



# TAXATIERAPPORT

Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel

**A. van der Heide MRICS RT**

Anderlechtlaan 181, 1066 HM te Amsterdam  
088-6666666 | a.vanderheide@troostwijk.nl

**Opdrachtgever**

Holland Immo Group  
Mevrouw M. Broere  
Flight Forum 154  
5657DD Eindhoven

**Waardepeildatum**

5 juli 2024

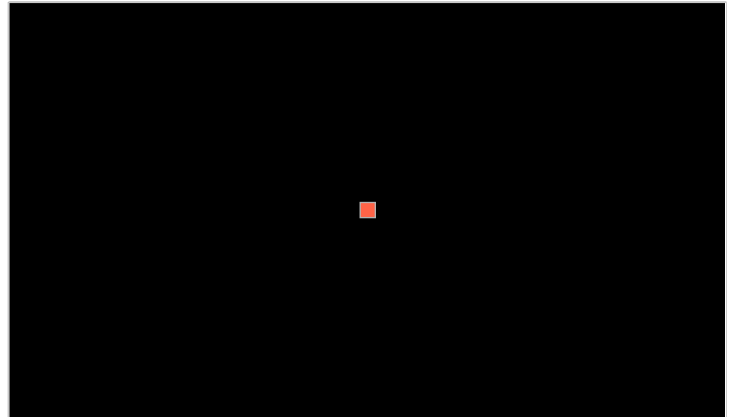
**Rapportdatum**

16 september 2024



## Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	310075-01-0
VMS taxatienummer:	86312121
Taxatiendr opdrachtgever:	.
Complex:	5467LT_1_Veghel_Busselbundersweg
Adres:	Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel
Eigenaar:	Lambrane Ontwikkeling B.V.
Park / gebouwnaam:	'Zorgvilla Busselpark'
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.852 m <sup>2</sup>
Energie label:	A+++



## Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO m <sup>2</sup> of stuks:	2.482
Totaal VVO m <sup>2</sup> of stuks:	2.170
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	4
Parkeerratio:	1:542
Marktwaaarde per m <sup>2</sup> :	€ 5.398



## Waardering

Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerend taxateur:	A. van der Heide MRICS RT
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 11.712.258
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	4,98 %   20,1
BAR   Kap. contracthuur kk:	5,34 %   18,7

## Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 583.201
Netto markt/herz. huur:	€ 540.850
Correctie meer- en minderhuur:	€ 629.322
Exploitatiekosten % markt/herz. huur:	7,26 %
Exploitatiekosten excl canon:	€ 42.351
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 42.351
Contracthuur:	€ 625.000
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	20,0

## Object beoordeling

## Score

Bouwkundige staat:	Zeer goed
Onderhoud buiten:	Zeer goed
Onderhoud binnen:	Zeer goed
Parkeren (op eigen terrein):	Matig
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

## Locatie beoordeling

## Score

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

## Gebruik beoordeling

## Score

Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

## Markt beoordeling

## Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 05-07-2024 getaxeerd op:

**EUR 11.700.000**

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

## INHOUD TAXATIERAPPORT

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

## A OPDRACHT

### A.1 OPDRACHTGEVER

**Opdrachtgever:** Holland Immo Group  
**Ter attentie van:** Mevrouw M. Broere  
**Adres:** Flight Forum 154, 5657DD te Eindhoven  
**Telefoonnummer:** +31611606216  
**E-mailadres opdrachtgever:** m.broere@hollandimmogroup.nl

### A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

**Naam organisatie:** Troostwijk Taxaties B.V.  
**Uitvoerend taxateur:** A. van der Heide MRICS RT  
**Adres:** Anderlechtlaan 181, 1066 HM te Amsterdam  
**Telefoonnummer:** 088-6666666  
**E-mailadres:** a.vanderheide@troostwijk.nl  
**Lid van / aangesloten bij:** De taxateur staat ingeschreven bij het NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur is lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en geregistreerd als RICS Registered Valuer. De taxateur is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), lid NVM Business.  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed/Groot zakelijk Vastgoed en de kamer WOZ, registratienummer RT464598695; RICS, registratienummer 6207196.  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Taxateur is deskundig op het gebied van commercieel vastgoed en wonen. Reguliere praktijk van beleggingsvastgoed en eigenaar-gebruikersvastgoed.  
De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

**A.3 CONTROLEREND TAXATEUR**

<b>Naam organisatie:</b>	Troostwijk Taxaties B.V.
<b>Controlerend taxateur:</b>	H. Zingstra REV RT RM
<b>Adres:</b>	Peizerweg 87, 9727AH te Groningen
<b>Telefoonnummer:</b>	088-6666666
<b>E-mailadres:</b>	h.zingstra@troostwijk.nl
<b>Lid van / aangesloten bij:</b>	De taxateur, is lid van The European Group of Valuers Association (TEGoVA) en geregistreerd als Recognised European Valuer (REV). Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de verplichte regels en voorschriften in de Europese Taxatiestandaarden ("Blue Book"), laatste uitgave (2016/ achtste editie), zoals voorgeschreven door The European Group of Valuers' Association. De taxateur is ter zake bevoegd en gekwalificeerd zoals bedoeld in EVS3 – 4.1 van deze standaarden. Deze taxatie is een onafhankelijk (EVS3 – 5.3) en objectief (EVS5 – 4.1.4) waardeoordeel.  Tevens is taxateur lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen vakgroep NVM Business.  Beëdigd tot makelaar-taxateur door de Rechtbank Assen op 19 april 1994.
<b>Ingeschreven in het register onder nummer:</b>	NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk en Wonen, registratienummer RT444325031 TEGOVA, registratienummer REV-NL/NVM/2020/36

**A.4 ASSISTENT TAXATEUR**

<b>Naam organisatie:</b>	Troostwijk Taxaties B.V.
<b>Assistent taxateur:</b>	E.P.W. van de Veerdonk BBA RT
<b>Adres:</b>	Anderlechtlaan 181, 1066 HM te Amsterdam
<b>Telefoonnummer:</b>	088-6666666
<b>E-mailadres:</b>	e.vandeveerdonk@troostwijk.nl

**A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**

**Opdrachtdatum:** donderdag 27 juni 2024

**Toelichting opdrachtverstrekking**

Ten aanzien van de verkregen opdracht is er geen sprake van een wijziging binnen de afgesproken werkzaamheden.

**Opdrachtvoorwaarden**

Zie opdrachtbrief in de bijlage.

**Dossiervorming**

De dossiervorming van Troostwijk Taxaties B.V. voldoet aan de vereisten omtrent de dossiervorming van het NRVT. Het elektronische taxatiedossier bevat minimaal de gegevens waaruit kan worden afgeleid dat de aan Troostwijk Taxaties B.V. verbonden geregistreerde taxateur de taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:

- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het taxatierapport zelf.

### Interne kwaliteitsborging

Troostwijk Taxaties heeft een Code of Conduct, waarin de uitgangspunten en de basisprincipes van ethisch gedrag die door de Troostwijk Groep en gelieerde ondernemingen worden aangehouden, zijn beschreven. Onze Code of Conduct schetst het ethisch kader waarbinnen onze medewerkers handelen ([www.troostwijk.nl](http://www.troostwijk.nl)).

Het taxatieteam van Troostwijk Taxaties, dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in het taxatiemanagementsysteem. Dit taxatiemanagementsysteem wordt extern beheerd door een ISO-gecertificeerde leverancier.

De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:

- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatieapplicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow expliciet goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen en handtekeningen verschijnen;
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn;
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden, waarvoor een user-ID, password en sms-code op de bij het account geregistreerde mobiele telefoon zijn vereist (two-factor authentication)).

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVt ([www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht](http://www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht)).

Als NVM-lid conformeert Troostwijk Taxaties zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing ([www.nvmtuchrechtspraak.nl](http://www.nvmtuchrechtspraak.nl)).

### Roulatie

Troostwijk Taxaties verklaart, overeenkomstig het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van de NRVt, dat de geregistreerde taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend, met een maximum van 12 taxaties, ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject taxaties heeft verricht, alsmede dat door andere geregistreerde taxateurs, werkzaam voor Troostwijk Taxaties, niet meer dan 9 jaar, met een maximum van 24, taxaties ten aanzien van hetzelfde vastgoed object taxaties zijn verricht.

### Onafhankelijkheid

Troostwijk Taxaties heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het afgesproken honorarium is een vast bedrag en heeft geen directe relatie met de hoogte van de getaxeerde waarde. Troostwijk Taxaties en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor opdrachtgever verrichten. Indien Troostwijk Taxaties regelmatig opdrachten voor opdrachtgever vervult, is jaarlijkse financiële aandeel van opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaarmzet van de groep, waarvan Troostwijk Taxaties deel uitmaakt.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs worden gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

NRVT: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;  
Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):  
IVS : Code of ethical principles for professional valuers;  
EVS : TEGoVA's Code of Ethics and Conduct  
RICS : Red Book.

Hierbij verklaren de taxateurs dat zij op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, commercieel beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

### Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):  
- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

### Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

**Taxatiestandaarden**

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (meest recente versie):

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT respectievelijk Addendum Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en) ([www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl));
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org));
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa) ([www.tegova.org](http://www.tegova.org));
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book) ([www.rics.org](http://www.rics.org)).

Bij eventuele strijdigheid zullen de European Valuation Standards leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

**Tuchtrecht**

Troostwijk Taxaties heeft een Code of Conduct, waarin de uitgangspunten en de basisprincipes van ethisch gedrag die door de Troostwijk Groep en gelieerde ondernemingen worden aangehouden, zijn beschreven. Onze Code of Conduct schetst het ethisch kader waarbinnen onze medewerkers handelen ([www.troostwijk.nl](http://www.troostwijk.nl)).

Naast onze interne klachtenprocedure is de klachtenprocedure van toepassing van de NRVT: <http://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht/>.

Als NVM-lid conformeert Troostwijk Taxaties zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing ([www.nvmtuchtrechtspraak.nl](http://www.nvmtuchtrechtspraak.nl)).

De taxateur staat onder doorlopend toezicht van het NRVT, waarbij wordt gecontroleerd in hoeverre de taxateur zich houdt en voldoet aan de door het NRVT aan hem/haar gestelde vereisten. Op basis hiervan kan onderhavig rapport worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden.

## B TAXATIE

### B.1 ALGEMEEN

#### Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het eigendom van één perceel grond belast met een kwalitatieve verplichting, met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond en 1e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (V&V) met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Busselbundersweg 1 te Veghel.

\* het gebouw is nog niet gerealiseerd. Als bijzonder uitgangspunt geldt dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (beschermd wonen).

Adres:	Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel
VMS-taxatienummer:	86312121
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

### B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Overig

#### Toelichting doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van de verkrijging van inzicht in de marktwaarde van het getaxeerde op waardepeildatum, uitsluitend voor aankoopdoeleinden / prospectus. De taxatie is opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

### B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

#### HET OBJECT IS PER 5 JULI 2024 GETAXEERD OP

**Marktwaarde kosten koper** (Afgerond)

**EUR 11.700.000**

Zegge: elf miljoen zeventhonderdduizend euro

*Met bijzondere uitgangspunten*

Handtekening uitvoerend taxateur:

A. van der Heide MRICS RT

Datum en plaats: 16 september 2024 | Amsterdam



## B.4 INSPECTIE

<b>Datum opname en inspectie:</b>	<b>vrijdag 5 juli 2024</b>
<b>Mate van inspectie:</b>	<b>Externe inspectie</b>
<b>Inspectie uitgevoerd door:</b>	<b>A. van der Heide MRICS RT</b>

### **Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname is uitgevoerd door taxateur A. van der Heide MRICS RT. Het betreft een nog niet bestaande situatie, taxateur heeft alleen de locatie opgenomen. Voor de gebouwdatum is uitgegaan van verstrekte tekeningen en/of impressies.

## B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

### **Algemene uitgangspunten**

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode 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.

Voorafgaande aan de uitvoering van de opdracht zijn de uitgangspunten van de taxatie, in overleg met opdrachtgever vastgesteld.

Taxateur acht de in het rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen deze taxatie.

