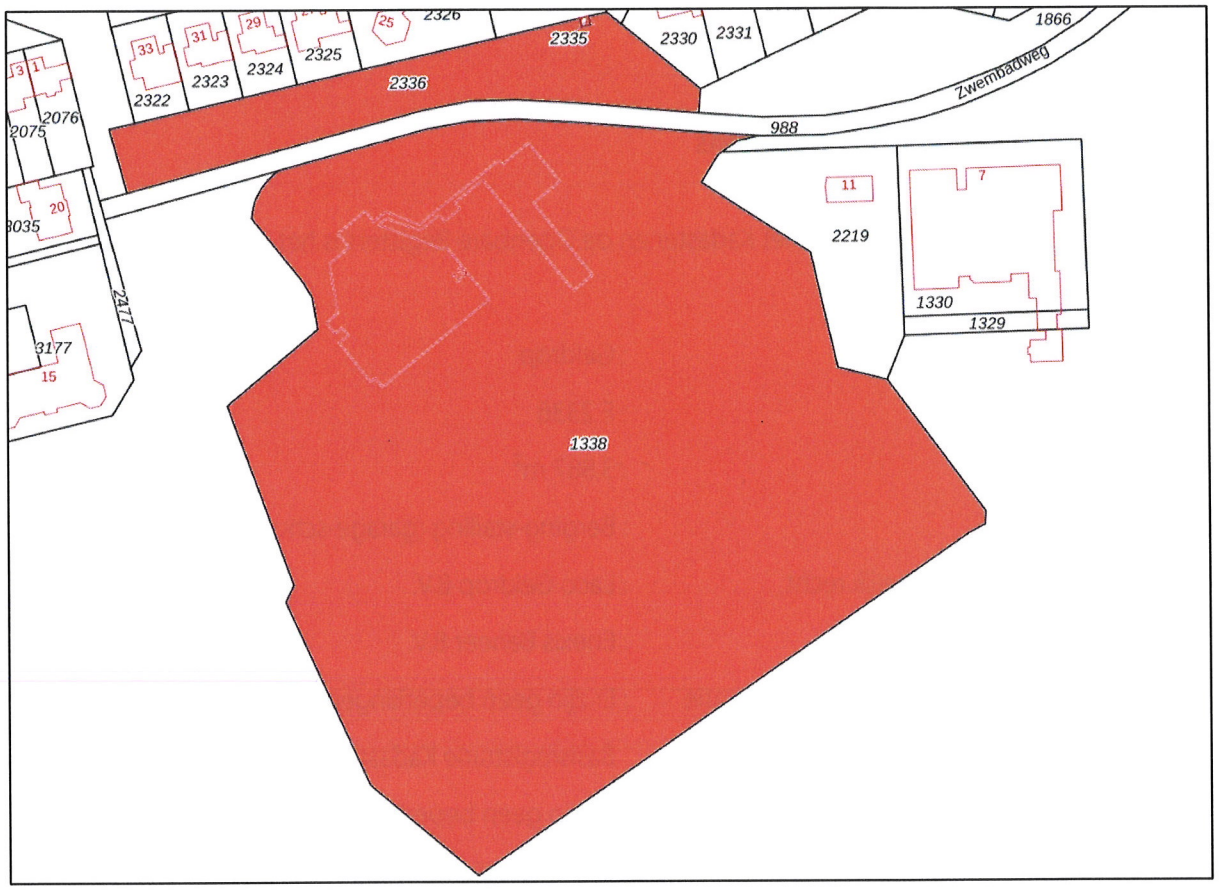
In het bestand van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers is het getaxeerde bekend als:

Gemeente	: Geldrop
Sectie en nummer	: E 2336
Grootte	: 3.887 m^2
Cultuur	: Berging-stalling (garage-schuur), recreatie sport
Eigendom belast met zakelijk recht	: Laco Geldrop B.V.
Zakelijk recht	: Enexis Beheer B.V.
Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	: Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	: Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening

en

Gemeente	: Geldrop
Sectie en nummer	: E 1338
Grootte	: 37.556 m^2
Cultuur	: Recreatie – sport – erf - tuin
Eigendom belast met zakelijk recht	: Laco Geldrop B.V.
Zakelijk recht	: Waterschap de Dommel
Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	: Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	: Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening

De uittreksels van het kadaster zijn als **bijlage 1.2** bij dit rapport gevoegd.



Figuur 1: Uittreksel kadastrale kaart betreffende gemeente Geldrop sectie E nummers 2336 en 1338.

3.2 Zakelijke rechten

Volgens verstrekte informatie zijn er wel zakelijke rechten van toepassing. Het volgende is bekend:

- op de kadastrale uittreksels zijn **wel** aanduidingen opgenomen inzake de onderhavige percelen;
- in het kader van deze taxatie is **geen** erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd;
- volgens opdrachtgever is er **geen** sprake van bezwarende erfdienstbaarheden;
- voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er **geen** bezwarende erfdienstbaarheden van toepassing.

3.3 Bijzonderheden

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de akte van levering d.d. 22 juli 2009, ingeschreven in het kadaster als hyp 4 nummer 56960/138), die als **bijlage 1.3** bij dit rapport is gevoegd.

Voor zover verder waarneembaar voor de taxateur en/of verder beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen andere significant bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie en met verwijzing naar bovengenoemde akten met van belang zijnde gevestigde kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, bijzondere bedingen en bepalingen, welke niet limitatief zijn geduid.

De taxateur heeft geen verder titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

4.1 Bestemming

Volgens verstrekte informatie geraadpleegd op Ruimtelijkeplannen.nl, ligt het getaxeerde in het gebied waar het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid West Geldrop' van toepassing is. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Geldrop - Mierlo op 22 juli 2004 vastgesteld. Op 15 mei 2017 is de beheersverordening kern Geldrop vastgesteld.

Perceel Geldrop E 1338

Het besluit-vlak bestemmingsplan betreft 'Recreatieve doeleinden'

- dagrecreatieve voorzieningen, waaronder mede begrepen scoutingactiviteiten;
- aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte detailhandel;
- aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte horeca;
- aan recreatieve voorzieningen ondergeschikte dienstverlening;
- dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart.

Perceel Geldrop E 2336

Het besluit-vlak bestemmingsplan betreft 'Groendoeleinden'. De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- groenvoorzieningen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer en uitsluitend voorzieningen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeersroute' op de plankaart;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'natte natuurparel beschermingsgebied';
- nutsvoorzieningen.

Er is geen voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel. Een kopie van de plankaart met de voorschriften is als **bijlage 2.1** bij dit rapport gevoegd.

4.2 Overige bepalingen

Op grond van het bovenstaande, de (schriftelijke) informatie verstrekt door de website van de gemeente Geldrop – Mierlo en de in de bijlage verstrekte gegevens wordt vastgesteld dat:

- het huidige gebruik **wel** voldoet aan de beoogde bestemming;
- alternatief gebruik **beperkt** tot de mogelijkheden behoort;
- op de hiervoor genoemde onroerende zaak **wel** Voorkeursrecht Gemeenten rust;
- ten aanzien van het getaxeerde bij ons **geen** gemeentelijke aanschrijvingen bekend zijn;
- er ons **geen** leefmilieuverordening bekend is;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht ingevolge de toepassing van art. 35 van de Monumentenwet;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als provinciaal monument;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als gemeentelijk monument;
- het getaxeerde **niet** aangewezen is als Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988.

Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek uitgevoerd. Bovenstaande gegevens dienen als indicatief te worden beschouwd.

5. ALGEMENE INFORMATIE

5.1 Situering



Plaats en gemeente

Geldrop is een plaats in de gemeente Geldrop – Mierlo, in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, op circa zes kilometer van de stad Eindhoven. Geldrop is gelegen aan het Eindhovense kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel en de spoorlijn Eindhoven – Weert. Per 2020 telt de plaats 28.845 inwoners.

Stand/ligging

Het getaxeerde object ligt in het zuiden van de kern Geldrop aan de rand van een woonwijk. De ligging wordt gekenmerkt door een mix aan bedrijven welke zich tevens aan de rand van de woonwijk bevinden. Aan de achterzijde van het getaxeerde bevinden zich een drietal visvijvers met daarachter de Rijkssnelweg A67. De stand/ligging worden als goed beoordeeld.

Belendingen en omgeving

Het Laco zwemcomplex te Geldrop bevindt zich aan de rand van het dorp. In de nabije omgeving treft men een breed scala aan bedrijvigheid. Rechts van het getaxeerde vindt men "Cocody", een feestlocatie voor evenementen, bruiloften en andersoortige feesten. Aan de linkerzijde bevindt zich een groenstrook met verderop een garage, woning en een spa en wellness bedrijf. Noordelijk van het getaxeerde object bevindt zich de rand van de woonwijk en aan de zuidelijke zijde bevinden zich een drietal visvijvers.

Eindhoven bevindt zich zoals genoemd op circa zes kilometer afstand. In de gemeente Eindhoven zijn vrijwel alle mogelijke faciliteiten aanwezig.

Aanbod in de omgeving

Het voert in deze taxatie te ver een concurrentieonderzoek uit te voeren. Onderstaand een indicatief overzicht van zwembaden in de nabije omgeving. Dit overzicht beoogt niet volledig te zijn, maar geeft wel een goed beeld van de aanwezige concurrentie.

- Nationaal Zwemcentrum de Tongelreep (Gemeente Eindhoven, circa 8,7 kilometer en 12 minuten rijden)

  Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Eindhoven unaniem ingestemd met de hernieuwde plannen voor zwembad De Tongelreep. Daar er in verband met het beschikbare budget eerst versoberde plannen op tafel lagen voor een zwembad dat slechts toegankelijk zou zijn voor (verenigings-)sporters en zwemlessen omvat het hernieuwde plan ook het recreatieve aspect, met tevens diverse innovatieve ontwikkelingen. Het uitbreiden van de plannen was mogelijk gemaakt door overeenkomsten gesloten met de KNZB en CTO (Centrum voor Topsport en Onderwijs), welke hierin beide aangaven hun activiteiten uit te breiden. Voornoemde zorgt daarmee voor structureel extra inkomen voor de gemeente. Daarnaast heeft de wethouder tevens vijf miljoen euro extra aan investeringen vanuit de gemeenteraad kunnen krijgen.

  De bouw van het vernieuwde zwembad met circa 1.500 m^3 aan zwemwater zal naar verwachting in 2022 van start gaan. De planning is dat het zwembad in 2023 of 2024 geopend zal worden.

  Bron: https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/3146440/na-jaren-einde-aan-hoofdpijndossier-van-zwembad-de-tongelreep-in-eindhoven
  Bron: https://www.ed.nl/eindhoven/vernieuwd-zwembad-de-tongelreep-br-in-eindhoven-wordt-stuk-groter~a7945e47/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

- Zwemschool Sauna Mierlo VOF (Gemeente Geldrop-Mierlo, circa 8,0 kilometer en 13 minuten rijden)
- Optisport Zwem & Sportcentrum Eikenburg (Gemeente Eindhoven, circa 9,1 kilometer en 13 minuten rijden)
- Zwembad de Diepsteeckel (Gemeente Someren, circa 15,4 kilometer en 15 minuten rijden)
- Laco Strandbad Nuenen (Gemeente Nuenen, circa 8,1 kilometer en 16 minuten rijden)
- Zwembad de Wedert (Gemeente Valkenswaard, circa 13,4 kilometer en 18 minuten rijden)
- De Smient (Gemeente Waalre circa, 15,8 kilometer en 18 minuten rijden)

Afstand en rijtijd gemeten vanaf het getaxeerde object

Met name de grotere hotels (veelal onderdeel van een hotelketen) in de omgeving hebben tevens de beschikking over een (binnen)zwembad. Een zwembad wordt steeds vaker gezien als een must voor hotels, waarbij de originaliteit een steeds belangrijkere rol speelt. Waar hotels in het verleden veelal de beschikking hadden over een rechthoekig zwembad in de kelder worden de zwembaden nu vaker onderscheidend ontworpen (bijvoorbeeld een zwembad op een van de bovenste verdiepingen van een hotel of een design-zwembad als decor voor Instagram-foto's en een luxe profilering naar de gasten).

De kleinere hotels hebben veelal niet de beschikking over een zwembad, kortweg omdat de exploitatiekosten, en met name de onderhoudskosten, erg intensief zijn. Hetgeen de winstgevendheid van een zwembad verkleind. Om deze kosten te kunnen overzien stellen hotels tegenwoordig vaker hun deuren open voor gasten van buitenaf en worden de zwembaden tevens beschikbaar gesteld voor het geven van zwemles.

De toename van deze voorzieningen in hotels kan worden gezien als een toename van de concurrentie. Simpelweg gezien kunnen mensen uit meerdere locaties kiezen om te zwemmen.

Voorzieningen

Het object beschikt over de nodige voorzieningen voor het voeren van een zwembad. Daarnaast is het voorzieningsniveau in Geldrop gemiddeld te noemen. Dit is getest aan de hand van de indicatie van de walkscore. Dit object scoort 29 uit 100 betreffende de indicatie van de walkscore. Dit lage percentage betekent dat er niet veel voorzieningen op loopafstand van dit object beschikbaar zijn.



Parkeergelegenheid

Naast het getaxeerde object bevindt zich een ruime parkeerplaats met voldoende parkeergelegenheid voor het huidige gebruik. Het terrein biedt plaats voor circa 70 auto's. Tevens zijn er in de woonwijk diverse parkeervakken waar men gratis kan parkeren. De parkeergelegenheid wordt als goed beoordeeld.

Het naastgelegen parkeerterrein bevindt zich op gemeentelijke grond en maakt geen onderdeel uit van het getaxeerde. De gemeente voert hierin tevens het onderhoud uit.