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J (of K indien van toepassing). De navolgende specifieke uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Op het object zijn geen zakelijke rechten van toepassing die van invloed zijn op de getaxeerde waarde (zie hoofdstuk D.1);
- In het kader van deze waardering zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen alsmede de privaatrechtelijke aantekeningen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming is in overeenstemming met huidige gebruik (zie hoofdstuk D.2);
- In het kader van deze waardering is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website van ruimtelijke plannen (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>) of het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat deze informatie actueel en volledig is;
- De gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik (zie hoofdstuk F.4);
- Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder, aangenomen is dat de huurder solvabel is en in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Zie tevens onderdeel "Huurrecht" in de algemene bepalingen van dit rapport.

Voor een nadere uitleg omtrent deze specifieke uitgangspunten wordt verwezen naar de genoemde hoofdstukken en/of toelichting op de waardering.

### **Bijzondere uitgangspunten**

In onderhavige taxatie is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten zoals overeengekomen met opdrachtgever:

- dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (V&V).

Bijzondere uitgangspunten mogen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de taxatiedienst. De taxateur acht de bovengenoemde bijzondere uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het taxatiedoel.

In deze taxatie is ervan uitgegaan dat het bouwplan, zoals ten tijde van de taxatie kenbaar gemaakt is conform de eisen van het bouwbesluit zal worden gerealiseerd. Toepassingen van duurzame bouwmaterialen en energiebesparende gebouw gebonden installaties vormen een onderdeel van de maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn in deze taxatie een factor van beoordeling. Afwijkingen van het te realiseren bouwplan kunnen van invloed zijn op de afgegeven waarden.

In afwijking op huurovereenkomst, toegelicht onder het hoofdstuk gebruik, wordt verondersteld dat de de genoemde aanvangshuurprijs, ingangsdatum en huurtermijn op waardepeildatum van toepassing zijn.

In onderhavig taxatierapport wordt enkel de marktwaarde onder gestanddoening van voornoemd bijzonder uitgangspunt vermeld. Hierin is afgeweken van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVV. In dit artikel wordt verzocht tevens de marktwaarde te vermelden zonder het bijzondere uitgangspunt. Deze keuze wordt gemotiveerd door:

- object in huidige staat betreft een perceel grond met een leegstaand gebouw dat in afwachting is van herontwikkeling;
- opdrachtgever is voornemens een beleggingsobject te verwerven. Het gestelde bijzondere uitgangspunt zal op het moment van overdracht van het object (grond, nieuw gebouw en huurovereenkomst) niet meer van toepassing zijn. Gelet op het vorenstaande en het doel van de waardering is de waarde huidige staat daardoor niet relevant.

### **Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**

Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.

De samenvatting van deze rapportage is onlosmakelijk verbonden aan dit taxatierapport. Het is uitdrukkelijk verboden deze samenvatting separaat van het taxatierapport te vermenigvuldigen en aan derde(n) beschikbaar te stellen. Indien gegevens in deze samenvatting afwijken van de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport, prevaleren de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport.

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

## B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

### Toelichting op de waardering

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

De opdrachtgever heeft met het tekenen van de opdracht verklaard aan Troostwijk Taxaties B.V. dat de verstrekte informatie volledig en juist is en dat alle relevante allonges, addenda en side letters zijn verstrekt.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat alle van belang zijnde informatie is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie.

Voor een toelichting inzake het gehanteerde markthuurniveau en het gehanteerde bruto aanvangsrendement wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk H.

De metrages (B.V.O, V.V.O. en/of GBO) vermeld in het rekenmodel zijn als volgt bepaald:

- overname uit een NEN-2580 meetstaat

De gehanteerde gegevens zijn globaal beoordeeld op plausibiliteit. Verstrekte tekeningen en/of meetstaten zijn niet nagemeten.

In het hoofdstuk locatie is onder het onderdeel "Locatieomschrijving, stand en ligging" een onderdeel Climate en Environmental Risks opgenomen. De volgende punten worden benoemd:

- Aardbeving:

- Overstroming:

- Fundering:

In de waardering wordt voor deze onderdelen aangegeven of er sprake is van een verhoogd risico. Op de vraag of, in het geval van een verhoogd risico voor één of meerdere van deze onderdelen, er sprake is van een substantiële waarde drukkende werking en daarmee van invloed op de marktwaarde, is gelet op beschikbare data en marktomstandigheden geen eenduidig antwoord te geven. Een van de redenen is dat tot op heden dergelijke gebeurtenissen verzekeraar (lokale gebeurtenis) zijn dan wel op een andere wijze in meer of mindere mate gecompenseerd kunnen worden (Wet Tegemoetkoming Schade bij rampen (WTS)).

Voor zover vorengenoemde onderdelen/risico's niet specifiek en alleen aan het getaxeerde object toe te kennen zijn, geldt als uitgangspunt: (vooralsnog) is er geen sprake van een meetbare invloed en daarmee een effect op de marktwaarde.

Indien er, op basis van de beschikbare informatie en/of onderzoeken, aantoonbaar/meetbaar sprake is van een substantiële waarde drukkende werking op één of meerdere van vorengenoemde onderdelen, specifiek geldend voor het getaxeerde object, en daarmee op de marktwaarde, wordt hier melding van gemaakt in het rapport. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze hiermee in de waardering wordt omgegaan.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Vooruitlopend op dit rapport is een conceptversie uitgebracht. Wijzigingen welke zijn doorgevoerd, zijn de volgende:

- tekstuele aanpassingen en bijstelling markthuur, marktwaarde ongewijzigd.

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

### **Taxatie onnauwkeurigheid**

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 eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Op basis van de onderstaande beoordelingen wordt de algemene taxatie-onnauwkeurigheid ingeschat als: boven gemiddeld

Als gevolg van informatievoorziening:

- gemiddeld

Als gevolg van gebrek marktinformatie:

- gemiddeld

Marktomstandigheden:

- gemiddeld

### **Toelichting taxatieonzekerheid**

#### **Marktomstandigheden**

- de marktomstandigheden zijn ten opzichte van begin 2022 sterk veranderd. O.a. de ontwikkeling van de inflatie, de rentestanden, de energiecrises, de stikstofcrises, overheidsbeleid (wonen) en de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen, vertroebelen een eenduidig marktbeeld;
- het effect van de gewijzigde marktomstandigheden verschilt sterk per type vastgoed (bedrijfsruimte, logistiek, kantoren, woningen en winkels) en type gebruik (belegging/eigen gebruik);
- sterke wijzigingen in marktomstandigheden komen vaak pas na enige tijd in referentietransacties tot uitdrukking (o.a. tijdsperiode tussen de deal en de daadwerkelijke overdracht, het uitblijven van transacties totdat vraag en aanbod weer bij elkaar komen (markt activiteit));

#### **Geopolitieke ontwikkeling (Oekraïne)**

De oorlog in Oekraïne duurt voort en de bredere implicaties op de lange termijn blijven onbekend, wat nog steeds bijdraagt aan de volatiliteit in de wereld aandelenmarkten, hoge kosteninflatie en vertragingen in de toeleveringsketen, met name op sommige locaties in Europa.

Voor alle duidelijkheid: vanwege de functionerende aard van de markt wordt onze taxatie niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan materiële waarderingsonzekerheid zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation, Global Standards. Deze toelichting is opgenomen om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin het taxatierapport is opgesteld. Omdat we erkennen dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen, benadrukken we het kritieke belang van de waarderingsdatum en adviseren we u om de taxatie regelmatig en vroegtijdig te beoordelen.

## **B.7 EERDERE TAXATIES**

### **Toelichting eerdere taxaties**

Conform artikel 26 van het Subreglement GZV van het NRVT alsmede hoofdstuk 15 van de praktijk handreiking Bedrijfsmatig vastgoed dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen Troostwijk taxaties is het object niet eerder gewaardeerd of is de waardering ouder dan drie jaar. Derhalve is het uitvoeren van een verschillenanalyse niet mogelijk c.q. niet relevant.

**B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN**

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Ja	04-07-2024	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		-
Eigendomsbewijs	Ja	05-07-2024	Kadaster
Erfpacht gegevens	Nee		Kadaster
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	05-07-2024	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	05-07-2024	www.bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee		-
Omgevingsplan	Ja	05-07-2024	www.ruimtelijkeplannen.nl, www.omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Ja	04-07-2024	Opdrachtgever
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	04-07-2024	Opdrachtgever
Meetcertificaat	Ja	04-07-2024	Opdrachtgever
Bouwkosten	Ja	05-07-2024	Bouwkostenkompas (Calcsoft bv)
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Ja	05-07-2024	Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed / Koeter
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	04-07-2024	Opdrachtgever
Energie label	Ja	05-07-2024	www.ep-online.nl en opdrachtgever
Overige gegevens	Ja	05-07-2024	Vastgoeddata

## B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

### Gehanteerde taxatiemethodiek

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

#### Comparatieve-methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

#### BAR/NAR-methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar en per parkeerplaats vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto markthuurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Op basis van de beleggingstransacties welke in de huidige markt worden waargenomen is het bruto aanvangsrendement te herleiden. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Een standaard wijze voor het bepalen van het bruto aanvangsrendement ontbreekt. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijze vastgesteld. In het ene geval wordt de huuropbrengst gebruikt terwijl in het andere geval de markthuurwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. Wij hanteren het quotiënt van de huuropbrengst en de koopsom exclusief verwervingskosten.

Het bruto aanvangsrendement zoals in de markt waargenomen, wordt sterk beïnvloed door de specifieke karakteristieken van de belegging. Deze karakteristieken zijn over het algemeen niet (geheel) bekend. Voorbeelden van factoren die het bruto aanvangsrendement sterk beïnvloeden zijn de exploitatiekosten (welke de netto inkomsten reduceren) en het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en de markthuurwaarde, welke mogelijk leidt tot een wijziging van de feitelijke huuropbrengst bij einde huurovereenkomst.

In deze waardering hebben wij de kasstromen van de netto inkomsten (markthuurwaarde minus exploitatiekosten) en de overige correcties, indien van toepassing, (zoals erfpacht, achterstallig onderhoud, renovatiekosten en de contante waarde van het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en markthuurwaarde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst) gescheiden.

De netto-inkomsten zijn vervolgens met een netto aanvangsrendement gekapitaliseerd. Dit netto aanvangsrendement kan niet direct worden afgeleid uit marktgegevens. Dit netto aanvangsrendement is in de eerste instantie gebaseerd op het marktgevoel van de taxateur. Vervolgens worden de overige kasstroomelementen in de waardering opgenomen, waarna het bruto aanvangsrendement kan worden verkregen. Tenslotte wordt het verkregen bruto aanvangsrendement vergeleken met de bruto aanvangsrendementen die in de markt worden waargenomen en gecontroleerd op verschillen die niet kunnen worden verklaard.

#### DCF-methode

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende de beschouwperiode. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatieverwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in het jaar opvolgend aan de beschouwingsperiode en een te verwachten nettorendement aan het begin van dit jaar (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

**B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE****Plausibiliteitsverklaring**

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

- de controlerend taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- de controlerend taxateur heeft het taxatierapport en alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- de controlerend taxateur heeft getoetst dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- de controlerend taxateur niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van oordeel dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

**Handtekening controlerend taxateur:**

---

**H. Zingstra REV RT RM**Datum en plaats: **16 september 2024** | **Groningen**

## C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

### C.1 SWOT ANALYSE

#### Sterktes

Locatie  
- ligging (verzorgingsgebied, aanwezige concurrentie binnen het verzorgingsgebied)  
- bereikbaarheid (auto, openbaar vervoer)  
- stand (parkachtige omgeving)

Object  
- leeftijd, bouwaard  
- functioneel (maatvoering, verhouding kamers/ algemene ruimten, courante indeling, onderhoud extensief);  
- interne voorzieningen (centrale woonkamer/keuken, eigen badkamer, wc, klimaatbeheersing, domotica);  
- energielabel A+++  
- verhuursituatie, double-net, langjarig verhuurd aan huurder die reeds meerdere vestigingen exploiteert

#### Zwaktes

Locatie  
- ligging (omliggende woonbebouwing eenvoudig qua aard en uitstraling)

Object  
- specifiek bestemming (maatschappelijk)  
- gebouwen zijn niet direct alternatief aanwendbaar (buiten woonzorg)

#### Kansen

Locatie  
- ontwikkeling bevolkingsgroei en/of vergrijzing in de regio (toenemende zorgvraag)  
- locatie leent zich voor ontwikkeling naar wonen (bestemmingsplan technisch echter niet toegestaan)

Markt  
- economische ontwikkeling (verruiming zorg budgetten)  
- ontwikkeling van "zorgvastgoed" als beleggingscategorie  
- verbetering financieringsmogelijkheden  
- ligging in stedelijke regio (verwachte bevolkingsgroei/vergrijzing)

#### Bedreigingen

Locatie  
- afname representativiteit directe omgeving (uitblijvende investeringen (onderhoud))

Object  
- versnelling veroudering, door aanscherping van de duurzaamheidsvereisten  
- versnelling veroudering (functionaliteit) door veranderende zorgbehoefte/vereisten

Markt  
- geopolitieke ontwikkelingen (Rusland-Oekraïne)  
- toenemende wetgeving(regulering) inzake zorgverlening, duurzaamheid en/of planologie)  
- overheidsbeleid (bekostiging/politiek/toekomstige zorgvraag/personeel)  
- economische ontwikkeling (neergegaande conjunctuur, renteontwikkeling)

### C.2 BEOORDELING

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

#### Verhuurbaarheid

De courantheid voor verhuur, met voorzetting van het huidige en/of soortgelijk gebruik, is gebaseerd op o.a. de locatie, de objectgegevens (bouwaard, uitstraling, voorzieningen, algehele staat, volume, verkaveling, bestemming) en de marktomstandigheden (aanbod/opname verhouding).

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT. Onderstaand een korte toelichting:

- het gebouw is specifiek gebouwd en ingericht voor de functie van verpleging en verzorging naar de hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven. Gelet op de specifieke aard en inrichting is de meest gerede gebruiker een zorgdienstverlener die een soortgelijk gebruik als het huidige voor ogen heeft, dit is mede door hoge toetredingsdrempels een relatief kleine groep.

**Verhuurtijd (maanden):** **12 maand(en)**

**Courantheid verkoop:** **Goed**

#### Verkoopbaarheid

De courantheid voor verkoop is gebaseerd op o.a. de locatie, de objectgegevens (bouwaard, uitstraling, voorzieningen, algehele staat, volume, verkaveling, bestemming, zakelijk recht), gebruikssituatie en marktomstandigheden (aanbod, opname verhouding).

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen bij de SWOT. Onderstaand een korte toelichting:

- gelet op het volume en het risicoprofiel zijn potentiële kopers naar verwachting (particuliere/institutionele) beleggers en/of beleggingsfondsen met een regionale en/of landelijke focus;

- gebouwd en ingericht voor de functie van verpleging en verzorging naar de hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven;  
- langjarige huurovereenkomst, double-net, binnen de bandbreedte marktconform verhuurd, huurder betreft zorgdienstverlener met meerdere locaties in exploitatie.

**Verkooptijd (maanden):** **6 maand(en)**

**Courantheid algemeen:** **Goed**

## D JURIDISCH

### D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

**Eigenaar:** Lambrane Ontwikkeling B.V.

**Type eigendom:** Eigendom

**Te taxeren belang:** Eigendom

#### Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Eigenaar
Veghel	VHL00	L	2313	1.852	Lambrane Ontwikkeling B.V.
<b>Totaal</b>				<b>1.852</b>	

#### Aantekeningen kadastraal object

- kwalitatieve verplichting (HYP4 82056/120 d.d. 01-09-2021). Deze verplichting heeft betrekking op dat de koper, na de levering van het onroerend goed, hierin geen kinderopvang of kinderdagverblijf mag exploiteren of laten exploiteren. Dit houdt in dat de koper zich zal onthouden van:

- het zelf exploiteren of huisvesten van een kinderopvang, kinderdagverblijf of een gerelateerde organisatie in het pand;
- het laten exploiteren of huisvesten van een kinderopvang, kinderdagverblijf of een gerelateerde organisatie door een derde partij in het pand.

Deze kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat (gaan) over op degenen die het verkochte onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het betreffende registergoed verkrijgen. Voor het niet nakomen van de kwalitatieve verplichting is een boeteregeling opgenomen alsmede een kettingbeding voor toekomstige vervreemding.

Deze aantekening(en) zijn globaal beoordeeld en zover bekend is er geen sprake van een negatief effect op het huidige gebruik van onderhavig object en derhalve ook niet op de getaxeerde marktwaarde.

#### Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

In het kader van deze waardering is er geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Wel is er inzage geweest in de laatste relevante akte(n), zoals akte levering, eigendomsbewijs en indien van toepassing splitsingsakte en erfpachtakte, van het onderhavige object. In deze akte (n) zijn er geen zodanige bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere verplichtingen/bepalingen geconstateerd, die voor zover bekend van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Derhalve is bij het vaststellen van de marktwaarde het uitgangspunt gehanteerd dat er op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Mocht er desondanks wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

### D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

**Gebruik conform omgevingsplan:** Ja



## Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving met betrekking tot bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. In totaal 26 wetten gaan geheel of gedeeltelijk op in de Omgevingswet, er gaan 60 algemene maatregelen van bestuur over in 4 en er gaan 75 ministeriële regelingen over in 1 omgevingsregeling. Voor een totaaloverzicht van de wetten welke in zijn geheel zijn opgegaan in de Omgevingswet zie <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/totstandkoming/intrekken-wetten/>.

Voor de uitvoering van de taxatie heeft er geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is de website "<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>" geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

- het op de website getoonde omgevingsplan geeft nog niet alle bestemmingen weer;
- verondersteld is dat er sprake is van een "omgevingsplan van rechtswege" of een "tijdelijk omgevingsplan" (de tot 1 januari 2024 bestaande bestemmingsplannen vormen nu een omgevingsplan, waarbij gemeenten tot 1 januari 2032 de tijd krijgen om het tijdelijke deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan);
- onderstaand de weergave zoals opgenomen onder het bestemmingsplan geldend tot 31-12-2023, welke, van rechtswege, is overgegaan in het omgevingsplan gemeente Meierijstad.

Bestemmingsplan: Bp De Bunders, gemeente Meierijstad (gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10)

Datum onherroepelijk besluit: 2008-10-09

Enkelbestemming: Maatschappelijke doeleinden

Functionaanduiding: n.v.t.

Bouwaanduiding: bouwvlak

Gebiedsaanduiding: n.v.t.

Maatvoering: n.v.t.

Maatvoering: n.v.t.

Dubbelbestemming: n.v.t.

Gebruik overeenkomstig voorschriften omgevingsplan\*: ja, omgevingsvergunning verleend voor bouwen en planologische afwijking d.d. 2 oktober 2023

Uitbreidingsmogelijkheden\*\*: n.v.t.

Ontwerpbestemmingsplan: n.v.t.

Vorbereidingsbesluit \*\*\*: n.v.t.

Parapluplannen: voor zover van toepassing, is het uitgangspunt dat deze voor de huidige en/of beoogde functie niet relevant zijn/ danwel geen relevante bepalingen bevatten.

Voor de betreffende planvoorschriften behorend bij de (enkel)bestemming wordt verwezen naar de bijlage.

\*Of het gebruik in overeenstemming is met het omgevingsplan, is onderzocht op "<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>". Het is een globale beoordeling waarbij gelet op de recente invoering van de omgevingswet en dat nog niet alle regels zijn overgezet naar het omgevingsplan, het onderstaande uitgangspunt is gehanteerd.

In de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige en beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften opgenomen in het omgevingsplan, en/of bestemmingsplan en/of (of beheersverordening) en/of eventuele hogere wet- en regelgeving. Tevens is ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

\*\*beoordeling van uitbreidingsmogelijkheden, betreft een globaal onderdeel, en gelet op de invoering van de omgevingswet, wordt nader onderzoek op dit punt geadviseerd.

\*\*\* in geval van een voorbereidingsbesluit, wordt nader onderzoek geadviseerd naar de termijn omdat de invoering van de omgevingswet hier invloed op kan hebben.

**Monument:** Nee

**Voorkeursrecht gemeenten:**

**Opmerking voorkeursrecht gemeenten**

## Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

## Fiscale aspecten

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW inzake residentieel vastgoed, tenzij anders vermeld.

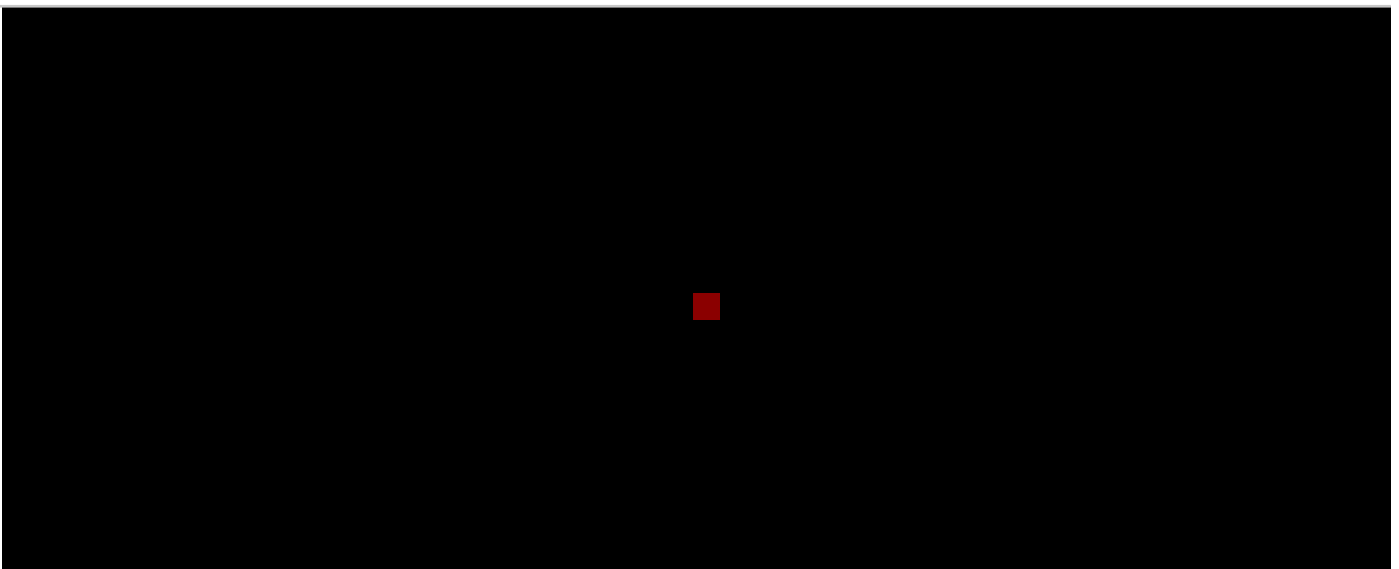
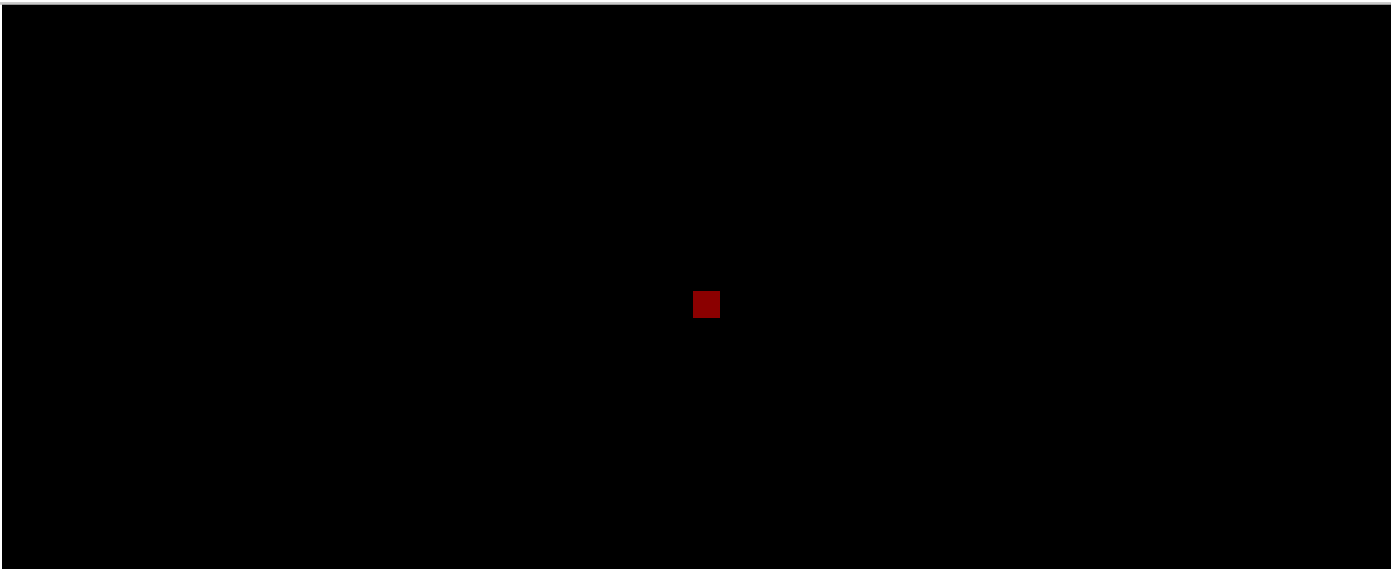
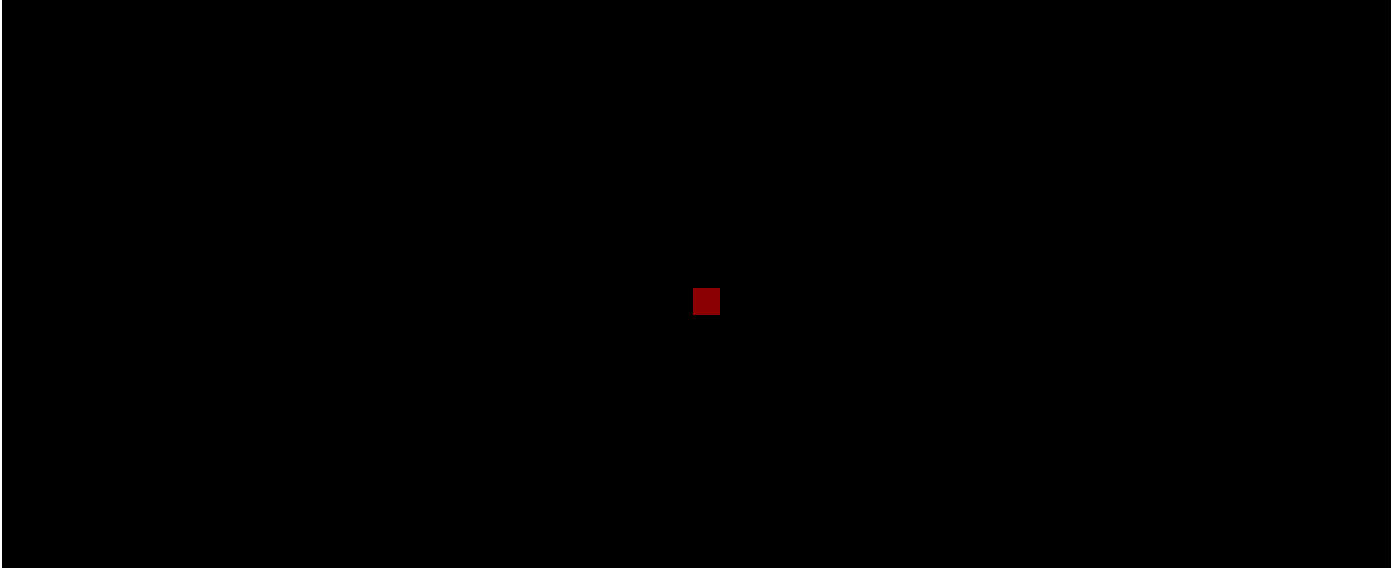
Uitgangspunt: vrijstelling overdrachtsbelasting (samenloopvrijstelling, eerste twee jaar na 1e in gebruik name, art.15 Wet op de belasting van Rechtsverkeer)

## Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

In de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat er voor het getaxeerde geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en het Kadaster, anders dan bij aantekening kadastraal object zijn vermeld.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



## E.2 LOCATIE INFORMATIE

### Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Locatie kenmerken:

- plaats Veghel
- inwoners in de plaats, circa 33.895
- woonwijk "de Busselunders"
- inwoners in de wijk, circa 1.485
- 98% EGW en 2% mgw
- 79% Koop, 18% huur-corporatie en 8% huur-overig 3%
- bouwperiode, 1980-1990
- gemiddeld inkomen circa € 27.400,-
- gemiddelde WOZ-woningwaarde bedraagt € 354.000,-
- de meest voorkomende energielabels zijn C (68,7%) en B (16,8%).

Stand:

- aan doorgaande weg in de wijk aan de rand van een park met groenstrook naast een maatschappelijk complex (huisartsenpraktijk).

Bron: [www.allecijfers.nl](http://www.allecijfers.nl)

De leefbaarheid van de omgeving van het getaxeerde wordt door de leefbaarometer als ruim voldoende gekwalificeerd. De Leefbaarometer, welke wordt opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken, kwantificeert de leefbaarheid van bewoonde wijken en buurten op basis van 100 meetbare indicatoren ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)).

Climate & Environmental Risks (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

Aardbeving: zone Midden / Oost Brabant waar Seismische intensiteit kan worden ervaren met een kans van 10% in 50 jaar

Overstroming: geen risico (maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak)

Fundering: niet kwetsbaar gebied 0-20% (kwetsbare fundering door droogte)

Water op straat na hevige regenbui: 3 cm

### Omgeving en belendingen

De belendende omgeving bestaat voornamelijk uit:

- woonomgeving met grondgebonden en eengezinswoningen
- groenvoorzieningen, Bunderspark
- kleinschalig wijkwinkelcentrum
- skatepark Joep

### Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid (eigen- en openbaar vervoer) is beoordeeld op basis van zowel de afstand tot snel-/ (A)- en/of provinciale wegen (N) als de afstand tot OV-haltes zoals bus-/tram-/metrohaltes en de regio om het object die daarmee binnen een 20 minuten bereikbaar is (bron: [www.vastgoeddata.nl](http://www.vastgoeddata.nl)).

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg

1. A50 met 5 min reistijd over een route van 2,6 km
2. A59 met 13 min reistijd over een route van 15,2 km
3. A2 met 28 min reistijd over een route van 23,4 km

### Beschikbaarheid openbaar vervoer

Dichtstbijzijnde halte (bus): Veghel, De Bunders

Loopafstand: 0,5 km

Looptijd: 7 min

Dichtstbijzijnde treinstation: Oss

Loopafstand: 17,1 km

Looptijd: 3 uur 30 min.

### Voorzieningen

Het voorzieningenniveau\* wordt o.a. op basis van data afkomstig van [www.walkscore.com](http://www.walkscore.com) beoordeeld als:

- redelijk

De walkscore\*\* is:

- 68

\*horeca, winkels, supermarkten, scholen, park, cultuur e.d..

\*\*de walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. Score 90-100, voorzieningen op loopafstand; score 70-89, merendeel van de voorzieningen op loopafstand; score 50-69 beperkt aantal voorzieningen op loopafstand; score 25-49, merendeel van de voorzieningen niet op loopafstand; score 0-24, geen voorzieningen op loopafstand.

### Parkeren op openbare weg: **Goed**

Het oordeel over de parkeervoorzieningen (openbaar) is gebaseerd op o.a.:

- parkeren aan de openbare weg is toegestaan;
- er zijn openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving (parkeerhavens);
- vrij parkeren;
- de parkeerdruk is gemiddeld door de ligging in een woonwijk en het beperkte aantal openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

### Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Behoudens de algemene marktontwikkelingen (zie H. Marktvisie) zijn er op deze locatie geen ontwikkelingen bekend die de marktwaarde substantieel beïnvloeden.

**Locatiescore:****Goed**

De vorengenoemde locatie beoordeling is gebaseerd op o.a. de stand, ligging, voorzieningen en bereikbaarheid (zoals in dit hoofdstuk beschreven) en beschouwd in relatie tot de gebruiksmogelijkheden van het object.

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt eveneens verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT-analyse. Onderstaand een korte toelichting:

- overwegend een woonomgeving, perceel ligt in een parkachtige setting.

## F OBJECT

### F.1 OBJECTINFORMATIE

#### Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het eigendom van één perceel grond belast met een kwalitatieve verplichting, met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond en 1e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (V&V) met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Busselbundersweg 1 te Veghel.

\* het gebouw is nog niet gerealiseerd. Als bijzonder uitgangspunt geldt dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (beschermde wonen).

#### Indeling

Begane grond:

14 wooneenheden, verkeersruimte, slaapwacht, woonkeuken, kantoorruimte en ondersteunende ruimten, namelijk sanitaire ruimten (MIVA), technische ruimten en berging.

Eerste verdieping:

22 wooneenheden, verkeersruimte, woonkeuken, kantoorruimte en ondersteunende ruimten, namelijk sanitaire ruimten (MIVA) en berging.

In totaal 36 eenpersoons wooneenheden verdeeld over twee bouwlagen en in drie woningtypen, variërend in grootte van circa 27 m<sup>2</sup> tot 31 m<sup>2</sup>.

De wooneenheden beschikken allen over een eigen badkamer (toilet, douche, wastafel) en keukenblok (geen kookvoorziening) en zijn via een galerij toegankelijk middels twee trappenhuizen en één invalidenlift.

#### Terrein

Het buitenterrein heeft de volgende kenmerken:

- ingericht als parkeren, terras en groenvoorzieningen;
- fietsenstalling.

**Bouwjaar:** 2025

#### Bouwaard, materialen en constructie

Bouwkundig

Aantal bouwlagen: 2

Kelder: niet aanwezig

Fundering: niet bekend

Hoofddraagconstructie: staal-betonconstructie

Vloeren: betonnen vloeren

Daken: plat dak bekleed met EPDM dakbedekking

Gevels: metselwerk gevels

Kozijnen: kunststof kozijnen en aluminium schuifpuien

Installaties

Warmtepomp en warmteterugwinning, vloerverwarming

Zonwering

Mechanische ventilatie

Topkoeling

Liftinstallatie

Hydrofoor

Domotica

PV-installatie

**Bouwkundige staat:** Zeer goed

**Staat van onderhoud buiten:** Zeer goed

**Staat van onderhoud binnen:** Zeer goed

#### Toelichting onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouw gebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

**Vastgoed Taxatiewijzer:** 2024

**Normonderhoud type:** Verschillende VEX-typen

**Parkeren (op eigen terrein):** Matig

### Toelichting parkeren

Het oordeel over de parkeervoorzieningen is gebaseerd op het aantal op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen in relatie tot de aanwezige bebouwing en de bijbehorende parkeernormen.

- er zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein (maaiveld parkeren).

**Functionaliteit: Goed**

### Toelichting functionaliteit

Vorengenoemd oordeel heeft betrekking op de mate waarin een object/gebouw effectief is en in welke mate ze voldoet aan de huidige eisen van het gebruiksdoel.

## F.2 OPPERVLAKTE

### Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtype(s)	Status	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks
Overig	Begane grond_woonzorg	Verhuurd	1.120,08	966,11
	Eerste verdieping_woonzorg	Verhuurd	1.361,61	1.203,49
	<b>Subtotaal</b>		<b>2.481,69</b>	<b>2.169,60</b>
<b>Totaal</b>			<b>2.481,69</b>	<b>2.169,60</b>

### Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtype(s)	Status	Stuks
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	Verhuurd	4
	<b>Subtotaal</b>		<b>4</b>
<b>Totaal</b>			<b>4</b>

## F.3 RENOVATIE

### Laatste renovatie

Nieuwbouw, niet van toepassing.

## F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

### Omschrijving milieuaspecten

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de grond, het grondwater en gebruikte materialen. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot:

- opvragen van informatie (bodemrapportages en asbestonderzoeken) bij de opdrachtgever en/of eigenaar;
- waarnemingen ter plaatse;
- raadplegen openbare bronnen (kadaster, [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) en eventuele gemeentelijke en/of provinciale websites).