Bereikbaarheid

Vanaf de dichtstbijzijnde snelweg gezien, de A67, ligt het getaxeerde object op twee minuten rijden vanaf de afrit. De A67 biedt een directe verbinding van Venlo naar Antwerpen (E34). Met het openbaar vervoer is het object lastiger te bereiken. Het dichtstbijzijnde busstation ligt op circa 800 meter afstand. Vanaf dit busstation is Eindhoven Centraal met twintig minuten te bereiken. Het treinstation Geldrop ligt op 1,7 kilometer afstand. Vanaf dit station vertrekken vier treinen per uur. Zo vertrekt er om het half uur een trein richting Tilburg Universiteit en eveneens om het half uur een trein naar Weert. De bereikbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Uitbreidingsmogelijkheden

Binnen het bouwvlak zijn mogelijkheden tot uitbreiding. Onder andere het vergroten van de zwembaden of het plaatsen van extra gebouwen met faciliteiten. Hier is in deze waardering expliciet geen rekening mee gehouden.

Plannen in de omgeving

Er zijn bij de taxateur geen plannen bekend die van directe invloed zijn op het getaxeerde object.

Gebruiksmogelijkheden

Het getaxeerde is bestemd voor 'Recreatieve doeleinden', hetgeen inhoudt dat volgens het vigerende bestemmingsplan enkel het gebruik als bedrijf gericht op recreatie is toegestaan. De hieraan ondergeschikte voorzieningen welke tevens zijn toegestaan zijn nader omgeschreven in paragraaf 4.1.

Gezien het gebruik van het pand en de inrichting van het terrein als zwemcomplex ligt alternatief gebruik niet voor de hand. Gezien de bestemming is een bredere vorm van recreatie mogelijk. De strook welke momenteel in gebruik is als fietsenstalling heeft als bestemming groenvoorziening en zou eventueel separaat verkocht kunnen worden.

5.2 Historie

Het pand is altijd in gebruik geweest als zwembad. De huidige exploitanten zijn in 2009 gestart.

5.3 Huursituatie

Huurovereenkomst Lopersgroep Logo Geldrop

Een gedeelte van de onroerende zaak, te weten de bedrijfsruimte in het Laco sportcentrum Geldorp (kleedruimte), wordt door opdrachtgevers verhuurd aan Lopersgroep Logo Geldrop.

Verhuurde ruimte	: Bedrijfsruimte volgens artikel 7:230a BW
Gebruik	: Kleedruimte
Ingangsdatum	: 1 januari 2020
Looptijd	: 9 maanden tot en met 30 september 2020. Volgens eigenaar is er vooralsnog sprake van een huursituatie. In de huurovereenkomst wordt gesproken over een automatische verlengingen van de huurovereenkomst, echter wordt de termijn hierin niet genoemd. Er wordt in dit rapport uitgegaan dat er vooralsnog sprake is van een verhuursituatie tussen partijen.
Aanvangshuur	: € 1.800,- per jaar
Actuele huur	: € 1.800,- per jaar
Bijzonderheden	: De huurprijs is exclusief energiekosten, deze worden middels een separate factuur aan huurder doorbelast.
Indexering	: Er wordt geen indexering toegepast.
Btw	: Niet van toepassing.

Voor de huurovereenkomst wordt verwezen naar bijlage 3.1. van dit rapport.

Dienstenovereenkomst Gemeente Geldrop-Mierlo

Tussen Laco Geldrop B.V. en de gemeente Geldrop-Mierlo is een dienstenovereenkomst aangegaan met betrekking tot de exploitatie van het zwembad. Per 30 januari 2020 is per brief vanuit het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt dat de afspraken zoals golden in de overeenkomst lopende tot 31 december 2019 zullen worden voortgezet totdat de onderhandelingen zijn afgerond

Er zal dan een nieuwe diensten overeenkomst worden afgesloten met de exploitant. De uitgangspunten van deze nieuwe dienstenovereenkomst kunnen de waarde beïnvloeden zodra de uitgangspunten bekend zijn adviseert taxateur aan opdrachtgever de taxatie te herzien.

In de huidige overeenkomst is afgesproken dat er sprake is van een indexering over het jaar 2020, derhalve de bijdrage over 2020 € 51.250,- per kwartaal bedraagt.

Voor de volledige overeenkomst en verlenging wordt verwezen naar bijlage 3.2 van dit rapport.

5.4 SWOT-analyse

SWOT-analyse pand	
Interne punten	
Strenght	Weakness
Het getaxeerde beschikt over een binnen- en buitenzwembad met ruim opgezette zonneweide op een riant perceel. Goed besteedbaar inkomen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Goede parkeergelegenheid. Goede bereikbaarheid. Bijdrage vanuit de gemeente.	Verlieslatende exploitatie welke geen stand houdt zonder de door de gemeente uitgekeerde subsidies. Overlast door mensen die buiten de openstellingstijden het terrein betreden via de achterzijde. (Nachtelijke) Overlast op het naastgelegen parkeerterrein en buitenbad. Beperkte duurzame voorzieningen aanwezig. Verouderde installaties. Achterstallig onderhoud. Het getaxeerde object is gedateerd. Grotendeels afhankelijk van het zomerseizoen. Bij een eventuele verkoop of verhuur zijn er een beperkt aantal marktpartijen met mogelijke interesse.
Externe punten	
Opportunity	Threat
Duurzame voorzieningen aanbrengen. Verhelpen van het achterstallige onderhoud. Herbestemming van het perceel zal kunnen leiden tot een toename van de waarde. Verkoop ongebonden grond. Verbeteren voorzieningsniveau omgeving. Huidige (lage) kapitaalsmarktrente.	Onzekere toekomst met betrekking tot de exploitant en bijbehorende subsidies. Toename van alternatief aanbod zwembaden als onderdeel van logiesverstrekkende bedrijven. Opening nieuwe zwembaden (waaronder de opening van De Tongelreep in 2023/2024). Toenemende exploitatielasten. Onzekerheden omtrent COVID-19. Schattingsonzekerheid (zie Hoofdstuk 1 van dit taxatierapport). Een rentestijging zal mogelijk een negatieve impact hebben op de waarde van de getaxeerde.

Ten aanzien van bovenstaande SWOT-analyse hebben wij ons met name gericht op de analyse van het pand. Omdat bij exploitatiegebonden vastgoed het gebruik (de exploitatie of bedrijfsvoering) onlosmakelijk met het pand is verbonden, is dit in de SWOT-analyse niet eenduidig te splitsen.

5.5 Courantheid

Met betrekking tot de courantheid is het getaxeerde beoordeeld als:

Bestemming	: Recreatie
Alternatieve aanwendbaarheid	: Zeer beperkt, recreatie/groenvoorziening
Omschrijving marktbeeld	: De doelgroep van het bedrijf bestaat met name uit de regionale particuliere markt.
Omschrijving verhuurbaarheid	: Matig, de meest gerede huurder is de gemeente of een zwembad-exploitant/beheerder in combinatie met een gemeente. De meest gerede partijen zijn Sportbad Fonds, OptiSport of Laco. Een eventuele verhuurtermijn tegen wordt ingeschat op 12 tot 24 maanden.
Omschrijving verkoopbaarheid	: Matig tot redelijk, de meest gerede koper is de gemeente, een van bovengenoemde partijen of speculerende belegger voor herontwikkeling en bestemmigsplanwijziging van het terrein. De doelgroep is echter zeer beperkt. De verkooptermijn tegen de getaxeerde marktwaarde wordt ingeschat op 12 tot 24 maanden.

Gezien de locatie, gevoerde exploitatie en alternatieve aanwending wordt het object door ons als matig courant aangeduid.

6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE

6.1 De huidige markt

In deze paragraaf volgt een overzicht van de actuele marktontwikkelingen gerelateerd aan het getaxeerde object. De volgende onderwerpen worden toegelicht:

- forse krimp Nederlandse economie in 2020;
- scenario's algemene en economische gevolgen coronavirus;
- economische impact coronavirus op de horeca- en leisurebranche;
- corona en de vastgoedmarkt;
- duurzaamheid en circulariteit;
- zwembranche Nederland;
- horecatrends 2021;
- drankensector;
- situatie ter plaatse.

Forse krimp Nederlandse economie in 2020

Uit onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB) blijkt dat de impact van COVID-19 op de Nederlandse economie hoog is. De Nederlandse economie zal in 2020 naar verwachting met circa 6% krimpen. De werkeloosheid stijgt dit jaar naar 5%, en volgend jaar mogelijk naar 7%. Mede door een uitzonderlijke terugval in economische activiteiten alsmede het risico op een volledige lockdown is de kans niet ondenkbeeldig dat zowel de werkeloosheid als de daling van de economie blijft oplopen.
Bron: ANP, geraadpleegd op 23 september 2020

Scenario's economische gevolgen coronavirus

De coronamaatregelen hebben in Nederland geleid tot een uitzonderlijke terugval in economische activiteiten van 8,5% in het tweede kwartaal van 2020. Ook mondiaal treft de pandemie de economie. De omvang van deze gevolgen zijn nu nog niet goed te overzien en moeilijk in te schatten. Publicaties en analyses van september 2020 van het CBS laten zien dat in 2021 de economie voorzichtig herstelt. Onzeker blijft hoe snel de economie weer op het niveau van voor de pandemie is. Voorts is het verloop van de pandemie, en in het kielzog daarvan de coronamaatregelen, zoals de aangekondigde aanscherping op 13 oktober 2020, onzeker.

Op dit moment worden met name winkels, de leisuresector en horecabedrijven getroffen. Door sluiting van een belangrijk deel van deze bedrijven zijn de gevolgen, in ieder geval op de korte termijn, groot.

In de basisraming, die uitgaat van matig herstel, is een bbp-daling in 2020 van 5% geprognosticeerd, gevolgd door een stijging van 3,5% volgend jaar. De werkloosheid verdubbelt bijna. De overheidsfinanciën krijgen een forse tik, maar blijven in betreffende raming uit de gevarenzone.

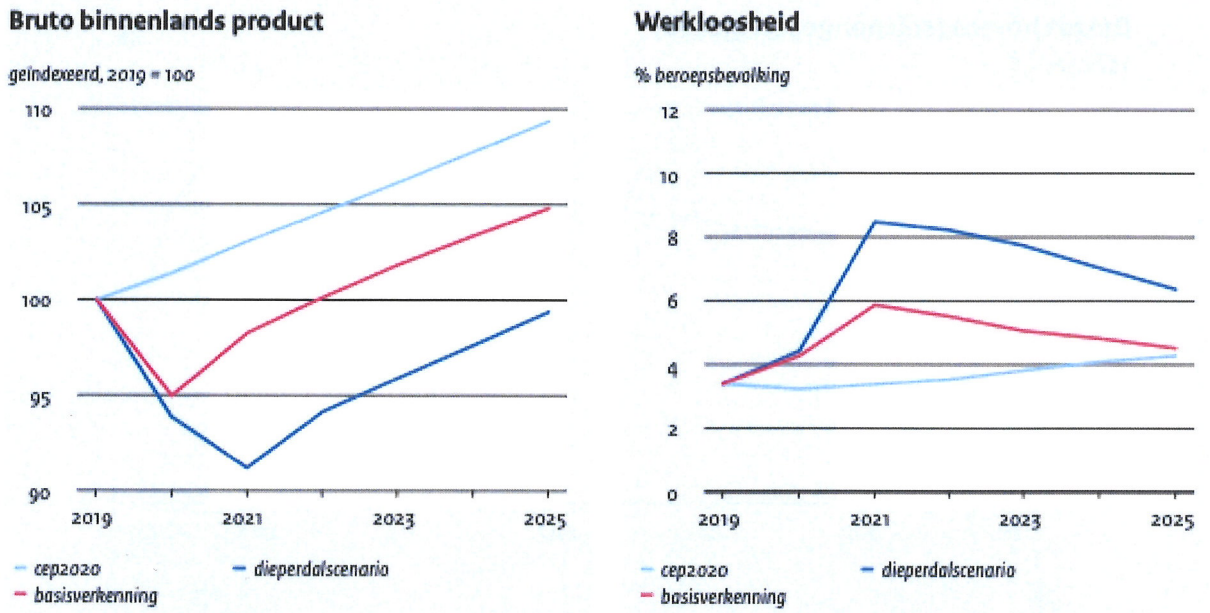
	2019	2020	2021
Daling bbp, gevolgd door onvolledig herstel (verandering bbp in %)	1,7	-5	2,1
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	3,4	4,3	7,0
Tekort op overheidsbegroting (% bbp)	1,7	-7,6	-5,1
Schuld stabiliseert op fors hoger niveau (% bbp)	48,7	59,9	62,0

Indien door het oplopende aantal besmettingen besloten wordt tot een volledige lockdown, zullen bedrijven zware productieproblemen ondervinden en te maken krijgen met een verder afnemende vraag naar hun producten en diensten, terwijl hun buffers al door de maatregelen in het voorjaar aangetast zijn. De horecasector wordt stevig geraakt bij een scenario van een volledige of gedeeltelijke lockdown. In een scenario waarin in het najaar een lockdown wordt aangekondigd, krimpt het bbp ook in 2021, loopt de werkloosheid op tot 5,9% en neemt de staatsschuld toe tot ruim 75% bbp. De grootste variabele voor het herstellen van de economie zijn de maatregelen die in de toekomst wel of niet meer nodig zijn.