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:

- er is informatie van de opdrachtgever verkregen; Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Busselbundersweg 1 te Veghel. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging wordt bevestigd;
- op [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) wordt het volgende aangegeven: Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest). Uit de openbare bronnen en de waarnemingen ter plaatse is eveneens geen informatie naar voren gekomen die aanleiding geven te veronderstellen dat de gesteldheid van de grond- en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen, een belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik. De waarnemingen ter plaatse en het gebrek aan nadere informatie hebben ertoe geleid dat er is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige en toekomstig gebruik". Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling.

### Object beoordeling

De object beoordeling (opgenomen onder objectscore) is gebaseerd op o.a. de uitstraling, bouwaard, functionaliteit, gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud in relatie tot de leeftijd van het object (zoals in dit hoofdstuk beschreven).

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt eveneens verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT-analyse. Onderstaand een korte toelichting:

- specifiek gebouwd en ingericht voor de functie beschermd wonen naar hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven;
- moderne bouwaard en constructie (2 laags met op elke verdieping centrale voorzieningen);
- zit/slaapkamers met eigen badkamer, per bouwlaag gemeenschappelijke keuken/woonkamer.

**Object score: Goed**

## G GEBRUIK

### G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

#### Huidig gebruik

Het object is in gebruik bij de huurder als zorgcomplex met ondersteunende ruimten en voorziet in de huisvesting en/of behandeling van cliënten (uitgangspunt).

Volgens opdrachtgever zal de exploitant/huurder het object in gebruik nemen als woon-/zorgcomplex (verpleging en verzorging (V&V)).  
- 36 cliënten (aangeboren hersenletsel in alle leeftijdscategorieën).

#### Voorgenomen gebruik

Zie toelichting huidig gebruik.

### G.2 HUURSITUATIE

#### Huidige verhuursituatie:

Goed

#### Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m <sup>2</sup>	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Onder de Bomen B.V.	Huur	05-07-2044	Nee	24	05-07-2042	2.170	4	€ 625.000	€ 583.201
<b>Totaal</b>						<b>2.170</b>	<b>4</b>	<b>€ 625.000</b>	<b>€ 583.201</b>

#### Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

#### Huurbijzonderheden

Voor de uitvoering van de taxatie is de volgende informatie verstrekt:  
- huurovereenkomst

Huurovereenkomsten zijn, gelet op AVG-regelgeving, niet als bijlage(n) toegevoegd. De taxateur heeft vorengenoemde informatie verwerkt in het rekenmodel. Deze informatie wordt gepresenteerd in het rapport danwel het rekenmodel. Onderstaand, per huurder, een aanvulling op de huurgegevens en eventuele (huur)bijzonderheden.

Huurder: Onder de Bomen B.V.

Ingangsdatum: 01-12-2024

Initiële looptijd: 20 jaar

Aanvangshuurprijs: € 625.000,- (prijspeil 01-12-2024, zonder BTW).

Verlengingsopties: met aansluitende perioden van 10 jaar (door huurder en verhuurder opzegbaar)

Opzegtermijn: 24 maanden

Indexatie: bij indexatie hoger dan 5% treden huurder en verhuurder met elkaar in overleg over indexering die redelijk en billijk is.

Duurzaamheid/greenlease: art. 10 "gebouw dat voldoet aan BENG eisen"

#### Bijzondere bepalingen

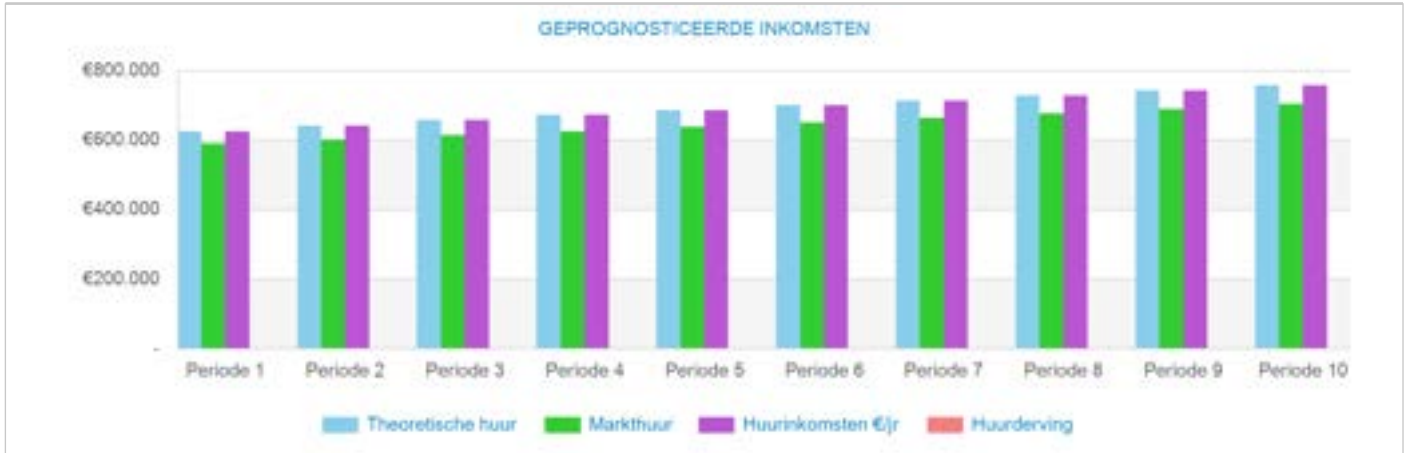
- in art. 11 zijn bepalingen opgenomen t.a.v. de exploitatielasten (zakelijke lasten en onderhoud). In de taxatie is verondersteld dat alleen het casco onderhoud, voor rekening is van verhuurder en dat alle andere lasten voor rekening zijn van huurder. (double-net).

\* enkel casco onderhoud voor rekening verhuurder (demarcatielijst)

Bron: huurovereenkomst

Uitgangspunt in de waardering is dat de ingangsdatum is gelijk gesteld aan de waardepeildatum en dat vorengenoemde huurprijs en huurtermijn van toepassing zijn.

**Geprognosticeerde huurstromen**



**Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)**

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m <sup>2</sup> /st	-
Mutatiekosten eerste contract m <sup>2</sup> /st	€ 250
Mutatiekosten toekomstige contracten m <sup>2</sup> /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

**G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID**

**Alternatieve aanwendbaarheid:** **Redelijk**

**Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het huidige gebruik kan gegeven de omstandigheden waaronder bouwaard, functionaliteit en vigerende bestemming, als het meest optimale gebruik gezien worden.

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.



## H ONDERBOUWING

### H.1 MARKTVISIE

#### Marktbeeld

Vooruitzichten voor de Nederlandse economie

Na stagnatie in 2023, komt de Nederlandse economie met een zachte landing op een gematigd groeipad. De groei van het bruto binnenlands product (bbp) neemt in deze raming toe, van 0,2% in 2023 naar 0,5% in 2024, gevolgd door 1,3% in 2025 en 2026. De bbp-groei in 2024 is van binnenlandse herkomst. De bestedingen van de overheid leveren een hoge groeibijdrage. Daarnaast zijn de bestedingen van huishoudens een belangrijke groeimotor, ondersteund door meer werkgelegenheid, consumentenvertrouwen en reële loongroei. Ook de sinds medio 2023 weer stijgende huizenprijzen stimuleren de consumptie. De investeringen door bedrijven krimpen in 2024 nog, maar nemen weer toe in 2025 en 2026. Hetzelfde geldt voor de uitvoer, die ook in 2025 en 2026 weer op gang komt. Daarmee wordt de bbp-groei breder gedragen, want ook de bestedingen van de overheid en consumenten groeien de komende jaren gestaag verder.

De werkloosheid loopt enigszins op, van 3,6% in 2023 naar 4,0% in 2026. De inflatie (Europees geharmoniseerd, HICP) daalt in 2024 naar 2,8% en gaat daarna geleidelijk verder omlaag tot iets onder 2% in 2026. Ook de kerninflatie (zonder energie en voeding) neemt af. Deze was 6,4% in 2023 en daalt naar 2,9% in 2024, 2,4% in 2025 en 2,0% in 2026. Met de geraamde afname van zowel HICP-inflatie als kerninflatie, komt aan het einde van de ramingsperiode weer een situatie van prijsstabiliteit in zicht. Naar verwachting komt de contractloongroei bij bedrijven in 2024 uit op 6,0%, na 5,9% in 2023. In 2025 neemt de contractloongroei duidelijk af naar gemiddeld 3,7% en daalt daarna verder naar 2,9% in 2026. Zowel de inflatie als de loongroei nemen langzamer af dan eerder geraamd, wat op zichzelf goed is te verklaren, maar wat ook illustreert dat de risico's vooral opwaarts zijn.

De gemiddelde huizenprijzen liggen inmiddels boven het vorige piekniveau van juli 2022. Daarmee is de daling in 2022 en 2023 eerder dan verwacht tenietgedaan. In de raming blijven de huizenprijzen stijgen, mede doordat de leencapaciteit van woonstarters verbetert. Per saldo verandert er voor starters weinig aan de betaalbaarheid van woningen.

Het begrotingstekort van de overheid groeit de komende jaren. Daarmee is er een risico op overschrijding van de Europese tekortnorm. Het hoofdlijnenakkoord van de formerende partijen maakt geen onderdeel uit van deze raming. Op het moment dat de definitieve raming, die onderdeel is van de raming van het Eurosysteem, gereed moest zijn, was het akkoord nog maar een enkele dag oud. Onze aanvullende doorrekening van het hoofdlijnenakkoord laat zien dat het begrotingstekort in 2025 en 2026 toeneemt, waarna het tekort in 2027 en 2028 juist afneemt. Over de gehele periode 2025-28 hebben de beleidsmaatregelen van het hoofdlijnenakkoord een beperkt opwaarts effect op de bbp-groei (+0,1%-punt gemiddeld per jaar). Ook de inflatie (+0,2%-punt gemiddeld per jaar) en de werkloosheid (-0,2%-punt in 2028) veranderen weinig in de DNB-doorrekening van het akkoord.

In een alternatief economisch scenario zijn de effecten voor Nederland gesimuleerd van hogere economische groei in de VS. Het positieve effect daarvan op de Nederlandse uitvoer blijkt voor een groot deel te worden tegengegaan door de hogere rente en inflatie die de binnenlandse bestedingen afremmen.

#### Beleidsaanbevelingen

Tegen de achtergrond van twee grote schokken in vier jaar tijd, de pandemie en de Russische inval in Oekraïne gevolgd door een historisch hoge inflatie, heeft de Nederlandse economie zich boven verwachting snel hersteld, en lijkt de zachte landing zich inderdaad te materialiseren. Het gevoerde beleid (van overheid en ECB) heeft hier zeker een bijdrage aan geleverd. Maar ook lijkt de Nederlandse economie weerbaarder dan werd gedacht. Het is belangrijk die weerbaarheid te koesteren en liefst te versterken, want de risico's zijn helaas niet minder geworden.

Op de korte termijn komen de risico's voor de Nederlandse economie vooral vanuit onzekerheid in het buitenland. De geopolitieke onrust kan leiden tot volatiele energieprijzen en een negatieve invloed hebben op de wereldhandel, die ook nu al minder snel dan verwacht herstelt van de terugval in 2023. Bovendien werkt de onrust door in toenemende geo-economische fragmentatie, terwijl de Nederlandse economie kwetsbaar is voor verstoringen in het wereldhandelssysteem en waardeketens. Deze verstoringen kunnen niet alleen Nederlandse bedrijven raken, maar indirect ook financiële instellingen. Weerbaarheid betekent niet dat alle tegenslagen voorkomen kunnen worden, maar wel dat we zulke tegenslagen beter kunnen opvangen. Dit betreft zowel onverwachte schokken, als structurele uitdagingen. Want naast de risico's op de korte termijn, zijn er uitdagingen op de langere termijn voor het verbeteren van het groeivermogen van de Nederlandse economie. Dit groeivermogen wordt structureel gehinderd door schaarste, bijvoorbeeld op de arbeidsmarkt, de fysieke ruimte, en in termen van de belasting van ons milieu en het klimaat. Die weerbaarheid van de economie kunnen we op ten minste drie manieren versterken.

1. Versterk de Europese interne markt en kapitaalmarktunie De afgelopen decennia is internationale handel een motor van de welvaart geweest. Dankzij de Europese interne markt zijn de handel en economische groei in Nederland de afgelopen decennia toegenomen. Via de interne markt hebben Nederlandse bedrijven toegang tot 450 miljoen Europese consumenten. Dat biedt een grote en stabiele afzetmarkt en helpt bedrijven om een internationale concurrentiepositie op te bouwen. Een goed functionerende Europese interne markt draagt daarmee bij aan de weerbaarheid van de Nederlandse economie en vermindert de afhankelijkheid van andere wereldregio's. Om het functioneren van de Europese interne markt te verbeteren is voltooiing van de kapitaalmarktunie essentieel. Ook de Europese bankenunie is nog niet af.

2. Arbeidsmarkt krapte vraagt om hogere productiviteitsgroei Een productief bedrijfsleven met een sterke internationale concurrentiepositie is een belangrijke bron van economische weerbaarheid. De Nederlandse economie loopt op dit moment echter tegen capaciteitsgrenzen aan, niet alleen in de fysieke ruimte zoals in de bouw en op klimaatgebied, maar ook op de arbeidsmarkt. Zo laat deze raming zien dat de spanning op de arbeidsmarkt maar beperkt afneemt, wat blijkt uit de beperkte oploop van de werkloosheid in de komende jaren. Op de langere termijn komt de groei van de beroepsbevolking bovendien vrijwel tot stilstand. Met een afnemende groei van het arbeidsaanbod is voor welvaartsgroei een stevige toename van de productiviteit cruciaal. In de afgelopen decennia was er echter sprake van een afnemende productiviteitsgroei, onder andere gedreven door een toenemende misallocatie van kapitaal en arbeid en een afnemende bedrijfsdynamiek. Voor versterking van de bedrijfsdynamiek en een efficiëntere verdeling van schaarser wordende productiefactoren, is het van belang dat bedrijven en consumenten de werkelijke kostprijs betalen voor alle vormen van economische bedrijvigheid. Dit kan bijvoorbeeld door energieverbruik beter te bepalen en fossiele subsidies geleidelijk af te bouwen, maar ook door het handhaven van arbeidswet- en regelgeving, zoals het minimumloon en de arbeidstijdenwet. Bedrijven die (ook internationaal) kunnen concurreren op

basis van de werkelijke kostprijs van hun goederen en diensten krijgen op die manier meer ruimte, wat de productiviteit en weerbaarheid van de Nederlandse economie verder versterkt. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid niet alleen bij de overheid. Om uitdagingen op de arbeidsmarkt het hoofd te bieden, is ook een belangrijke rol weggelegd voor de Sociaal-Economische Raad (SER).

3. Zorg voor weerbare overheidsfinanciën Het hoofdlijnenakkoord van de formerende partijen (16 mei 2024) stuurt op een tekort dat hoger ligt dan het advies van de Studiegroep Begrotingsruimte. Daarmee is er vrijwel geen buffer ten opzichte van de Europese begrotingsregels. Een weerbare economie is gebaat bij een overheidsbegroting die schokken kan absorberen voor burgers en bedrijven. Onder andere de coronapandemie heeft laten zien hoe belangrijk dit is. Buffers zijn ook belangrijk om uitdagingen op de middellange termijn – zoals vergrijzing – het hoofd te kunnen bieden. Door scherp aan de wind te zeilen is er beperkt ruimte voor het voeren van trendmatig begrotingsbeleid, wat de kans vergroot dat het begrotingsbeleid procyclisch uitpakt en economische schokken versterkt.

Bron: DNB Voorjaarsraming, juni 2024

### Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,70%	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,38%	3,12%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%
Markthuurg verwachting	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

### Marktsituatie

#### Woonzorgcomplexen in Nederland

Door de vergrijzende bevolking en de toenemende vraag naar gespecialiseerde zorgaccommodaties, staat de vastgoedsector voor interessante uitdagingen wat betreft zorgvastgoed. Enerzijds is er een groot tekort aan zorgvastgoed, vooral als het gaat om woonzorgcomplexen en -instellingen. Anderzijds is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd. Om aan de toenemende vraag te voldoen zal er de komende jaren fors moeten worden geïnvesteerd in nieuwbouw en tegelijkertijd zullen bestaande complexen moeten worden gerenoveerd en verduurzaamd. Voor (vastgoed)beleggers biedt de markt een uitgelezen kans om hun portefeuille te diversifiëren. De laatste jaren is er dan ook sprake van een sterke stijging van de beleggingsvolumes.

#### Marktgrootheid en structuur

De markt voor woonzorgcomplexen omvat verschillende typen vastgoed, zoals aanleunwoningen, zorgappartementen en verpleeghuizen. De omvang van deze markt wordt beïnvloed door demografische trends en beleidsmaatregelen. In Nederland zijn er bijna 6.000 woonzorgcomplexen, variërend van kleinschalige projecten tot grote zorginstellingen. Het gaat om circa 2.400 verpleeg- en verzorgingshuizen, bijna 3.000 wooncomplexen voor mensen met een beperking en ruim 600 particuliere woonzorgcentra (bron: ZorgkaartNederland)

#### Typen vastgoed in de Woonzorgsector

1. Aanleunwoningen: Zelfstandige woningen met toegang tot zorgdiensten, vaak verbonden aan een zorginstelling.
2. Zorgappartementen: Woningen met een hoger niveau van zorg en ondersteuning, inclusief 24-uurszorg.
3. Verpleeghuizen: Instellingen met intensieve verpleging en verzorging voor bewoners met zware zorgbehoeften.

#### Vraag en aanbod

De vraag naar woonzorgvastgoed wordt gedreven door de vergrijzing van de bevolking en de daarmee samenhangende stijging van het aantal mensen met chronische aandoeningen en beperkingen. Aan de aanbodzijde zien we een divers landschap van vastgoedontwikkelaars, zorgaanbieders en beleggers die actief zijn in deze sector. Buitenlandse beleggers hebben een steeds groter aandeel in het aanbod.

#### Factoren die de vraag beïnvloeden

1. Demografie: De groei van het aantal 65-plussers en specifiek de 80-plussers.
2. Gezondheidstrends: Toename van chronische ziekten en dementie.
3. Sociaal-Economische Status: Inkomensniveau en vermogenspositie van ouderen.

#### Aanbodynamiek

Het aanbod van woonzorgvastgoed wordt beïnvloed door factoren zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties, regelgeving en vergunningen, en de beschikbaarheid van financiering. Er is een groeiende trend naar het ontwikkelen van gemengde woonzorgprojecten die zowel zelfstandige woningen als zorgfaciliteiten omvatten.

#### Investeringskansen

De vastgoedmarkt voor woonzorgcomplexen biedt interessante investeringskansen door de stabiele vraag en het relatief lage risico. Beleggers worden aangetrokken door de lange huurcontracten en de relatief hoge huurinkomsten. Bovendien zorgt de structurele vraag naar zorgvastgoed voor een solide basis voor lange termijn investeringen.

#### Belangrijkste Investeringscriteria

1. Locatie: Nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid.
2. Duurzaamheid: Energie-efficiënte en toekomstbestendige gebouwen.
3. Zorgpartners: Samenwerking met betrouwbare zorgaanbieders.
4. Marktbehoefte: Inzicht in lokale en regionale zorgbehoeften.

#### Beleggingsmarkt

Bruto aanvangsrendementen voor bestaande woonzorgcomplexen liggen in het eerste halfjaar van 2024 grotendeels tussen 5% en 6,5% (kosten koper). Voor nieuwbouw geldt een bandbreedte van 4,5% tot 5,5% (vrij op naam). Hierbij opgemerkt dat de investeringen in 2023 en het eerste halfjaar van 2024 sterk zijn teruggevallen. Door de hoge (financierings)rentes maken beleggers die afhankelijk zijn van financiering een pas op de plaats. Tegelijkertijd is er sprake van een sterke terugval in de nieuwbouw. Hier speelt dat door de hoge rentes nieuwe projecten niet meer "rond te rekenen" zijn. Institutionele beleggers zijn vaak meer geïnteresseerd in nieuwbouw, zij zien het aanbod opdrogen.

Ondanks de tegenvallende beleggingsvolumes, waren er in het eerste halfjaar van 2024 toch twee significante transacties. Aedifica nam de resterende 50% van een portefeuille met zes complexen over van een joint venture die het had met Korian Group. Aedifica betaalde € 25 miljoen voor 118 wooneenheden tegen een aanvangsrendement van 6,5%. De andere grote transactie in het eerste halfjaar betrof de sale-and-lease-back van 11 woonzorgcomplexen van Wonen bij September. Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund betaalde

naar verluidt € 97 miljoen voor de portefeuille met circa 370 wooneenheden.

#### Financiële Structurering

Financiering van woonzorgvastgoed kan complex zijn en omvat vaak een mix van eigen vermogen, leningen en subsidies. De overheid biedt diverse financiële stimulansen, zoals subsidies en belastingvoordelen, om de ontwikkeling van zorgvastgoed te ondersteunen.

#### Trends en Innovaties

Innovatie speelt een cruciale rol in het toekomstbestendig maken van woonzorgvastgoed. Er zijn verschillende trends en technologische ontwikkelingen die de markt beïnvloeden:

1. Digitalisering: Integratie van slimme technologieën voor zorg op afstand en domotica.
2. Duurzaamheid: Ontwikkeling van energiezuinige en milieuvriendelijke gebouwen.
3. Flexibele Ontwerpen: Modulaire bouw en aanpasbare woonruimtes om in te spelen op veranderende zorgbehoeften.
4. Gemengde Gebouwen: Combinatie van woon- en zorgfuncties om een breed scala aan diensten aan te bieden.

#### Uitdagingen en Risico's

Hoewel de markt voor woonzorgvastgoed veel potentie biedt, zijn er ook verschillende uitdagingen en risico's waar rekening mee moet worden gehouden:

1. Regelgeving en Vergunningen: Complexiteit en tijdrovend proces van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.
2. Financiering: Toegang tot kapitaal en de hoge kosten van vastgoedontwikkeling.
3. Marktrisico: Veranderende zorgbehoeften en economische schommelingen die de vraag kunnen beïnvloeden.
4. Personeelstekort: Tekorten aan zorgpersoneel kunnen de operationele efficiëntie van woon-zorgcomplexen onder druk zetten.

#### Regionale Verschillen

Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de vraag en het aanbod van woonzorgvastgoed. Stedelijke gebieden bieden vaak meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe woon-zorgcomplexen vanwege de hogere bevolkingsdichtheid en betere infrastructuur. Plattelandsgebieden kunnen daarentegen geconfronteerd worden met uitdagingen zoals minder beschikbare locaties en lagere vraag.

#### Beleidsimplicaties

De overheid speelt een cruciale rol in het faciliteren van de markt voor woonzorgvastgoed. Beleidsmaatregelen gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van zorgvastgoed zijn essentieel. Daarnaast zijn er subsidies en stimuleringsmaatregelen beschikbaar om duurzame en innovatieve zorgvastgoedprojecten te bevorderen.

#### Conclusie

De vastgoedmarkt voor woon-zorgcomplexen in Nederland biedt aanzienlijke kansen, gedreven door demografische trends en een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen. Innovaties en trends op het gebied van digitalisering, duurzaamheid en flexibele woonconcepten spelen een belangrijke rol in de toekomstige ontwikkeling van deze markt. Investeringsmaatregelen in woonzorgvastgoed worden ondersteund door een stabiele vraag en diverse overheidsmaatregelen, hoewel uitdagingen zoals regelgeving, financiering en personeelstekorten niet over het hoofd gezien mogen worden.

Beleggers zijn tijdelijk terughoudend. De verwachting is echter, als de rente weer daalt, dat het investeringsvolume weer zal toenemen in de komende jaren.

## H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

### Algemene toelichting op de huurreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m<sup>2</sup> VVO en/of GBO. Deze m<sup>2</sup> prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire- / en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in beperkte mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn daarom ruimer gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object. Een aantal referenties zijn vertrouwelijk en alleen openbaar beschikbare data is gepresenteerd.