Het hersteltempo kan tegenvallen door grote economische problemen bij de internationale handelspartners. Naarmate het herstel internationaal achterblijft kunnen banken in binnen- en buitenland in de problemen komen, hetgeen via de kredietverlening een belemmerende impact heeft op verder herstel. In zo'n scenario van zwak herstel blijft de bbp-groei in 2021 uit, loopt de werkloosheid op tot boven de 10% en stijgt de staatsschuld tot ruim 62% bbp.

Door het "inhaaleffect" van bestedingen door huishoudens en investeringen van bedrijven om op nieuwe mogelijkheden in te kunnen spelen, kan de stijging van de werkloosheid beperkt blijven en het herstel van de economie sneller gaan dan verwacht.

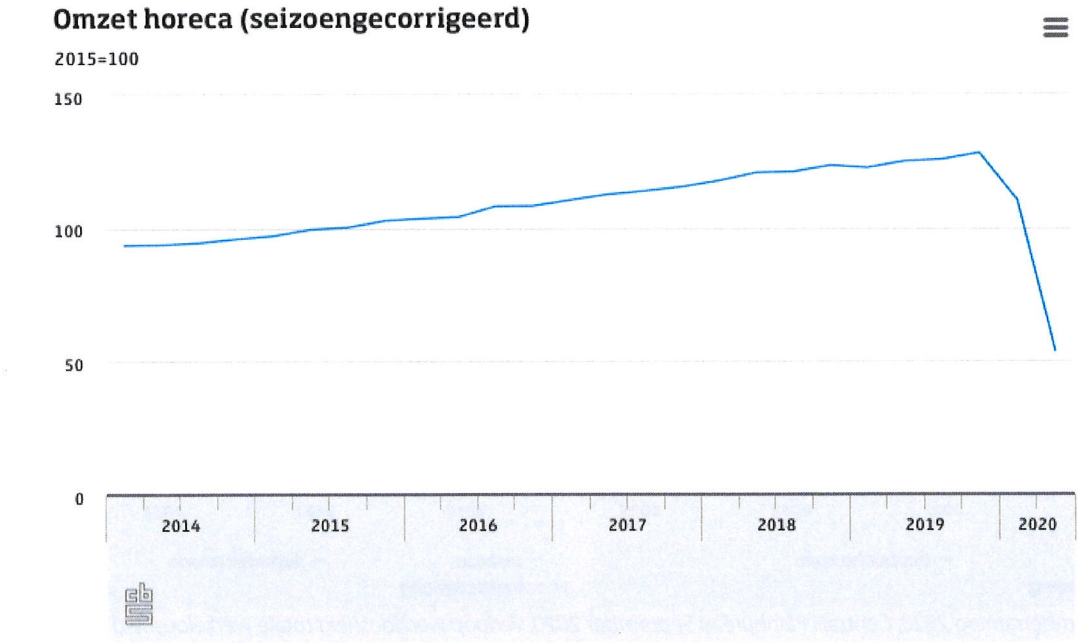
Ten aanzien van de werkloosheid wordt een toename verwacht zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. Met name zzp'ers en mensen met flexibele contracten worden geraakt.



Bron: Septemberraming 2020, Centraal Planbureau September 2020, Verloop werkloosheid totale werkeloosheid en verloop Bruto binnenlandsproduct
Bron: CPB Raming, september 2020

Economische impact coronavirus op de horeca- en leisurebranche

De horeca is een van de zwaarst door de coronacrisis getroffen sectoren van Nederland. Restaurants, cafés en fastfoodrestaurants noteerden in het tweede kwartaal van dit jaar bijna de helft minder omzet dan het kwartaal daarvoor, waar in het eerste kwartaal al een daling sprake was van een daling van 14%. Vooral cafés zijn zwaar getroffen met een omzetdaling van 60%.



Ook logiesverstrekkers hebben met een sterke daling van de omzet te maken. De gemiddelde omzet van logiesverstrekkers daalde met 64% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. In dit eerste kwartaal was er al een daling aanwezig van bijna 15% ten opzichte van 2019. Vooral hotels hebben een sterke daling van de omzet met ruim 75% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2019. Dit komt mede door de extreme daling van het aantal gasten alsmede het aantal overnachtingen.

Op 13 oktober 2020 heeft de rijksoverheid nieuwe, aangescherpte maatregelen aangekondigd voor onder andere de horeca. In de zogenoemde 'gedeeltelijke lockdown' zijn alle COVID-19 maatregelen flink aangescherpt. Mondkapjes worden verplicht in alle publieke binnenruimtes. Horecagelegenheden moeten hun deuren volledig sluiten, waarbij afhalen wel mogelijk blijft. Uitzondering hierop zijn hotels, uitvaartcentra en horecagelegenheden op luchthavens die zich na de paspoortcontrole en security check bevinden. De verkoop van alcohol in winkels en online wordt verboden na acht uur 's avonds. En tot slot worden ook koopavonden geschrapt.

Ook de zwembadbranche heeft door de coronacrisis de nodige maatregelen voor de kiezen gehad. Alle zwembaden moesten vrij snel dicht en voor een langere tijd gesloten blijven. Mede vanwege het besmettingsgevaar waren de zwembaden verplicht om hun chloorwaardes in de baden te verhogen met als gevolg dat de kosten hoger werden. De combinatie van hogere lasten en lagere inkomsten resulteren in een lastige marktpositie voor de zwembaden.

Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19
Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/vraag-en-antwoord/persconferentie-coronavirus-28-september-in-eenvoudige-taal
Bron: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/36/ongekende-omzetdaling-horeca

Corona en zwemsport

In de persconferentie van 8 december 2020 kondigde het kabinet nieuwe coronamaatregelen aan, waarbij ook de zwemsport wederom aan bod is gekomen. Het plan van het kabinet is dat topsporters vanaf 17 december weer in de topsportcompetities kunnen trainen en wedstrijden mogen spelen. Binnen de zwemsport gaat het hierbij enkel om waterpolo.

De zwembaden mogen hun deuren op dit moment openen. Wel geldt er een maximum aantal bezoekers van 30 personen per zelfstandige ruimte. Het geven van zwemles is momenteel eveneens toegestaan.

Om toename van het aantal coronabesmettingen te voorkomen zijn er door het kabinet verschillende "spelregels" gebonden aan het zwemmen in zwembaden of natuurwateren:

- Vermijd drukte.
- Houd 1,5 meter afstand, ook in het water. Geef elkaar de ruimte.
- Betaal contactloos, dus niet met contant geld.
- Blijf thuis als u verkoudheidsklachten heeft, ook als het maar lichte klachten zijn.
- Volg de aanwijzingen op van personeel en toezichthouders.

Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/nederlandse-maatregelen-tegen-het-coronavirus/kabinetsplannen-coronaregels
Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/openbaar-en-dagelijks-leven/sport

Corona en de vastgoedmarkt

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft de afgelopen jaren recordhoogten zowel in verkochte m2 als in verkoopprijzen, bereikt. Economische groei, beschikbaarheid van internationaal kapitaal en de lage rente zorgden voor een constante stijging van zowel de vraag van vastgoedbeleggers als de vraag van vastgoedgebruikers.

De impact van de coronacrisis bracht deze trend tot een abrupt einde. Veel beleggers reageren terughoudend en gebruikers van vastgoed worden beïnvloed doordat hun financiële positie verslechtert. De effecten lopen per sector sterk uiteen. De terugval is het grootst bij de winkels en horeca. In zekere mate ook vanwege de tweede gedeeltelijke lockdown. Kantoren en bedrijfsruimten zijn later en bovendien in mindere mate geraakt. Woningen, supermarkten en logistieke ruimten zijn relatief minder kwetsbaar. Alle sectoren worden echter geraakt door huur- en waardedalingen. Het totale beleggingsvolume in de eerste 6 maanden van 2020 is 16,9% gedaald ten opzichte van de eerste 6 maanden van 2019. Toch blijft de vastgoedmarkt relatief stabiel. Mede doordat veel buitenlandse beleggers vertrouwen houden in de Nederlandse vastgoedmarkt en niet massaal hun investeringen terugtrekken. Daarnaast wordt de markt gestabiliseerd door de grote diversiteit in beleggingen. Met name woningen, logistiek en zorgvastgoed zijn sectoren die de afgelopen jaren hard gegroeid zijn binnen de vastgoedsector. Juist deze sectoren worden relatief minder beïnvloed door de coronacrisis, waardoor deze sectoren de markt stabiliseren.
Bron: https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/covid-19-maakt-einde-aan-recordjaren/
Bron: https://nieuws.cbre.nl/beleggingen-in-vastgoed-gedaald-met-16-procent/
Bron: Vastgoedmarkt, 3 augustus 2020. Flinke afwaardering op vastgoed verwacht door corona.

Duurzaamheid en circulariteit

De vraag naar duurzaamheid is al enige jaren zichtbaar en is zelfs in veel gevallen een voorwaarde geworden. De vraag naar een onbewerkt, biologisch assortiment blijft toenemen. Steeds meer horecaondernemers maken bewust tijd en ruimte om hun eigen voedsel te verbouwen. Groente, fruit en kruiden worden vaak verbouwd in eigen moestuin, die zich soms op een unieke locatie bevindt, zoals in een stadstuin of op het dak van het restaurant. Daarnaast neemt het aantal lactosevrije, glutenvrije en vegan-gerechten aanhoudend toe.

Dat producent en consument meer waarde hechten aan duurzaamheid komt ook terug in het interieur. Helge Docters van Leeuwen van HDVL Design Makers uit Hilversum zegt hierover: 'Waarom zouden we een gebouw slopen om een nieuwe te bouwen? Alleen omdat de onmiddellijke winst het aannemelijk maakt? Kantoren, kerken, fabrieken en zelfs gevangenissen kunnen worden omgezet in hotels waar mensen graag willen verblijven'. David Scott van Scott en Scott Architecten uit Vancouver deelt deze visie en zegt hierover: *'Duurzaamheid is geen trend, maar een prioriteit en noodzaak. Er komen meer duurzame ontwerpen, met respect voor de materialen.'*

Bron: MissetHoreca. 2020, 20 januari. Horecatrends 2020: 18 ontwikkelingen in horecainterieur. Geraadpleegd van shorturl.at/dlxDU.
Bron: KHN. 2020, 20 januari. Puur: gasten willen het pure spul. Geraadpleegd van www.khn.nl/kennis/puur-gasten-willen-het-pure-spul.

Zwembranche Nederland

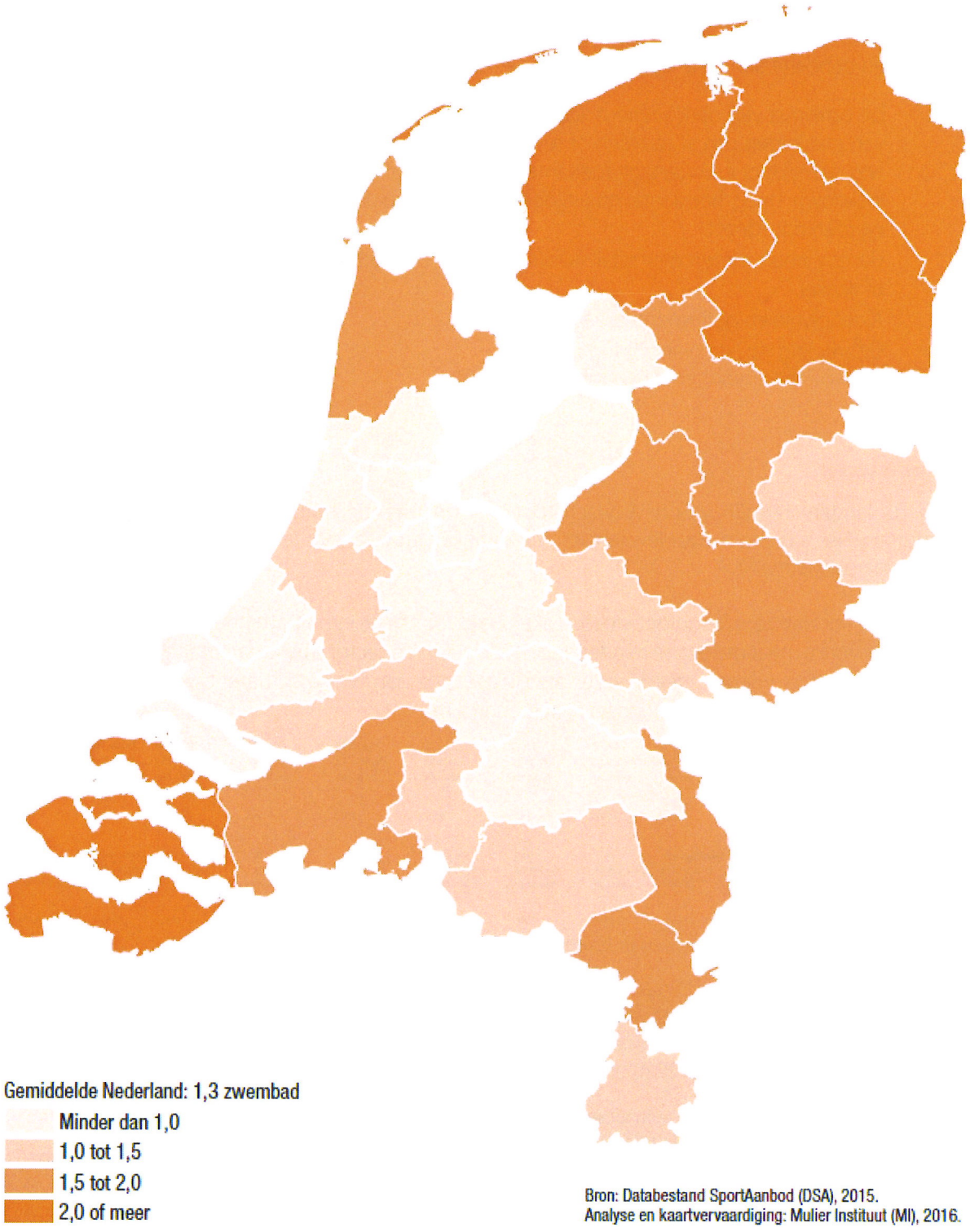
Uit verschillende onderzoeken is gebleken dat Nederlanders de afgelopen jaren gezonder zijn gaan leven. Ook sporten speelt hierbij een belangrijke rol, waarbij de zwemsport met circa 10,1% van de beoefende sporten op een derde plaats staat (na de individuele fitness sport met 18,9% en de wandelsport met 15,7%). De zwemsport is daarbij de afgelopen jaren sterk gegroeid met een toename van circa 120.000 beoefenaars.