De positie van deze parameter ten opzichte van de referenties wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik; bestemming);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "huurreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: +
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -

Referentie 5:

- locatie: 0
- object: +
- tijd: -

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)


De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschiedt op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

### Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup> of stuk
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Overig	2.259		-
15-9-2023	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Groningen	Overig	1.763		-
15-3-2023	Stationsstraat 4	Ruurlo	Overig	1.105	€ 276.150	€ 250
28-4-2022	Raadhuisstraat 16 ea	Hoogerheide	Overig	7.400	€ 1.300.000	€ 176
8-7-2022	Geerstraat 1	Dorst	Overig	4.400	€ 1.067.000	€ 243

### Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

#### 1 - Referentie Type: huurtransactie | Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude

Transactiedatum:	<b>15-12-2023</b>	Looptijd contract in jr:	<b>15</b>	
Straat:	<b>Holendrecht 55</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>	
Plaats:	<b>Abcoude</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>	
IPD type:	<b>Overig</b>	Energielabel:	<b>A+++</b>	
Sub IPD Type:	<b>Zorgvastgoed - Cure</b>			
Bouwjaar:	<b>2024</b>			
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.259</b>			

**2 - Referentie Type: huurtransactie | Van Ketwich Verschuurlaan 1 - 9721SB Groningen**

Transactiedatum:	15-09-2023	Looptijd contract in jr:	15
Straat:	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Plaats:	Groningen	BTW belast:	Nee
IPD type:	Overig	Energielabel:	A+++
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care		
Bouwjaar:	2024		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	1.763		



**3 - Referentie Type: huurtransactie | Stationsstraat 4 - 7261AD Ruurlo**

Transactiedatum:	15-03-2023	Aanvangshuur:	€ 276.150
Straat:	Stationsstraat 4	Huuropbrengst per jaar:	€ 276.150
Plaats:	Ruurlo	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 249,91
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 249,91
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	1.105	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



**4 - Referentie Type: huurtransactie | Raadhuisstraat 16 ea - 4631NE Hoogerheide**

Transactiedatum:	28-04-2022	Aanvangshuur:	€ 1.300.000
Straat:	Raadhuisstraat 16 ea	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.300.000
Plaats:	Hoogerheide	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 175,68
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 175,68
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	7.400	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A



**5 - Referentie Type: huurtransactie | Geerstraat 1 - 4849PP Dorst**

Transactiedatum:	08-07-2022	Aanvangshuur:	€ 1.067.000
Straat:	Geerstraat 1	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.067.000
Plaats:	Dorst	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	€ 242,50
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 242,50
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	30
Bouwjaar:	2021	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	4.400	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



**Overzicht ruimtetypes**

IPD type	Ruimtype(s)	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup>	Markt/herz. huur per m <sup>2</sup>	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Overig	Begane grond_woonzorg	1.120	966	€ 268,80	€ 259.690	44,5 %
	Eerste verdieping_woonzorg	1.362	1.203	€ 268,81	€ 323.510	55,5 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>2.482</b>	<b>2.170</b>	<b>€ 268,81</b>	<b>€ 583.201</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>2.482</b>	<b>2.170</b>		<b>€ 583.201</b>	<b>100,0 %</b>

**Overzicht andere ruimtetypes**

IPD type	Ruimtype(s)	Stuks	Markthuур per stuks	Markthuур jr	% van totaal
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	4	-	-	0,0 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>4</b>		<b>-</b>	<b>0,0 %</b>

**Verklaring gehanteerde markthuur**

Huurtransacties van woon-zorgcomplexen, die specifiek zijn ingericht voor gebruik in het segment verpleging en verzorging (V&V), worden in beperkte mate gepubliceerd en ze zijn vaak sterk vertekend door de in de overeenkomst opgenomen huurvoorwaarden (single, double of triple net). Het functioneren van de huurmarkt wordt beïnvloed door de hoge toetredingsdrempel, de wijze van bekostiging (ZZP/NHC) vanuit de overheid (exploitatiemogelijkheden zorgexploitant) en of er al dan niet sprake is van particuliere woonzorg.

Voor de bepaling van de markthuur is gebruik gemaakt van referenties, het algemene marktbeeld en een globale toetsing op basis van een mogelijke NHC vergoeding (exploitatie). De referenties zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover deze vertrouwelijk zijn, is de weergave van parameters beperkt tot openbare informatie.

Op basis van de referenties/marktbeeld, ligt de huurprijs per maand en per zorgplaats/kamer per jaar tussen € 9.500,- en € 16.000,-. Op maandbasis bedraagt deze bandbreedte circa € 800,- tot circa € 1.350,- per zorgplaats/kamer. Het gemiddelde VVO/GBO, inclusief de algemene en ondersteunende ruimten, per zorgplaats/kamer ligt globaal tussen 50m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup>.

Het object wordt geëxploiteerd in de categorie V&V. Op basis van de object- en locatie beoordeling is uitgegaan van een markthuur van gemiddeld € 1.350,- per zorgplaats per maand (36 eenheden). De totale markthuur is € 583.200,- op jaarbasis.

De huurprijs uit de huurovereenkomst is € 625.000,- op jaarbasis. Deze ligt daarmee iets boven het niveau van de markthuur.

### H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

#### Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m<sup>2</sup> VVO. Deze m<sup>2</sup> prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in redelijke mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn echter ruim gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object.

De positie van deze parameters ten opzichte van de bandbreedte wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik en/of verhuursituatie; zakelijk recht);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "kooppreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: +
- object: +
- tijd: 0

Referentie 5:

- locatie: +
- object: +
- tijd: 0

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschied op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

#### Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m <sup>2</sup>
10-7-2024	Harste 10 a,b	Sneek	Overig	2.380	5,37%	€ 12.343.591	€ 5.186,38
14-5-2024	Geerweg 5	Ede	Overig	2.900	5,51%	€ 13.056.699	€ 4.502,31
14-5-2024	Meldestraat 14	Emmeloord	Overig	1.352	5,55%	€ 4.668.034	€ 3.452,69
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Overig	2.259	5,04%	€ 11.907.000	€ 5.270,92
01-9-2023	Heusdenhoutsestraat 15	Breda	Overig	1.544	5,14%	€ 9.336.600	€ 6.047,02

**Individuele referenties nader gespecificeerd** | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: **koop** | Adres: **Harste 10 a,b - 8602JX Sneek**

Transactiedatum:	<b>10-07-2024</b>	Koopsom kk:	<b>€ 12.343.591</b>
Adres:	<b>Harste 10 a,b</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 5.186,38</b>
Plaats:	<b>Sneek</b>	BAR:	<b>5,37%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>6.828</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Wonen bij September, 48 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2025</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.380</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energielabel:	<b>A++++</b>



Referentie type: **koop** | Adres: **Geerweg 5 - 6717LE Ede**

Transactiedatum:	<b>14-05-2024</b>	Koopsom kk:	<b>€ 13.056.699</b>
Adres:	<b>Geerweg 5</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 4.502,31</b>
Plaats:	<b>Ede</b>	BAR:	<b>5,51%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>3.687</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Wonen bij September, 48 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2023</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.900</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energielabel:	<b>A++++</b>



Referentie type: **koop** | Adres: **Meldestraat 14 - 8302VB Emmeloord**

Transactiedatum:	<b>14-05-2024</b>	Koopsom kk:	<b>€ 4.668.034</b>
Adres:	<b>Meldestraat 14</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 3.452,69</b>
Plaats:	<b>Emmeloord</b>	BAR:	<b>5,55%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>2.199</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Wonen bij september 24 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2021</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Slechter</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>1.352</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energielabel:	<b>- / Geen</b>



Referentie type: **koop** | Adres: **Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude**

Transactiedatum:	<b>15-12-2023</b>	Koopsom kk:	<b>€ 11.907.000</b>
Adres:	<b>Holendrecht 55</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 5.270,92</b>
Plaats:	<b>Abcoude</b>	BAR:	<b>5,04%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>1.343</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Senior Living 40 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2024</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.259</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energielabel:	<b>- / Geen</b>



Referentie type: **koop** | Adres: **Heusdenhoutsestraat 15 - 4817WE Breda**

Transactiedatum:	<b>01-09-2023</b>	Koopsom kk:	<b>€ 9.336.600</b>
Adres:	<b>Heusdenhoutsestraat 15</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 6.047,02</b>
Plaats:	<b>Breda</b>	BAR:	<b>5,14%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Huurder:	<b>Senior living, 32 plaatsen</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2023</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
Parkeerplaatsen:	<b>16</b>	Energielabel:	<b>- / Geen</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>1.544</b>		





**Gebruikte input- en berekende outputyields**

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	5,50 %
NAR vrij op naam	4,90 %
Exit yield	5,40 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	5,34 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	4,98 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	5,34 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	4,98 %
BAR contractuur kk	5,34 %

**Verklaring gehanteerde rendementen**

Kooptransacties (nieuwbouw) van woon-zorgcomplexen, die specifiek zijn ingericht voor gebruik in het segment verpleging en verzorging (V&V), zijn beperkt in aantal en worden niet altijd gepubliceerd. Ze verschillen onderling vaak sterk door de verhuursituatie, de object- en locatie kwaliteit en het type gebruik.

Het gehanteerde aanvangsrendement is gespiegeld aan referenties en het algemene marktbeeld. De referenties zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover deze vertrouwelijk zijn, is de weergave van parameters beperkt tot openbare informatie.

Bruto aanvangsrendementen voor bestaande woon-zorgcomplexen liggen in het eerste halfjaar van 2024 grotendeels tussen 5% en 6,5% (kosten koper). Voor nieuwbouw geldt een bandbreedte van 4,5% tot 5,5% (vrij op naam).

Op basis van de object en locatie beoordeling is uitgegaan van een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten van 5,34%. Het bruto aanvangsrendement op markthuur is 4,98%. De rendementen zijn vrij op naam. Gelet op de nieuwbouwsituatie is de overdrachtsbelasting buiten beschouwing gelaten en is de BTW inbegrepen).

**H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES**

Voor verhuurd vastgoed (belegging) worden kapitaalscorrecties opgenomen. De van toepassing zijnde correcties worden vermeld op de presentatiebladen van de NAR- en DCF berekening. Voor zover ze vallen buiten gangbare bandbreedtes, worden ze onderstaand toegelicht:

- correcties vallen binnen de gangbare bandbreedte, zij het dat er sprake is van double-net waarbij de exploitatielasten verlegd zijn naar de huurder. Het rekenmodel geeft de exploitatielasten weer en daarnaast een correctiepost (jaarlijkse baten) die reflecteert aan de double-net situatie.

**Bijzondere waardecomponenten**

Er zijn geen bijzondere waarde componenten van toepassing.

**5 VERKLARING LEEGSTAND PERCENTAGE NA BESCHOUWINGSPERIODE**

**% Leegstand na beschouwingsperiode: 0 %**

## I DUURZAAMHEID

### Duurzaamheidsparagraaf

#### Object

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

#### Licht en ventilatie

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

#### Warmte opwekking

Luchtwarmtepomp

#### Verwarmingsafgifte

Anders

Vloerverwarming

#### Warm water

Elektrische boiler

#### Luchtbehandeling

Mechanische ventilatie

Warmteterugwinning

#### Isolatie

Dak	: 270 mm (Rc 6,3)
Gevels	: 200 mm (Rc 4,7)
Vloer	: 270 mm (Rc 6,3)
Glas	: HR ++

#### Duurzame energiebronnen

#### Type / aanwezig

#### Nominale opbrengst (kWh p/j)

Zonnepanelen	: Ja	81.600
Overig	: Geen	

### Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Gelet op de bouwaard van het gebouw is verdere verduurzaming beperkt mogelijk zonder grootschalige investeringen.

Opdrachtgever heeft een voorlopig energielabel verstrekt. A+++, NTA 8800, daarnaast is aangegeven dat het object voldoet aan de BENG-normering (bron: huurovereenkomst, art. 10.1).

N.B. de opgenomen registratie van isolerende voorzieningen (dak, gevels en vloer) betreft een default op basis van bouwjaarklasse (Flux). Er heeft geen controle plaatsgevonden of de feitelijke situatie overeenstemt met deze weergave. Alvorens hieraan conclusies te verbinden is nader (destructief) onderzoek noodzakelijk. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat geen aansprakelijkheid wordt aanvaard t.a.v. de juistheid van deze default waarden.