Meisjes en vrouwen zwemmen meer dan jongens en mannen, maar de verschillen zijn bij de jongens en meisjes niet heel groot. Bij de mannen daarentegen staat zwemmen op een zesde plek wat betreft de meest beoefende sport, daar dit bij vrouwen de derde meest beoefende sport is.

En tegenstelling tot vele verenigingssporten is het aantal mensen dat de zwemsport beoefend beduidend hoger van het aantal leden dat is aangesloten bij de bond. Zo kende de zwemsport in 2018 circa 144.000 leden, maar werd daarentegen de sport beoefend door circa 1.582.000 sporters.

Nederland telde in 2016 853 openbare zwembaden, omgerekend gemiddeld 1,3 zwembaden per 25.000 inwoners. Met name in de noordelijke provincies is het aantal zwembaden per inwoners relatief hoog. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het aantal zwembaden:

Aantal zwembaden per 25.000 inwoners (per regio):



Bron: zo sport Nederland, Trends en ontwikkelingen in sportdeelname (2013-2019)
Bron: https://www.zwembadbranche.nl/zo-sport-nederland-zwemmen-3/
Bron: Brancherapport sport 05 > Sportaccommodaties – Sportaccommodaties in Nederland | Kaarten en kengetallen

Horecatrends 2021

De coronacrisis heeft een zware impact op de horecasector. Een groot aantal investeringen en daarmee trends bleven uit dit jaar. Door de druk van omzetdaling en sluiting van horecagelegenheden ontstond echter een behoefte aan creatieve oplossingen en nieuwe trends:

- De opkomst van dark kitchens. Dit zijn keukens die zich alleen bezighouden met het bereiden van maaltijden om af te halen of te bezorgen. Dit was al een trend die enigszins in beweging was gezet door een gestage toename van het aantal maaltijdbezorgingen. Door de intelligente lockdown steeg het aantal maaltijdbestellingen explosief en deze trend zal naar verwachting worden doorgezet.
- Horeca smelt samen met retail. Aanbieden van bijvoorbeeld producten uit menu via webshop of winkel.
- Alcoholvrije en gefermenteerde dranken.
- Uitbreiding van de plant-based markt.

Bron: https://www.lightspeedhq.nl/blog/10-horeca-trends-2020/

Drankensector

Voor de langere termijn wordt verwacht dat de concurrentie binnen de drankensector verder zal toenemen. Het is daarom voor leveranciers van dranken cruciaal zich te kunnen onderscheiden binnen deze dynamische markt.

Gezien het feit dat de consument steeds vaker kiest voor beleving, waarbij het eten een onlosmakelijk onderdeel vormt maar de locatie minder belangrijk is, is in de sector sprake van brancheverVaging. Zowel cafés als koffiebars voegen steeds vaker etenswaren toe aan hun assortiment, waardoor cafés al snel verschuiven naar eetcafés en koffiebars naar lunchrooms.

Bedrijfstakken/branches SBI 2008	Totaal bedrijven aantal	Bedrijfsgrootte 1 werkzaam persoon	2 werkzame personen	3 tot 5 werkzame personen	5 tot 10 werkzame personen	10 tot 20 werkzame personen	20 tot 50 werkzame personen	50 tot 100 werkzame personen	Rechtsvorm Natuurlijke personen	Rechtspersonen
56 Eet- en drinkgelegenheden	54 365	24 715	10 930	7 675	6 820	3 030	945	160	45 790	8 580

Bedrijfstakken/branches SBI 2008	Totaal bedrijven aantal	Bedrijfsgrootte 1 werkzaam persoon	2 werkzame personen	3 tot 5 werkzame personen	5 tot 10 werkzame personen	10 tot 20 werkzame personen	20 tot 50 werkzame personen	50 tot 100 werkzame personen	Rechtsvorm Natuurlijke personen	Rechtspersonen
56 Eet- en drinkgelegenheden	49 625	20 450	10 640	7 350	6 880	3 050	1 010	145	41 485	8 145

Figuur 4: aantal eet- en drinkgelegenheden 3e kwartaal 2020 (boven) ivm 3e kwartaal 2019 (onder)

Zoals te zien in bovenstaand figuur is er geen daling zichtbaar in het aantal eet- en drinkgelegenheden in Nederland. Ergo: in 2020 is het aantal horecazaken gestegen ten opzichte van 2019. Vanwege de grote financiële impact van de coronacrisis op de horecasector is de kans reëel dat het aantal horecagelegenheden later in 2020 of 2021 zal gaan afnemen.

Bron: CBS 2020, 15 september 2019 Geraadpleegd van: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81589NED/table?searchKeywords=drinkgelegenheden
Bron: Rabobank. 2019, 1 januari. Drinkgelegenheden. Geraadpleegd van https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/drinkgelegenheden/.

6.2 Profilering/bedrijfsformule

Gebruik

Door de ligging en uitstraling is het getaxeerde goed geschikt als een recreatieve voorziening. Momentele wordt het gebruikt als zwembad. Het bedrijf bevindt zich in economisch gezien in het midden van de markt. Gezien de bestemming laat het huidige gebruik kansen liggen op het gebied van fitness en andere leisure-faciliteiten. Meer informatie over het huidige gebruik is terug te vinden op: laco.eu/locatie/geldrop/.

Het gebruik is ten tijde van de opname getoetst aan de opgave. De taxateur heeft geen onvolkomenheden geconstateerd.

Doelgroep en publiek

Het bedrijf richt zich met name op de particuliere markt. De gasten komen voornamelijk uit de directe omgeving. Ook is er een vaste groep bezoekers van onder andere een middelbare school en verenigingen. Tevens wordt een van de gebouwen op het terrein gehuurd door de hardloopvereniging.

Assortiment

Het Laco zwembad te Geldrop beschikt over een goed uitgeruste accommodatie met binnen- en buitenzwembad. Er worden zwemlessen gegeven, babyzwemmen maar ook hebben bezoekers de mogelijkheid tot recreatief zwemmen. Daarnaast kunnen bezoekers deelnemen aan diverse groepslessen als AquaFit, AquaJoggen en Laco Gymics.

Het binnenzwembad beschikt over een peuterbassin, recreatief bad, bubbelbad, een sauna en een turks stoombad. Buitenbad bestaande uit een recreatief bad met duikplank en een peuterbad met een ruime zonneweide.

In het café kan men diverse warme- en koude dranken bestellen, al dan niet in combinatie met een (gefrituurde) snack, een broodje, ijs of snoepgoed. Tijdens de zomermaanden is het ook mogelijk dit te bestellen bij de kiosk in de voormalige opslagruimte.

Openingstijden

Het bedrijf is het gehele jaar, zeven dagen per week geopend van 08:00 uur tot 22:00 uur. Alleen op 1 januari, eerste kerstdag en eerste paasdag is het zwembad gesloten.

6.3 Financiële analyse

De waarde van het onroerend goed hangt veelal samen met de exploitatiemogelijkheden op de betreffende locatie, daar de winstgevendheid en potentie een belangrijke rol spelen in de uiteindelijke waarde. Door middel van de dienstenovereenkomst wil de gemeente het maatschappelijke karakter van het zwembad waarborgen. Zonder de hiervoor genoemde subsidie van € 205.000,- vanuit de gemeente is de huidige bedrijfsvoering niet winstgevend en zal er zelfs sprake zijn van een verlies. Het uitvoeren van een exploitatiegeboden waardering is dan lastig.

Genormaliseerde omzetprognose

Op basis van taxateur bekend (markt)gegevens is de volgende omzetprognose opgesteld.

Zwembad (losse kaartjes en verenigingen)	: € 425.000,-
Abonnementen	: € 90.000,-
Buitenbad	: € 150.000,-
Horeca in eigen beheer	: € 110.000,-
Overig	: € 15.000,-
Totaal	: € 790.000,-

Naar inschatting van taxateur en gegevens bekend uit de markt, bedraagt de omzet tussen € 750.000,- en € 800.000,- per jaar. In deze rapportage wordt uitgegaan van een omzet van € 750.000,- per jaar en een gemeentelijke bijdrage van € 205.000,- per jaar.

Genormaliseerde exploitatieprognose

Op basis van taxateur bekend (markt)gegevens is de volgende omzetprognose opgesteld.

Omzet	: € 750.000,-	100,0%
Bruto winst	: € 675.000,-	90,0%
Overige opbrengsten	: € 204.750,-	27,3%
Bruto marge	: € 879.750,-	117,3%
Personeelskosten	: € 409.000,-	54,5%
Overige kosten	: € 300.000,-	40,0%
Bruto exploitatieresultaat	: € 170.750,-	22,8%
Resultaat voor rente, belastingen, waardeverminderingen en investeringen	: € 110.750,-	14,8%

In ruil voor de bijdrage van de gemeente wordt het zwembad opengesteld voor doelgroepen als verenigingen, welke tegen een gereduceerd tarief gebruik kunnen maken van de faciliteiten.

De inkoopwaarde van de omzet wordt geacht relatief laag te zijn. De voornaamste/grootste kostenposten voor de exploitatie zijn de personeelskosten en de overige kosten.

Het genormaliseerde resultaat bedraagt circa € 100.000,- op jaarbasis, inclusief de bijdrage van de gemeente. Zoals genoemd zal de exploitatie zonder de gemeentelijke bijdrage niet winstgevend zijn en leiden tot een verlies.

Controle rentabiliteitsberekening op basis van de huidige situatie

Leisureobjecten worden normaal gesproken als exploitatiegebonden vastgoed berekend. Dit gebeurt op basis van de rentabiliteitswaarde. Daar waar het getaxeerde zwembad bij doorlopend gebruik afhankelijk van subsidie is om een kostprijs dekkende exploitatie te voeren, komt de waardering op basis van de rentabiliteitswaarde op nihil. Volledigheidshalve heeft taxateur de rentabiliteitswaarde hieronder weergegeven:

Het begrip 'rentabiliteitswaarde' staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf. Hierbij dient als uitgangspunt dat men op basis van de normatieve bedrijfsgegevens tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen.

Bij het bepalen van de rentabiliteitswaarde is uitgegaan van het hierboven genoemd exploitatieoverzicht.

Verder is ervan uitgegaan dat de verdeling tussen onroerende zaken en roerende zaken/immateriële activa staat als 90:10. De afschrijving op de onroerende zaak is gesteld op 25 jaar en die van de inventaris op 5 jaar. Het gemiddelde rentepercentage is gesteld op 4,50% per jaar. Dit percentage wordt verhoogd met een risico-opslag van 0,25%. Het gewaardeerd ondernemersloon voor een ondernemer is gesteld op € 60.000,- per jaar. De rentabiliteitswaarde is dan berekend op € 939.000,-. Hiervan is 90% onroerende zaak ofwel € 845.000,- v.o.n. Uitgaande van 6,30% kosten koper bedraagt de uitkomst € 795.000,- k.k. Na Hierop dienen de kosten voor achterstallig onderhoud te weten € 1.5444.822,- in mindering te worden gebracht. Ook als de waarde van de ongebonden grond te weten: € 544.180,- hierbij opgeteld wordt resulteert dit een negatieve waarde conform de rentabiliteitsberekening. Deze controleberekening laat zien dat de ingeschatte exploitatie, na correctie van het achterstallig onderhoud, niet levensvatbaar is.

6.4 Onzekerheden als gevolg van COVID-19

Exploitatie gebonden vastgoed is extra gevoelig voor conjuncturele invloeden. Met name doordat zij (mede) worden gewaardeerd op het handelspotentieel. Voor deze objecten kan er direct een risico zijn voor de winstgevendheid en mogelijk dus de getaxeerde waarde. De bedrijfseconomische omstandigheden hebben invloed op de waarde.

In deze taxatie is vanuit een bedrijfseconomisch perspectief (nog) geen rekening gehouden met de consequenties die het coronavirus (COVID-19) op de waardeontwikkeling kan hebben. Uitzondering hierop is een opslag in de yield die de onzekerheid op de markt weergeeft.

Gezien de huidige onzekerheden als gevolg van de uitbraak van het coronavirus raden wij opdrachtgever aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

7. GEBOUWENINFORMATIE

7.1 Algemene gebouweninformatie

Bouwjaar

Het pand is in 1960 gebouwd als buitenbad. In 1989 is het buitenbad verbouwd tot de huidige vorm voorzien van een binnenbad. De taxateur wijst erop dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe (horeca)bedrijfspanden.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld in dit taxatierapport, is er geen onderzoek naar, dan wel oordeel gegeven over, de onderhoudstoestand van de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte, c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam, etc.). Eventuele bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het huidige gebruik als zwembad.

Renovatiejaar

Niet van toepassing.

Bouw en/of renovatieplannen

Er zijn plannen voor een renovatie en verduurzaming van het getaxeerde. Hiervoor zijn budgetten opgesteld. De opdracht voor het uitvoeren van deze renovatie is nog niet gegeven. Gemeente en Laco Geldrop B.V. zijn nog in gesprek over de kosten. Er is een budgetraming basisrenovatie en verduurzaming zwembad Geldrop opgesteld door STRAMAN Management en Advies op 17 oktober 2019. Tevens is er door STRAMAN Management en Advies een budgetraming plusrenovatie en verduurzaming zwembad Geldrop opgesteld. Op basis van de budgetraming basisrenovatie en verduurzaming heeft taxateur het budget verminderd met de verduurzamingskosten. De overgebleven kosten zijn in mindering gebracht als achterstallig onderhoud op de getaxeerde waarde, te weten € 1.546.822,- excl. btw.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven uit de hierboven genoemde budgetraming basisrenovatie:

Onderdeel	Investering	Niet meegenom	Gehanteerde correctie
A. Grond en infrastructurele kosten	**€ 40.000**		**€ 40.000**
1 Grondkosten	€ -		€ -
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden	€ -		€ -
3 Parkeerplaats	€ -		€ -
4 Terreininrichting opwaarderen	€ 30.000		€ 30.000
5 Groenvoorzieningen opwaarderen	€ 10.000		€ 10.000
B. Bouw- en installatiekosten	**€ 1.470.000**	**€ 505.000**	**€ 965.000**
1 Sloopkosten zwembad stalen dakplaten	€ 45.000		€ 45.000
2 Nieuwe geïsoleerde dakplaten	€ 325.000		€ 325.000
3 Isolatie gevel	€ 125.000		€ 125.000
4 Schilderwerk, sauswerk en overige visuele/architectonische aanp.	€ 400.000		€ 400.000
5 Aanbrengen nieuwe HR-ketels inclusief appendages	€ 45.000		€ 45.000
6 Vervangen circulatiepompen	€ 25.000		€ 25.000
7 Luchtebehandelingskasten en warmterugwinning	€ 145.000	€ 145.000	€ -
8 LED verlichting	€ 135.000	€ 135.000	€ -
9 Installatie 500Pv panelelen en 20 zonnecollectoren	€ 225.000	€ 225.000	€ -
			€ -
C. Legeskosten gemeente Geldrop-Mierlo (3,38%)	**€ 51.038**	**€ 17.069**	**€ 33.969**
D. Aansluitkosten nuts	€ -	€ -	€ -
1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)	€ -	€ -	€ -
2 Eventueel nieuwe transformator vanwege verzwaarde aansluiting All-Ele	€ -	€ -	€ -
3 Riolering	€ -	€ -	€ -
E. Vaste en losse inrichting	**€ 110.000**	**€ 70.000**	**€ 40.000**
1 Vaste inrichting opwaarderen	€ 40.000		€ 40.000
2 Losse zwembadspecifieke inrichting opwaarderen	€ 40.000	€ 40.000	€ -
3 Losse algemene inrichting opwaarden	€ 30.000	€ 30.000	€ -
F. Bijkomende kosten € 191.000	**€ 191.000**	**€ -**	**€ 191.000**
1 Advieskosten	€ 60.400		€ 60.400
2 Engineeringskosten marktpartij	€ 90.600		€ 90.600
3 Interne kosten gemeente (om niet)	€ -		€ -
4 Frictiekosten	€ 40.000		€ 40.000
			€ -
G. Onvoorzien renovatie (20,00%)	**€ 372.408**	**€ 118.414**	**€ 253.994**
			€ -
I. Totaal excl. BTW prijspeil oktober 2019	**€ 2.234.446**	**€ 710.483**	**€ 1.523.963**
			€ -
J. Verwachting prijsstijgingen tot maart 2020 (1,50%)	**€ 33.517**	**€ 10.657**	**€ 22.859**

K. Totaal			**€ 1.546.822**

Taxateur heeft als uitgangspunt gehanteerd dat door het renoveren van het zwembad aan alle gestelde eisen voldoet.

Oppervlakten

Ruimte	Oppervlakte V.V.O.
Binnenzwembad	
Hal (inclusief kassabalie)	71 m²
Kantoor	26 m²
Kantoor personeel	14 m²
Zonnebank	7 m²
Berging	5 m²
Kleedcabines	157 m²
Kleedruimte dames	14 m²
Kleedruimte dames/heren (1)	14 m²
Kleedruimte dames/heren (2)	14 m²
Kleedruimte heren	14 m²
Garderobe	3 m²
Toiletgroep dames	6 m²
Toiletgroep heren	6 m²
Mindervalidetoilet	4 m²
Café (inclusief bar)	93 m²
Keuken	14 m²
Berging	7 m²
Douches	10 m²
Kleedruimte personeel	10 m²
Douche/toilet	3 m²
Berging	23 m²
Zwemzaal	785 m²
Buitenzwembad	
Toiletgroep (1)	11 m²
Toiletgroep (2)	11 m²
Kleedruimtes	37 m²
Kleedruimte dames	33 m²
Douches dames	11 m²
Kleedruimte heren (1)	40 m²
Kleedruimte heren (2)	40 m²
Douches heren (1)	8 m²
Douches heren (2)	8 m²
Toiletgroep (3)	8 m²
Toiletgroep (4)	9 m²
Gang	16 m²
Berging (1)	3 m²
Kiosk (1)	10 m²
Kiosk (2)	11 m²
Kiosk (3)	22 m²
Opslag (4)	2 m²
Vergaderkamer	20 m²
Keuken	3 m²
Berging (2)	46 m²
Totaal alle ruimten	**1649 m²**

Bron: Plattegrondtekening Laco zwembad "de Smelen" aan de Zwembadweg 13 te Geldrop – van Empel Bouwadvies B.V.

De bruto vloeroppervlakte (BVO) is ingeschat op 2.059 m².

Indeling

Via de entree is er directe toegang tot een ruime hal. Hier zitten zowel de personeelskantine, het kantoor en de doorgang naar het café en de kleedkamers. Aan de linkerzijde direct naast de entree bevindt zich de receptie. Links achterin is de doorgang naar de kleedkamers via een lange gang. In deze gang bevinden zich kleedhokjes, douches en de groepskleedkamers met directe doorgang naar de douches voor het zwembad. In de hal bij het zwembad bevinden zich vanaf de kleedkamers gezien linksachter in de sauna, stoombad en het dompelbad.

Het buitenbad heeft een eigen entree en is ook via het binnenbad te bereiken. Hier bevinden zich separate kleedkamers en douches voor het buitengedeelte. Tevens bevindt zich er een kiosk waar verschillende soorten snacks en dranken gehaald kunnen worden. De kleedkamers worden ook gebruikt door Logo Lopers Geldrop B.V.

7.2 Bouwaard

De feitelijke opname betreft een inpandige bezichtiging. Er is een globale bouwkundige toets uitgevoerd. Op basis van deze waarnemingen is een aanvullend bouwkundig onderzoek niet nodig.

Bouwstijl en bouwaard

Het object heeft een traditionele, eenvoudige bouwaard. De fundering is onbekend. De vloeren op de begane grond zijn van beton. De kozijnen en de buitendeuren zijn van hout. Er is gedeeltelijk dubbele beglazing aanwezig. Er is beperkt dakisolatie aanwezig. Voor een volledige omschrijving verwijst taxateur naar de quick-scan technische situatie in bijlage 3.4.

Er is sprake van verzakkingen en scheurvorming. Deze vormen niet direct een probleem voor de exploitatie. De lekkages zijn conform opgave van de opdrachtgever verholpen.

Inflatie-/bouwkostenindex

Inflatie-/bouwkostenindex is gebaseerd op de Vastgoed Taxatiewijzer – Exploitatiekosten (Koëter Vastgoed Adviseurs BV, 2020).

Duurzaamheid

De opvatting ten aanzien van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw kan een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven:

- gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- energie- efficiëntie;
- overstromingsrisico;
- waterbesparing/ water recycling;
- voorzieningen voor afvalreductie;
- de gezondheid en het welzijn van gebruikers;
- huurclausules (groene huurovereenkomsten);
- brandrisico;
- verontreiniging;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap betreft. De meeste regelingen worden regelmatig bijgewerkt en daarom is een eerdere classificatie van een gebouw mogelijk geen goede indicatie meer van de classificatie die het zou behalen als het op de taxatiedatum opnieuw zouden worden beoordeeld. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde. De taxateur moet nagaan of de duurzaamheidskenmerken een beslissende factor kan zijn voor de waarde van het onroerende goed.

Ten aanzien van het getaxeerde zijn in het kader van duurzaamheid geen voorzieningen vermeldingswaardig.

Energieprestatienorm

Sinds 1 januari 2015 is een geldig energielabel verplicht bij verkoop, verhuur en oplevering van (horeca)bedrijfspanden (hotels, pensions, cafés, restaurants). Wanneer er geen geldig energielabel aanwezig is bij verhuur of verkoop kan de boete voor rechtspersonen oplopen tot € 20.000. Het label laat de energieprestatie zien van het object.

Conform eigenaar is er geen certificaat aanwezig. Bij een eventuele verkoop/levering dient dit certificaat wel aanwezig te zijn.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G: zeer energiezuinige gebouwen hebben een A-score en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben G-score en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++	A++	Kleiner of gelijk aan 0,50
A+	A+	0,51 - 0,70
A	A	0,71 - 1,05
B	B	1,06 - 1,15
C	C	1,16 - 1,30
D	D	1,31 - 1,45
E	E	1,46 - 1,60
F	F	1,61 - 1,75
G	G	Groter dan 1,75

Terrein

Het terrein is aan de voorzijde gedeeltelijk bestraat en geasfalteerd. Op een groot gedeelte van het terrein voor het pand ligt gras. Aan beide zijden naast de entree is het terrein betegeld en staan fietsenhouders. De parkeerplaats is volledig bestraat.

Aan de achterzijde is een groot gedeelte van het terrein betegeld. Het volledige gebied rondom de zwembaden en de kleedkamers is betegeld. Daarnaast ligt op de rest van het terrein gras.

Installaties

Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de gebouw-gebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen aanwezig zijn, dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen. Hieronder vallen de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks, enz. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Onderstaand een selectieve opsomming van technische installaties die tijdens de opname zijn waargenomen:

- cv-ketels;
- elektrische installatie met voldoende groepen;
- aardlekschakelaars;
- krachtstroom;
- alarminstallatie;
- brandmeldinstallatie;
- luchtbehandelingsinstallaties;
- aangesloten op het openbaar riool;
- waterzuiveringsinstallatie;
- filterinstallaties (binnen en buiten);
- circulatiepompen;
- overige installatie ten behoeve van het zwembad.

Op 19 oktober 2019 is er door Drijver en Partners/STRAMAN Management en Advies een quick-scan uitgebracht van de technische situatie van het zwembad. Dit in opdracht van de Gemeente Geldrop-Mierlo. Met betrekking tot de technische installaties wordt in de rapportage het navolgende opgemerkt:

"Een groot deel van de installaties is verouderd en verkeert in de eindfase van zijn levensduur. De kans op uitval of calamiteiten is aanwezig.

De waterzuiveringsinstallaties voldoet niet aan de wet- en regelgeving waarschijnlijk niet aan de WHVBZ regelgeving.

De elektrotechnische installaties zien er over het algemeen netjes uit. Op sommige punten zien we echter losse kabels en aansluitingen. Een NEN3140 keuring zal hier duidelijkheid over geven.

Diverse filters vertonen lekkage en het filtermateriaal oogt vervuild vanuit de kijkvensters. Diverse circulatiepompen vertonen lekkage en er zijn uitgelopen lagers te horen. De haarvanger is niet meer goed afsluitbaar en lekt.
De komende tijd is een toename van storingen, verhoogde onderhoudskosten, oplopend energiegebruik en sterk afnemende bedrijfszekerheid te verwachten. Het risico op sluiting in verband met problemen zal toenemen."

Wij verwijzen hierbij ook naar de investeringsprognose zoals in **hoofdstuk 7.1.** is toegelicht.

Onderhoud

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot het onderhoud van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object.

	Uitstekend	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Niet geïnspecteerd	Niet waargenomen
Dak systeem				X		(deels)	
Dakbedekking			X			(deels)	
Gevels			X				
Kozijnen			X	X			
Schilderwerk inwendig			X	X			
Schilderwerk uitwendig		X	X				
Vloeren			X				
Afwerking			X				
Centrale verwarming			X				
Luchtbehandeling			X				
Elektrische installaties			X			(deels)	
Overige installaties			X	X			

Met de hierboven gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil
Redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud zal op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud;
Niet geïnspecteerd	=	bij oppervlakkige waarneming niet geïnspecteerd;
Niet waargenomen	=	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig.

Blijkens de eerder genoemde quick-scan zijn er diverse zaken waargenomen welke onderhoud nodig hebben. Hieronder is de samenvatting vanuit de rapportage woordelijk opgenomen:

"Het zwembad maakt een gedateerde, wat weinig uitnodigende indruk maar de belangrijkste elementen zijn goed onderhouden. Toch is er hier en daar wel sprake van achterstallig onderhoud.

Het zwembad voldoet waarschijnlijk niet aan Artikel 5 op grond van de Inspectie Wet Hygiëne en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (WHVBZ). Van een eventuele aanschrijving door de provincie bleek echter geen sprake, althans is ons niet bekend gemaakt.

Het is onbekend of er een NPR 9200 'Dragende delen die bij bezwijken kunnen leiden tot persoonlijk letsel' onderzoek is uitgevoerd. Dit is wettelijk verplicht.

Aan de buitenzijde maakt het gebouw een redelijke indruk. Door het netjes bijhouden van het schilderwerk oogt het gebouw ondanks zijn leeftijd netjes, maar de gedateerdheid straalt er wel van af. Hier en daar is vervuiling van de gevel waarneembaar. De coating van de stalen verzinkte dakplaten is aangetast, gaan bladderen en daarom recent bewust verwijderd met een hogedrukspuit. Voor het oog ziet het plaatmateriaal er weer netjes uit. Het staal wordt nu echter minder goed beschermd en zal eerder gaan roesten.

Aan de binnenzijde zien we roestvorming aan de stalen dakplaten en ernstige roestvorming aan de stalen draagkolommen. Het laatste is de draagconstructie aan het aantasten en behoeft actie.

Aan het interieur valt voornamelijk op dat diverse vloer- en wandtegels loslaten en plaatselijk het voegwerk ontbreekt. Op diverse plaatsen is vochtdoorslag waarneembaar, zowel op buitenmuren als op binnenmuren.

De buitenbassins zijn voorzien van een folie die zijn beste tijd gehad heeft. Er zijn plooien waarneembaar (niet gewenst bij een foliebassin omdat op deze plekken scheurvorming kan optreden) en diverse reparatieplekken. De bassinranden zijn allemaal overlaagd met een dikke kunststof folie als extra bescherming. Bij één bassin is er duidelijk sprake van lekkage. Er is een pomp geïnstalleerd om het lekwater onder de folie weg te pompen. De pomp wordt door de badmeester manueel bediend als hij ziet dat de folie omhoog komt. Dit is een onwenselijke en mogelijk zelfs gevaarlijke situatie."

Er wordt binnen het rapport geconcludeerd dat er een zestal urgente acties genomen dienen te worden, te weten:

1. Overleg provincie in verband met Artikel 5 WHVBZ. Opvolging en overleg met provincie hieromtrent in noodzakelijk.
2. In samenhang met bovenstaand punt dient er een verscherpt toezichtplan opgesteld te worden om de waterkwaliteit, chloor- en chemicaliën concentratie goed te monitoren.
3. De elektrische installaties dienen aangepast/opgeschoond te worden door een gecertificeerd installateur waarna een NEN3140 keuren dient plaats te vinden.
4. Inspectie onderzoeksplicht veiligheid overdekte zwembaden NPR 9200 'Dragende delen die bij bezwijken kunnen leiden tot persoonlijk letsel' laten uitvoeren.
5. Herstel of sluiting van het buitenbad waarvan de folie lekt.
6. Herstel/coating van gecorrodeerde kolommen aangezien dit een draagconstructie betreft.

8. MILIEUASPECTEN

Door ons is, in het kader van deze taxatie, geen onderzoek verricht naar stoffen in de ondergrond en de toegepaste materialen ten behoeve van het getaxeerde die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van dergelijke stoffen die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden.

Onderstaand een indicatie van diverse milieuaspecten. De indicatie is gebaseerd op informatie van de exploitant en visuele inspectie. Volgens opgave van bodemloket.nl is er ter plaatse geen bodemverontreiniging bekend.

Milieurapportages

Milieurapport aanwezig : Nee.

Er zijn door taxateur geen milieurapportages ontvangen. Conform het Bodemloket is er op 25 maart 2009 een verkennend onderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd aan de Zwembadweg 13 (zwembad De Smelen). De rapportage is opgesteld door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. De rapportage heeft taxateur niet ontvangen en ingezien. Eventuele voortvloeiende kosten uit deze rapportage dienen in mindering te worden gebracht op de getaxeerde waarde.

Waarnemingen taxateur(s)

Tanks : Niet waargenomen.

Asbest : In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die bij een taxatie lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. Zover bekend is er in het getaxeerde geen asbest aanwezig. Gezien de aard en de bouwperiode van het pand wordt de aanwezigheid van asbest niet uitgesloten. Voor een toelichting op de huidige asbestregels wordt verwezen naar **bijlage 4.4.**

Bodemverontreiniging : Niet waargenomen.

Verontreinigende activiteiten : Niet waargenomen.

Correcties in de waardering

Er zijn geen correcties op de waardering toegepast. Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Indien er negatieve milieuaspecten zijn vermeld, betekent dit niet dat deze zijn bewezen. Aanvullend onderzoek kan in dat geval raadzaam zijn. Indien blijkt dat er negatieve milieuaspecten aanwezig zijn, kan dit de genoemde waarden beïnvloeden. Er is in dit rapport geen rekening gehouden met (negatieve) waarde-beïnvloedende aspecten.

9. JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven

Onderstaande eisen zijn globaal getoetst, wij hebben ons vooral gebaseerd op door de eigenaar gegeven toelichtingen en verklaringen. Indien niet aan (een of meerdere) gestelde wensen wordt voldaan kan dit van invloed zijn op de hier vastgestelde waarden.

Besluit inrichtingseisen en inrichting bedrijfsruimte

De lokaliteit voldoet aan de inrichtingseisen ingevolge "Het Besluit inrichtingseisen Drank- en Horecawet 1964 (stb 1968, 386)". Oppervlakte en hoogte zijn boven het vereiste minimum. De mechanische ventilatie en het aantal lux kunstlicht zijn van voldoende capaciteit. Aansluitingen op waterleiding- en elektriciteitsnet zijn aanwezig, evenals een aansluiting op het telefoonnet. De toiletgroepen zijn voorzien van gescheiden dames- en herenafdelingen en hebben ieder een eigen voorportaal. De vloeren en wanden zijn tot de vereiste hoogte betegeld.

Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden

De zwemgelegenheid dient te voldoen aan de Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (WHVBZ). Deze Nederlandse wet is in 1984 gemaakt voor het toezicht op openbare zwembaden. Sindsdien is dit toezicht ook uitgebreid tot niet-openbare zwembaden, bijvoorbeeld in hotels of op campings. Sinds 2000 gaat de wet ook over therapiebaden in de medische sfeer. De wet regelt niet alleen de waterkwaliteit voor zwembaden, maar ook voor oppervlaktewater waarin gezwommen mag worden. De Provincie is belast met het toezicht.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkelt een nieuwe Zwemwaterwet.

Controle op de kwaliteit van zwembadwater

De eigenaar van een zwembad is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het zwemwater.

De eigenaar moet het zwembadwater regelmatig (laten) controleren. Hierbij kijkt de controleur of:

- er niet te veel ziektekiemen in het water zitten;
- het water doorzichtig genoeg is;
- er niet te weinig of te veel desinfecterende stoffen (zoals chloor) in het water zitten;
- de zuurgraad in orde is;
- er geen risico is dat er teveel legionellabacteriën in het water zitten van zwembaden, whirlpools en voetenbaden.

De provincie controleert of zwembaden de regels naleven. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) bekijkt of zwembaden genoeg doen aan legionellapreventie in leidingwater (zoals de douches).

Als gebruiker van het zwembad is het altijd goed om alert te zijn op eventuele onveilige of ongezonde situaties in het zwembad. Dit kunt u melden de eigenaar van het zwembad of bij de provincie.

Nieuwe regels zwemwater

De zwemwaterregelgeving voor (binnen)zwembaden en zwemlocaties wordt vernieuwd. Bij de ontwikkeling van deze regels kijkt de overheid welke eisen minimaal nodig zijn om mensen te beschermen als zij gaan zwemmen. Ook komen er minder regels. De wettelijke basis voor de nieuwe regels wordt de Omgevingswet.

Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/water/vraag-en-antwoord/hoe-weet-ik-of-de-waterkwaliteit-in-zwembaden-goed-is

Keurmerk veilig en schoon

Het Keurmerk Veilig & Schoon (nader te noemen: Keurmerk) is een door de branche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en aangevuld met normen die de kwaliteit, veiligheid en hygiëne waarborgen. Met het Keurmerk Veilig & Schoon geeft de zwembadbranche gehoor aan wensen en eisen die klanten, eigenaren, zwembadmanagement en overheden stellen aan zwembaden. Met het Keurmerk wordt gestreefd naar versterking van de belangrijke maatschappelijke functie van zwembaden en verbetering van bedrijfsresultaten. Met het behalen van het Keurmerk Veilig & Schoon toont het management van het zwembad aan dat bedrijfsprocessen ten aanzien van hygiëne en veiligheid goed zijn geregeld en uitgevoerd worden door de medewerkers.

Het Keurmerk wordt beheerd door Stichting Zwembadkeur onder voorzitterschap van het bestuur van het Nationaal Platform Zwembaden | NRZ en is geïnitieerd door de brancheorganisaties Vereniging Sport en Gemeenten (VSG), Vereniging van Recreatieondernemers Nederland (RECRON) en de voormalige Werkgeversverenging voor Bad- en Zweminrichtingen (WVBZ). Stichting Zwembadkeur wordt ondersteund door een Commissie van Advies en een Commissie van Beroep. Het Keurmerk Veilig & Schoon wordt afgegeven voor een termijn van drie jaar met een jaarlijkse onafhankelijke audit.

Aan de hand van een handboek heeft een zwembadmanager inzicht in wat er voorbereid moet worden om aan alle kwaliteitscriteria te voldoen. Het handboek bestaat uit twee delen: 1. De wettelijke eisen en 2. Veilig & Schoon. Deel 2 geeft dus aanvullende eisen op hetgeen de wet en het besluit verplichten. Op beide delen dienen punten gescoord worden om het Keurmerk te behalen. De hoeveelheid punten dat minimaal behaald moet worden om het Keurmerk te behalen is afhankelijk van de categorie zwembaden. Het handboek beschrijft ook de kwaliteitseisen ten aanzien van het toezichthouden. Deel 1 van het handboek geeft de wettelijke vereisten weer waaraan (aantoonbaar) voldaan moet worden. Deel 2 van het handboek beschrijft de vereisten van het toezichtplan, waarbij actualiteit en de volledigheid de toetsingscriteria zijn. Verder worden eisen gesteld aan de maatregelen die genomen moeten worden in een badinrichting waarbij het niet verplicht is om permanent toezicht te houden. Verder worden in deel 2 eisen gesteld aan het opleidingsniveau en aan de vaardigheden en herkenbaarheid van het toezichthoudend personeel.

Volgens opgave van de eigenaar heeft het object een keurmerk veilig en schoon gekregen.

Bron: https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=9226&m=1542016495&action=file.download

Hygiënecode voor de horeca

Volgens visuele inspectie voldoet het bedrijfspand aan de hygiënecode. Aangezien voor een deugdelijke inspectie gespecialiseerde controleurs noodzakelijk zijn, kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, indien tijdens een controle een manco wordt geconstateerd.

Activiteitenbesluit/Wet Milieubeheer

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. Het activiteitenbesluit is per 1 januari 2008 in werking getreden. Het heeft als doel om de regelgeving eenvoudiger te maken.

Men dient hierbij te voldoen aan de gestelde eisen. Het is ons onbekend wanneer de vereiste melding is ingediend door de exploitanten en of de melding door het gemeentebestuur van Gemeente Geldrop-Mierlo is geaccepteerd. Het is ons niet bekend wanneer de laatste controle heeft plaatsgevonden. Na controle zijn er, zover ons bekend, geen overtredingen op de standaardvoorschriften geconstateerd.

Vetafscheider

Met betrekking tot de aanwezigheid van een vetafscheider is door ons uitgegaan van de informatie die door de eigenaar is verstrekt. Volgens opgaaf is er geen vetafscheider maar een vet ton aanwezig.

In het activiteitenbesluit wordt er in beginsel van uitgegaan dat elk horecabedrijf een vetafscheider dient te hebben. Deze moet voldoen aan de technische eisen van de NEN-EN 1825-1 en 2. Meer informatie over een vetafscheider is te vinden op www.infomil.nl.

Er is een aantal uitzonderingen betreffende de verplichting tot het hebben van een vetafscheider:

- horecabedrijven die vóór 1 januari 2008 niet in het bezit waren van een vetvangput, hoeven deze niet alsnog te plaatsen;
- horecabedrijven die vóór 1 januari 2008 wel in het bezit waren van een vetvangput, maar bij wie de vetput niet voldeed aan de huidige NEN-norm kunnen de oude vetput blijven gebruiken;
- er kan in bijzondere gevallen worden verzocht te worden ontheven van de verplichting tot het plaatsen van een vetput. Hiervoor moet het horecabedrijf de gemeente verzoeken om een "maatwerkvoorschrift" op te leggen, waarin dit is vastgelegd. Een dergelijk verzoek kan gehonoreerd worden als er bijvoorbeeld slechts sprake is van zeer geringe horeca-activiteiten, dan wel geen vethoudende producten worden bereid.

Legionellapreventie

Volgens de eigenaar/exploitant wordt aan de eisen voldaan.

Dit houdt in dat er regelmatig controle plaatsvindt en dat er een logboek wordt bijgehouden of dat het warmwatersysteem regelmatig op een temperatuur van tenminste 60 graden Celsius wordt gehouden middels een jaarlijks gecontroleerde installatie.

Risico-inventarisatie en evaluatie

Het bedrijf is verplicht een risico-inventarisatie en evaluatie uit te voeren omdat er sprake is van werknemers die maximaal 40 uur per week werken. Toetsing is gezien het aantal werknemers niet nodig. De toetsing is volgens opgaaf naar behoren uitgevoerd.

9.2 Fiscale aspecten

- Er is geen herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 6 Wet OB en art. 12 en art. 13 Uitv.Besch. OB.
- Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object voor 1 januari 2021 geldt dat de koopsom wordt belast met een overdrachtsbelasting van 6%. Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object vanaf 1 januari 2021 geldt dat de koopsom wordt belast met een overdrachtsbelasting ad. 8%.

  Bron: Rijksoverheid. (15 september 2020). Vrijstelling overdrachtsbelasting woningkopers tot 35 jaar. Geraadpleegd van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/overdrachtsbelasting.
- Voor zover niet anders vermeld in dit rapport gelden alle genoemde bedragen exclusief btw.

10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN

10.1 Marktwaarde

De taxatie is uitgevoerd op basis van:

- huidige staat;
- eigen gebruik;
- geschatte marktwaarde;
- 6,3% kosten koper;
- kapitalisatiefactor (yield).

De waarde van de getaxeerde onroerende zaak is bepaald via de huurwaardekapitalisatiemethode.

Yield	%
Rente	4,50%
Risico/winst	0,20%
Risico-opslag*	0,25%
Lasten	5,00%
Verzekering	1,70%
Onderhoud	0,25%
Totaal	**11,90%**

* Risico-opslag als gevolg van COVID19.

Op de volgende bladzijde is een toelichting op de yield gegeven.

Rente

De te hanteren rentevoet wordt bij voorkeur aan de markt ontleend. Er zijn in het gebied geen verkooptransacties van verhuurde objecten – op locaties die vergelijkbaar zijn – bekend. Daarom kan op basis van deze gegevens geen rentevoet worden bepaald. De rentevoet – ook wel aanvangs-rendement genoemd – wordt daarom als volgt berekend. In de vastgoedmarkt wordt de rentevoet geacht te bestaan uit diverse componenten. Diverse auteurs onderkennen verschillende componenten, maar het komt er in alle gevallen op neer dat de rentevoet bestaat uit een groeiverwachting, een risicovrije rentevoet, verhoogd met een opslag voor het risico dat de investeerder loopt bij zijn investering. Een groeiverwachting wordt over het algemeen door beleggers gehanteerd (Van Arnhem, Berkhout, & Ten Have, 2013). Daarom is een groeiverwachting hier niet aan de orde: de rentevoet bestaat in dit geval uit een risicovrije rentevoet en een opslag voor het risico. De rente is gebaseerd op tienjarige staatsobligaties over een periode van 20 jaar en een brancherisico.

Jaar	Rente	
31-12-99	4,651	%
31-12-00	5,405	%
31-12-01	4,957	%
31-12-02	4,891	%
31-12-03	4,123	%
31-12-04	4,091	%
31-12-05	3,371	%
31-12-06	3,780	%
31-12-07	4,289	%
31-12-08	4,233	%
31-12-09	3,685	%
31-12-10	2,985	%
31-12-11	2,981	%
31-12-12	1,930	%
31-12-13	1,960	%
31-12-14	1,450	%
31-12-15	0,690	%
31-12-16	0,290	%
31-12-17	0,520	%
31-12-18	0,580	%
Gemiddeld	3,043	%

Branche risico	1,500	%
Totaal (afgerond)	4,500	%

Bron: www.DNB.NL

Risico/winst

De vergoeding voor het risico (afhankelijk van het type vastgoed en de ligging) die de taxateurs in dit geval hanteren voor het object, bedraagt 1,7%. De risico-winst verhouding is enerzijds gebaseerd op het object risico ten aanzien van de ligging, vraag en alternatieve aanwendbaarheid en anderzijds op het specifieke sector risico. De totale netto rentevoet bedraagt daarmee 6,2%. (som van rente en risico/winst).

Inschatting risico als gevolg van COVID-19

Op dit moment is het niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de gevolgen en waarde-invloed voortkomende uit de veranderende marktomstandigheden. De veranderingen in de markt zijn het gevolg van zowel de door de regering genomen maatregelingen als de veranderende economische omstandigheden die nu nog niet zichtbaar zijn. Verschillende scenario's zijn mogelijk. Feit is ook dat het exploitatie-gebonden karakter van het getaxeerde object zichtbaar wordt (zie hiervoor hoofdstuk 6). Deze gevoeligheid zal aan de zijde van de kopers, meer dan enkele maanden gelden, anders worden beoordeeld. Het risico zal anders worden beoordeeld. Analyses van de verwachte marktontwikkelingen lopen, afhankelijk van het type vastgoed, sterk uiteen. Daarnaast bestaat de kans dat banken terughoudender zijn met het verstrekken van vastgoed leningen. Dit leidt tot een andere verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen.

Er is door taxateur op dit moment rekening gehouden met een verhoogde risico-opslag van 0,25%. Hierbij wordt ook verwezen naar **bijlage 4.3** *'Omgaan met taxatieonzekerheden in tijden van marktonrust'* (Brief van de commissie voor technische standaarden van de IVSC).

Lasten

De lasten zijn opgebouwd uit onderstaande onderdelen.

Lasten	%
OZB tarief eigenaar niet-wonen	0,1610%
Rioolrechten	0,0201%
Waterschapslasten	0,0207%
Totaal	0,2018%

Verzekering

Bij de verzekeringspremie is uitgegaan van een promillage van 2,5. Hierbij is rekening gehouden met de risico-opslag voor het (beoogde) gebruik.

Onderhoud

Bij het onderhoud is uitgegaan van jaarlijkse onderhoudskosten van circa € 72.000,- per jaar. Teruggerekend naar het aantal vierkante meters BVO is dit circa € 40,- per meter. Wij hebben ons hierbij gebaseerd op actuele onderhoudskosten van zwembaden.

Beheer kosten

Er wordt in de berekeningen uitgegaan van de fictie van eigen gebruik. De kosten worden geacht te zijn opgenomen in de exploitatielasten van het bedrijf.

Huurwaardekapitalisatie

De genoemde vierkante meters zijn opgemeten zoals in hoofdstuk 7 nader is omschreven. De hier genoemde vierkante meters zijn circa-maten. Voor de gehanteerde referentietransacties wordt verwezen naar hoofdstuk 11. In onderstaande berekening maakt het buitenbad geen onderdeel uit van de vvo's en is deze hierbij buiten beschouwing gelaten.

Beschrijving	Aantal m²'s	m² prijs	Totaal van de ruimten
Binnenzwembad			
Hal (inclusief kassabalie)	71	€ 93,75	€ 6.656,25
Kantoor	26	€ 93,75	€ 2.437,50
Kantoor personeel	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Zonnebank	7	€ 93,75	€ 656,25
Berging	5	€ 93,75	€ 468,75
Kleedcabines	157	€ 93,75	€ 14.718,75
Kleedruimte dames	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Kleedruimte dames/heren (1)	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Kleedruimte dames/heren (2)	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Kleedruimte heren	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Garderobe	3	€ 93,75	€ 281,25
Toiletgroep dames	6	€ 93,75	€ 562,50
Toiletgroep heren	6	€ 93,75	€ 562,50
Mindervalidetoilet	4	€ 93,75	€ 375,00
Café (inclusief bar)	93	€ 125,00	€ 11.625,00
Keuken	14	€ 93,75	€ 1.312,50
Berging	7	€ 93,75	€ 656,25
Douches	10	€ 93,75	€ 937,50
Kleedruimte personeel	10	€ 93,75	€ 937,50
Douche/toilet	3	€ 93,75	€ 281,25
Berging	23	€ 93,75	€ 2.156,25
Zwemzaal	785	€ 125,00	€ 98.125,00
Buitenzwembad			
Toiletgroep (1)	11	€ 62,50	€ 687,50
Toiletgroep (2)	11	€ 62,50	€ 687,50
Kleedruimtes	37	€ 62,50	€ 2.312,50
Kleedruimte dames	33	€ 62,50	€ 2.062,50
Douches dames	11	€ 62,50	€ 687,50
Kleedruimte heren (1)	40	€ 62,50	€ 2.500,00
Kleedruimte heren (2)	40	€ 62,50	€ 2.500,00
Douches heren (1)	8	€ 62,50	€ 500,00
Douches heren (2)	8	€ 62,50	€ 500,00
Toiletgroep (3)	8	€ 62,50	€ 500,00
Toiletgroep (4)	9	€ 62,50	€ 562,50
Gang	16	€ 62,50	€ 1.000,00
Berging (1)	3	€ 62,50	€ 187,50
Kiosk (1)	10	€ 62,50	€ 625,00
Kiosk (2)	11	€ 62,50	€ 687,50
Kiosk (3)	22	€ 93,75	€ 2.062,50
Opslag (4)	2	€ 62,50	€ 125,00
Vergaderkamer	20	€ 62,50	€ 1.250,00
Keuken	3	€ 62,50	€ 187,50
Berging (2)	46	€ 62,50	€ 2.875,00
Totaal huurwaarde			**€ 171.812,50**

Maximale investering

Maximale investering			
Gemiddelde huurwaarde	€ 171.812,50		
Yield	11,9%	€ 1.443.802,52	v.o.n.

Uitgaande van 6,3% kosten koper bedraagt de uitkomst circa € 1.358.234,- k.k.

Conclusies

Op basis van de bovenstaande berekeningsmethodieken, bedraagt de waarde afgerond € 1.365.000,- k.k.

Waarde-beïnvloedende factoren

Waarde vastgoed	€
1 Waarde object	€ 1.358.234,00 k.k.
2 Ongebonden grond	€ 544.180,00 k.k.
3 Correctie onderhoud	€ 1.546.822,00- k.k.
Totale waarde	€ 355.592,00 k.k.

De waarde bedraagt afgerond € 356.000,-

Toelichting:

– Ongebonden grond;

De waarde van de grond is als volgt bepaalt:

3.887 m^2 x € 140,- kosten koper per m^2 = € 544.180,-

(voor voor groenvoorziening, kadastraal bekend sectie E, nummer 2336)

– Correctie onderhoud;

Er zijn verschillende scenario's doorgereklend om het zwembad te renoveren. Renovaties worden door taxateur noodzakelijk geacht. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 7.1 en de in de bijlagen opgenomen ramingen. Op basis van de verstrekte gegevens zijn de noodzakleijke inveseringen ingeschat op € 1.546.822,-.

De totale waarde is vatsgesteld op afgerond € 356.000,-.

Dit is de waarde bij gelijkblijvend en doorlopend gebruik als zijnde zwembad met een maatschappelijke functie. Er is in deze taxatie geen rekening gehouden met eventuele herontwikkelingsmogelijken, sloop bestemmingsplanwijzigingen. Ook is er geen rekening gehouden met de eventuele realisatie van een dienstwoning.

Volledigheidshalve is in 10.2 een berekening bijgevoegd die uitgaat van de grondwaarde met de huidige betsemming. Ook hier zonder rekening te houden met (her)ontwikkelingen.

10.2 Grondwaarde

Wanneer er geen sprake zou zij van een doorlopende exploitatie zou de grond, uitgaande van de huidige bestemming verkocht kunnen worden. Er is hierbij uitgegaan van de waarde van de grond gecorrigeerd met de sloopkosten. Bij de grondwaarde berekening is uitgegaan van (uitgifte) prijzen zoals die nu gelden in de gemeente Geldrop-Mierlo. Er is hierbij uitgaan van recreatiegronden. Mochten deze gronden op een andere manier worden (her)ontwikkeld, adviseert taxateur om een taxatie te laten uitvoeren op de dan geldende plannen.

Waarde-beïnvloedende factoren

Waarde vastgoed	€	
1 Recreatiegronden	€ 281.670,00	k.k.
2 Ongebonden grond	€ 544.180,00	k.k.
3 Correctie sloopkosten	€ 107.360,00-	
Totale waarde	€ 718.490,00	k.k.

Toelichting

– Recreatiegronden
De waarde van de grond is als volgt bepaalt:
37.556 m^2 x € 7,50 kosten koper per m^2 = € 281.670,-
(voor recreatie grond, kadastraal bekend sectie E, nummer 1338)

– Ongebonden grond;
De waarde van de grond is als volgt bepaalt:
3.887 m^2 x € 140,- kosten koper per m^2 = € 544.180,-
(voor voor groenvoorziening, kadastraal bekend sectie E, nummer 2336)

– Correctie sloopkosten

Correctiesloopkosten	€	
Bruto vloeroppervlakte	2.059	m^2
Sloopkosten per m^2 BVO	€ 40,00	
Subtotaal	€ 82.360,00	
Onvoorzien	€ 25.000,00	
Totale waarde	€ 107.360,00	

De waarde bedraagt afgerond € 718.000,- kosten koper.

11. REFERENTIEVERKLARING

Adres	: Veldsingel 29
Postcode en plaats	: 6581 TC Malden
Perceeloppervlakte	: 16.000 m^2
Bebouwd oppervlakte	: 3.735 m^2
Oppervlakte object	: 5.192 m^2
Bouwjaar	: 2017
Bestemming	: Sport
Transactiedatum	: 8 januari 2018
Transactieprijs	: € 1.500.000,- kosten koper
Prijs per m^2	: € 288,91
Omschrijving verkochte	: De eigendom van het multifunctionele sport- en recreatiecentrum "De Veldschuur", bestaande uit een sporthal, een fitnessaccommodatie en een overdekt zwembad met aanhorigheden, ondergrond, erf en terrein.

Adres	: Sint Annastraat 1
Postcode en plaats	: 5431 BE Cuijk
Perceeloppervlakte	: 14.760 m^2
Bebouwd oppervlakte	: 5.599 m^2
Oppervlakte object	: 2.708 m^2
Bouwjaar	: 1974
Bestemming	: Sport
Transactiedatum	: 20 februari 2019
Verlenging exploitatie	: 28 december 2018, termijn van 5 jaren
Toelichting	: *De gemeente heeft op achtentwintig december tweeduizend achttien Laco schriftelijk medegedeeld voor een periode van vooralsnog vijf jaar van het recht tot verlenging van de exploitatie gebruik te willen maken. Dit houdt in dat Laco tot en met ten minste eenendertig december tweeduizend drieëntwintig de exploitatie van het Sportcentrum voortzet onder dezelfde voorwaarden en bepalingen als omschreven in de privatiseringsovereenkomst.*
Bijzondere bepalingen	: In de privatiseringsovereenkomst zijn partijen destijds nog het volgende overeengekomen: "11.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het Laco International BV tijdens de contractperiode inclusief verlengingen niet toegestaan om haar aandelen in Cuijk Recreatie BV geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen en is het Cuijk Recreatie BV niet toegestaan om een of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. 11.2 Evenmin is het Cuijk Recreatie BV tijdens de contractperiode inclusief verlengingen toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming een of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.

11.3 Evenmin is het Cuijk Recreatie B.V. toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het Complex tijdens de contractsperiode inclusief verlengingen te vervreemden.
a. In het geval toestemming voor vervreemding wordt gekregen is Cuijk Recreatie BV gehouden -omwille van het behoud van de dienstverlening- elders op het grondgebied van de gemeente een vergelijkbare voorziening te realiseren op het niveau van 1998. In samenspraak met Cuijk Recreatie BV worden de kwaliteitseisen bepaald, waaraan de nieuwe accommodatie moet voldoen. Voor de realisering van een accommodatie worden de middelen aangewend die worden verkregen uit de verkoop van de huidige accommodatie + ondergrond.
b. Omwille van de continuïteit en het behoud van de voorziening en dienstverlening is het hiervoor onder 11.1 en 11.2 in beginsel ook van toepassing op de nieuwe accommodatie voor zover de gemeente niet anders bepaalt.
c. In het geval Cuijk Recreatie BV de exploitatie beëindigt vervallen ondergrond

Bovengenoemde referenties laten zien dat de transacties van zwembaden op verschillende manier tot stand komen. Vaak worden de opstallen behorende bij het zwembad verkocht met een erfpachtovereenkomst of in eigendom gehouden door de gemeente. Een voorbeeld hiervan is de transactie aan de Sint Annastraat 1 te Cuijk. Hierbij heeft de gemeente een erfpachtovereenkomst gesloten met een exploitatieverplichting en een recht van koop voor het symbolische bedrag van één gulden.

De transactie in Malden betreft de verkoop van een sportcomplex aan de gemeente voor de realisatie van een nieuw sportcentrum. Tevens is er op 12 april 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten genaamd 'Samenwerkingsovereenkomst gemeente Heumen – Laco Malden B.V.", waarin de verlening van de exploitatie door Laco is vastgelegd.

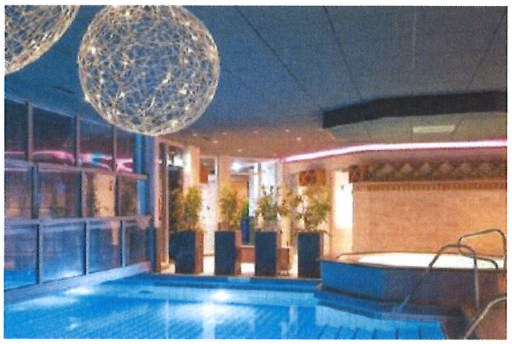
Gezien de object specifieke kenmerken met het exploitatie gebonden en maatschappelijke karakter, is het in principe moeilijk en riskant om referenties voor directe vergelijking voor exploitatiegebonden vastgoed te hanteren.

Wellnesscentra

Onderstaande referenties van wellnesscentra met zwembaden zijn niet een op een vergelijkbaar met het getaxeerde en hebben veelal uitsluitend een commerciële functie met de focus op wellness. Wel geeft het een algemeen beeld van commerciële exploitaties.

Thermen en sauna Papendrecht

De referentie betreft een saunacomplex in Papendrecht. Het object bestond ten tijde van de transactie (2018) uit verschillende sauna's, een binnen- en buitenbad, infrarood cabine en een Turks stoombad. Daarnaast zijn er verschillende rustruimten en een ligweide aanwezig. De oppervlakte bedraagt afgerond 600 m² VVO. De gemiddelde huurwaarde is in 2018 vastgesteld op € 90.937,50 per jaar. Het omzetniveau is taxateurs niet bekend.
Bron: eigen archief



Thermen Midden – Nederland

De referentie betreft een saunacomplex met verschillende (horeca)bedrijfsruimten gelegen op een centrale locatie in Midden – Nederland. Het omzetniveau lag in 2017 rond de € 2.300.000,- en is de afgelopen jaren stabiel gebleken. Het object is in 2000 gebouwd en in de loop der jaren uitgebouwd/uitgebreid. Qua uitstraling en afwerking is het geheel verouderd, zeker ten opzichte van het getaxeerde. Het geheel beslaat circa 3.500 m². De gemiddelde huurwaarde is in 2018 bepaald op afgerond € 350.000,- per jaar.
Bron: eigen archief

Thermen Midden – Nederland

De referentie betreft een saunacomplex met diverse bijgebouwen en horecagelenheden gelegen aan de rand van de bebouwde kom, nabij een natuurgebied. Het omzetniveau in 2017 lag rond de € 790.000,- en is de afgelopen jaren stabiel gebleken. Het object is omstreeks 1980 verbouwd. De gemiddelde huurwaarde is in 2018 bepaald op afgerond € 280.000,- exclusief het bijbehorend bijgebouw.
Bron: eigen archief

Sauna en fitnesscentrum te Bunnik

De referentie betreft een saunacomplex, grote horecaruimte, buiten terras, zonnebank en whirlpool te Bunnik. Er zijn 15 parkeerplekken aanwezig op eigen grond. Het bedrijf telt een oppervlakte van 1.540 m² (BVO) en het bedrijf onroerend goed is in 2018 verkocht voor € 685.000,-. De referentie is kleinschaliger opgezet dan het getaxeerde complex. Daarnaast was sprake van achterstallig onderhoud.
Bron: eigen archief

A-thermen Zeeland te Kamperland



Het wellnesscentrum maakt onderdeel uit Amadore Hotel de Kamperduinen. Het wellnesscentrum bestaat uit een ruim aanbod aan faciliteiten en is in 2019 gerealiseerd. Het geheel beslaat circa 1.080 m^2. Het wellnesscentrum is toegankelijk voor gasten van buitenaf. Het thans gerealiseerde omzetniveau is taxateurs niet bekend. De geprognosticeerde omzet voorafgaand aan de oplevering bedraagt € 1.250.000,- . De omzet van het restaurant behorende bij het welnesscentrum is hierbij inbegrepen. De geprognosticeerde omzet zal afwijken van de thans gerealiseerde omzet als gevolg van de maatregelingen om het coronavirus te bestrijden. De gemiddelde huurwaarde is in 2020 bepaald op afgerond € 350.000,- per jaar.
Bron: eigen archief

Conclusies

Gezien de object specifieke kenmerken met het exploitatie gebonden karakter, is het in principe moeilijk en riskant om referenties voor directe vergelijking te hanteren. Daarnaast is dit bedrijf niet gelegen in een horecaconcentratiegebied, waardoor vergelijking andere objecten, in het kader van de locatie, moeilijker wordt.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen de functie van de verschillende ruimten en de verdiepingen. Het is opvallend dat de huurprijzen onderling sterk verschillen. Dit is mede afhankelijk van het (te realiseren omzetniveau. De gemiddelde meterprijs van het getaxeerde object wijkt hiervan (gering) af. De huurprijs is, uitgaande van een goed onderhoudsniveau, redelijk in lijn met bovengenoemde referenties.

12. SAMENVATTEND

Middels voornoemde overwegingen, berekeningen, vergelijkingen, het intuïtief oordeel van de taxateur, de courantheid, bereikbaarheid, duurzaamheid, bestemming, ouderdom, staat van onderhoud, onderhoudsintensiteit en alle overige voor de professionele taxatiedienst van belang zijnde factoren, wordt het hiervoor omschreven object per heden getaxeerd op basis van:

Onroerende zaak

Marktwaarde bij gelijkblijvend, doorlopend gebruik

€ 356.000,-

13. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN

- Prijspeil conform de in hoofdstuk 1.6 genoemde datum.
- De taxatie is gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getrouw aan de eed door de taxateur bij de toelating tot beëdigd makelaar in het vak van onroerende goederen.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. Deze gegevens zijn door de taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- De taxateur(s) verklaart dat hij niet betrokken is, c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- Er is geen rekening gehouden met rechten van derden, anders dan in dit rapport gememoreerd.
- Bij deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen hiervan.
- Alle bedragen zijn kosten koper en tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, exclusief btw.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in hoofdstuk 8, wordt er hierbij van uitgegaan, dat er voor mens en milieu geen negatieve milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarde materialen, etc. aanwezig zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever, c.q. diens aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de ondertekende.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de Algemene Voorwaarden NVM U.A. voor professionele opdrachtgevers van toepassing (versie februari 2011).
- Algemene voorwaarden van opdrachtgevers worden uitgesloten.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde onroerende zaken en de gebouw-gebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek te zijn. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeeld.

- Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de gebouw-gebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen aanwezig zijn, dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen.

- Hieronder vallen de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, zoals onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks, enz. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

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

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

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

- De taxateur(s) heeft het object niet volgens NEN 1010 en NEN 3140 beoordeeld, en is ervan uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde NEN eisen voldoet.

  NEN 1010 bevat de minimumveiligheidseisen waar laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie aan moeten voldoen.

- De norm is van toepassing op elektrische installaties van onder andere woningen, kantoren, gebouwen en terreinen, bedoeld voor openbare en industriële doeleinden.

- NEN 3140 heeft betrekking op letsel, zowel bij het gebruik van en de veiligheidsrisico's bij het werken aan elektrische installaties;

  letsel veroorzaakt door een elektrische schok, elektrische verbranding, vlambogen, of door brand of explosie die voortkomt uit elektrische energie.

  In deze taxatie wordt ervan uitgegaan, tenzij dit uitdrukkelijk anders in het rapport wordt vermeld, dat wordt voldaan aan de NEN 1010 en NEN 3140 norm.

- De gestelde eisen ten aanzien van de aanwezigheid van ventilatie zoals in het Bouwbesluit 2012 is opgenomen en nader omschreven in de afdelingen 3.6 tot en met 3.8, zijn niet nader gecontroleerd. Wij hebben tijdens de inspectie hierop geen controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.

- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de normen zoals omschreven in NEN 6068, NEN 6069 en NPR 6091. Er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.

- Ten behoeve van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat eventuele verbouwingswerkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd. Hierbij gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.

- De (volledige) publiekrechtelijke vereisten bij vestiging, c.q. bouw, zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, vergunningen in het kader van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen nader onderzoek verricht.

- Het object is vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletselen, anders dan in dit rapport zijn vermeld en onderbouwd.
- In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.
- Tenzij anders vermeld, wordt er hierbij vanuit gegaan dat de huurders hun verplichtingen (kunnen) nakomen.
- Het object is beoordeeld vrij van kwalitatieve rechten en/of verplichtingen anders dan vermeld in dit rapport.
- Bij bepaalde objecten die worden gewaardeerd behoren vaak roerende zaken, zoals bij hotels, leisure etc. Degelijke zaken worden in de praktijk in een transactie met het vastgoed verkocht aan de volgende eigenaar/gebruiker. Het is van belang om inzicht te krijgen in de verschillende zekerheden, namelijk het vastgoed en de roerende zaken.
- De waarde is niet vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in NEN 2580.
- De waarde is mede vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in NEN 2580. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van de gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:

  - de oppervlakten van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1.5 m;
  - vloeren onder trappen, hellingbanen, e.d.;
  - een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m^2;
  - een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, of een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m, en een dragende wand.

14. GERAADPLEEGDE BRONNEN

Bij het uitbrengen van deze taxatie onder meer gebruik gemaakt van:

- mondelinge en schriftelijke informatie van de exploitant;
- mondelinge en schriftelijke informatie van de opdrachtgever;
- plattegrondtekeningen;
- kadastrale informatie verkregen van Kadaster Online;
- informatie verkregen van de Kamer van Koophandel;
- informatie van de gemeente Geldrop-Mierlo;
- financiële informatie verstrekt door de opdrachtgevers;
- Ruimtelijkeplannen.nl;
- Wikipedia;
- eigen archief.

De volgende informatie is ter inzage ter beschikking gesteld.

Soort informatie	Ingezien	Bron	Opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.3
Kadastrale gegevens	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.2
Splitsingsakte	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen splitsingsakte van toepassing
Erfpachtgegevens	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen erfpacht van toepassing
Huurovereenkomst	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 3.1
Sideletters/ allonges	Nee	Niet van toepassing.	Geen side-letters c.q. allonges van toepassing conform opgave opdrachtgever.
Plattegronden	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 2.2.
Meetcertificaat	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname
Inspectierapporten	N.v.t.	Niet van toepassing	Waren niet voorhanden tijdens opname
Meerjaren onderhoudsbegroting	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.
Bestemmingsplan	Ja	www.ruimtelijkeplannen.nl	Weergegeven in bijlage 2.1
Omgevingsvergunning	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.
Gebruiksvergunning	Navraag gedaan bij gemeente	Gemeente Geldrop-Mierlo	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.
Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Noord-Brabant	Provincie Noord-Brabant	Weergegeven in bijlage 2.3.
Asbestonderzoek	Nee	Niet van toepassing	Asbestinventarisatie niet voorhanden tijdens opname. Conform opgave opdrachtgever is er tot op heden geen asbestinventarisatie uitgevoerd.
Milieu-informatie overheid	Nee	Eigenaar/Exploitant	Was niet voorhanden tijdens opname, van exploitant hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.
Milieuvergunning	Nee	Eigenaar/Exploitant	Was niet voorhanden tijdens opname, van exploitant hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.
Overig	Nee	Eigenaar/Exploitant	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving.

15. BIJLAGEN