### Toekomstbestendigheid object

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel van uitmaakt.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel betreffende het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

**Energietabel:**

**A+++**

**NTA 8800**

**BREEAM:**

**Unclassified**

**Uitleg energielabel**

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m<sup>2</sup> jr). Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ ++ het beste. De energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld met de bepalingmethode NTA 8800. Deze methode is gebaseerd op de Europese CEN-normen. Deze methode geldt voor bestaande en nieuwe gebouwen. Tot en met 31 december 2020 gold nog de NEN 7120.

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is een energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan 1 functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies):

- wonen;
- kantoor;
- onderwijs, zoals scholen en universiteiten;
- bijeenkomst, zoals cafés, restaurants, kinderopvang en vergadercentra;
- gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen;
- logies, zoals hotels en pensions;
- sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden;
- winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages;

Daarnaast is het verplicht om de energieprestatie-indicator (de labelklasse) van een geldig energielabel weer te geven wanneer een gebouw te koop of te huur wordt aangeboden door advertenties in commerciële media. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Gebouwen waarvoor geen energielabel nodig is:

- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- gebouwen voor religieuze activiteiten, zoals kerken en moskeeën;
- vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m<sup>2</sup>. (o.a. tiny house, woonboot of woonwagen);
- (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, bijvoorbeeld fabriekshallen;
- gebouwen die ten hoogste 2 jaar in gebruik zijn, zoals bouwketen, noodwinkels en noodlokalen bij scholen;
- recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik;
- gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen, zoals schuren of garages.

**Kantoren**

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Er zijn gebouwen uitgezonderd:

- kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie);
- monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- tijdelijke kantoorgebouwen die ten hoogste 2 jaar worden gebruikt;
- binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden;

De feitelijke situatie is leidend. Is het gebouw in gebruik als kantoor en voldoet het aan de overige criteria van de verplichting, dan is deze verplichting van toepassing.

**Maatschappelijk vastgoed**

In het klimaatakkoord zijn stevige doelen gesteld. Enerzijds met de opgave om in 2030 49% minder CO<sub>2</sub> uit te stoten ten opzichte van het jaar 1990 en anderzijds om in 2050 te streven naar 95% minder CO<sub>2</sub> uitstoot ten opzichte van 1990. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen. Dit is een groot deel van de gebouwen in Nederland en een deel met een grote voorbeeldfunctie. (bron: www.rvo.nl)

**Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen**

**Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Duurzaamheid is meegenomen in de afwegingen omtrent de input parameters.

## J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

### Bouwkundige en technische staat

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

### Milieu

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

### Eigendom

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

## Publiekrechtelijk

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

## Huurrecht

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

## Voordelen

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

## Plaatselijke voorschriften

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

## Fiscale wetgeving

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

## Toekomstige wetgeving

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

## Rechten van derden

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

## Tijd

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

## Aansprakelijkheid

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

## Beschikbare gegevens

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

## Overige waarde bepalende factoren

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

## Copyright

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

## K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

### Basis van de waarde

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

### Marktwaarde

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

### Uitgangspunten:

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

### Markthuur

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

### Uitgangspunten:

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

### Theoretische huur

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

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

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

### WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.












### Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

### Classificatie voor energieklassen

#### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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



## Terminologie

**Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.**

### Bijzonder uitgangspunt

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

### Gebruiksoppervlakte

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

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

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m<sup>2</sup>.

### Inspectie

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

### Inspectiedatum

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

### Professionele taxatiedienst

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

### Uitgangspunten

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

### Vastgoedobject

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

### Waardepeildatum

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

## Afkortingen

**Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.**

### **BAR**

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

### **BVO**

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

### **DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

### **EVS**

European Valuation Standards 2020

### **GBO**

Gebruiksoppervlakte

### **HABU**

Highest And Best Use

### **IVS**

International Valuation Standards 2021

### **IVSC**

International Valuation Standards Committee

### **NAR**

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

### **RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors

### **TEGoVA**

The European Group of Valuers Association

### **VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)**

Verhuurbare eenheid

## L BIJLAGEN OVERZICHT

### Bijlagen

- taxatierapport samenvatting (rekenmodellen)
- fotobladen
- kadastrale informatie
- bestemmingsplaninformatie
- milieu gerelateerde informatie
- duurzaamheidsinformatie
- plattegrondtekeningen / NEN2580-meetstaat
- overige informatie
- opdrachtbrief



BIJLAGEN FOTO'S



Nieuwbouw



Nieuwbouw



Nieuwbouw



Bestaand

## BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m<sup>2</sup> VVO. Deze m<sup>2</sup> prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in redelijke mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn echter ruim gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object.

De positie van deze parameters ten opzichte van de bandbreedte wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik en/of verhuursituatie; zakelijk recht);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "koopreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: +
- object: +
- tijd: 0


Referentie 5:

- locatie: +
- object: +
- tijd: 0

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschiedt op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

#### Referentie type: koop | Adres: Harste 10 a,b - 8602JX Sneek

Transactiedatum:	10-07-2024	Koopsom kk:	€ 12.343.591	
Adres:	Harste 10 a,b	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 5.186,38	
Plaats:	Sneek	BAR:	5,37%	
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	6.828	
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen	
Bouwjaar:	2025	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	2.380	Eigendom:	Vol eigendom	
		Energielabel:	A++++	

#### Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.

Koopsom v.o.n. incl. btw

Metrage (Streetsmart), BVO 2.800 m<sup>2</sup>, VVO geschat 2.380m<sup>2</sup>

2\*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m<sup>2</sup> en 40m<sup>2</sup>.

Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)

Markthuurlen en Bar op markthuurlen indicatief op basis van € 13.800,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Bream very good

Vastgoedmarkt:

Het Bouwinvest Healthcare Fund heeft een zorgvastgoedportefeuille van elf particuliere woonzorgcomplexen in Nederland gekocht van Emeis. De portefeuille bestaat uit vijf recent opgeleverde projecten in Best, Ede, Emmeloord, Heerenveen en Middelburg en uit zes nog te bouwen projecten.

Wonen bij September, dat onderdeel is van Emeis, verleent de zorg in de woonzorgcomplexen. De doelgroep van de complexen zijn senioren met een zwaardere zorgvraag. Naar verwachting zullen alle nieuwbouwprojecten in 2025 opgeleverd zijn.

Christian Schouten, Head of Dutch Transaction Management bij Bouwinvest: 'Wij hebben een flinke investeringsopgave in zorgvastgoed voor pensioenfondsen. Met deze transactie van een omvangrijke portefeuille met bestaande bouw en nieuwbouw maken we in één keer een substantiële stap in het belangrijke segment particuliere woonzorg. Ook naar de toekomst kijken wij met bijzondere interesse naar bestaand vastgoed of vastgoed dat snel opgeleverd kan worden.'

Referentie type: **koop** | Adres: **Geerweg 5 - 6717LE Ede**

Transactiedatum:	<b>14-05-2024</b>	Koopsom kk:	<b>€ 13.056.699</b>
Adres:	<b>Geerweg 5</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 4.502,31</b>
Plaats:	<b>Ede</b>	BAR:	<b>5,51%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>3.687</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Wonen bij September, 48 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2023</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.900</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energie label:	<b>A++++</b>

**Toelichting op deze referentie**

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.

Koopsom v.o.n. incl. btw

Metrage (Streetsmart), VVO geschat 2.900m<sup>2</sup>

2\*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m<sup>2</sup> en 40m<sup>2</sup>.

Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)

Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Referentie type: **koop** | Adres: **Meldestraat 14 - 8302VB Emmeloord**

Transactiedatum:	<b>14-05-2024</b>	Koopsom kk:	<b>€ 4.668.034</b>
Adres:	<b>Meldestraat 14</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 3.452,69</b>
Plaats:	<b>Emmeloord</b>	BAR:	<b>5,55%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>2.199</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Wonen bij september 24 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2021</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Slechter</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>1.352</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energie label:	<b>- / Geen</b>

**Toelichting op deze referentie**

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.

Koopsom k.k. waarbij de overdrachtsbelasting is verlegd naar verkoper

Metrage (Streetsmart), VVO geschat 1.315m<sup>2</sup>

24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m<sup>2</sup> en 40m<sup>2</sup>

Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)

Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 10.800,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Referentie type: **koop** | Adres: **Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude**

Transactiedatum:	<b>15-12-2023</b>	Koopsom kk:	<b>€ 11.907.000</b>
Adres:	<b>Holendrecht 55</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 5.270,92</b>
Plaats:	<b>Abcoude</b>	BAR:	<b>5,04%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Perceeloppervlak:	<b>1.343</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Huurder:	<b>Senior Living 40 plaatsen</b>
Bouwjaar:	<b>2024</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>2.259</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
		Energie label:	<b>- / Geen</b>

**Toelichting op deze referentie**

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.

Koopsom v.o.n. incl. btw

Metrage uit akte van levering

40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 34m<sup>2</sup> (kamerniveau).

Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)

Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.

Referentie type: **koop** | Adres: **Heusdenhoutsestraat 15 - 4817WE Breda**

Transactiedatum:	<b>01-09-2023</b>	Koopsom kk:	<b>€ 9.336.600</b>
Adres:	<b>Heusdenhoutsestraat 15</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	<b>€ 6.047,02</b>
Plaats:	<b>Breda</b>	BAR:	<b>5,14%</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Huurder:	<b>Senior living, 32 plaatsen</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
Bouwjaar:	<b>2023</b>	Eigendom:	<b>Vol eigendom</b>
Parkeerplaatsen	<b>16</b>	Energie label:	<b>- / Geen</b>
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	<b>1.544</b>		



## Toelichting op deze referentie

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.

Koopsom v.o.n. incl. btw

Metrage uit akte van levering

40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 35m<sup>2</sup> (kamerniveau).

Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)

Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.



## BIJLAGEN HUURREFERENTIES

### Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m<sup>2</sup> VVO en/of GBO. Deze m<sup>2</sup> prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire- en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in beperkte mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn daarom ruimer gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object. Een aantal referenties zijn vertrouwelijk en alleen openbaar beschikbare data is gepresenteerd.

De positie van deze parameter ten opzichte van de referenties wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik; bestemming);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "huurreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: +
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -


Referentie 5:

- locatie: 0
- object: +
- tijd: -

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschiedt op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

#### Referentie type: **huurtransactie** | Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude

Transactiedatum:	<b>15-12-2023</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	<b>-</b>	
Straat:	<b>Holendrecht 55</b>	Looptijd contract in jr:	<b>15</b>	
Plaats:	<b>Abcoude</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>	
IPD type:	<b>Overig</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>	
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Cure</b>	Energielabel:	<b>A+++</b>	
Bouwjaar:	<b>2024</b>			
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>2.259</b>			

#### Toelichting op deze referentie

In opdracht van Coöperatie Cares, een joint venture tussen AIG Care & Living en Korian, ontwikkelde AIG Care & Living aan de rand van het centrum van Abcoude een nieuwe woonzorgvilla voor het Stepping Stones label van Korian met 40 ruime woonstudio's voor ouderen met geheugenproblematiek. De oplevering van de nieuwe woonzorgvilla vond plaats in maart 2024, waarna Stepping Stones in mei de eerste bewoners ontving.

Huurgegevens vertrouwelijk, alleen openbaar beschikbare data wordt weergegeven.  
Object is in eigendom van Bouwinvest



Referentie type: **huurtransactie** | Van Ketwich Verschuurlaan 1 - 9721SB Groningen

Transactiedatum:	<b>15-09-2023</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	-
Straat:	<b>Van Ketwich Verschuurlaan 1</b>	Looptijd contract in jr:	<b>15</b>
Plaats:	<b>Groningen</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Energielabel:	<b>A+++</b>
Bouwjaar:	<b>2024</b>		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>1.763</b>		

**Toelichting op deze referentie**

Het project betreft de realisatie van een moderne zorgvilla met 37 luxe studio's, waarin bewoners begeleid kunnen wonen en de zorg ontvangen die zij nodig hebben. De villa richt zich op bewoners met verschillende vormen van geheugenproblematiek. AIG Care & Living, een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woonzorg projecten, neemt de verantwoordelijkheid voor de planvorming en nieuwbouw van het complex op zich. Het gebouw zal een duurzame investering worden van pensioenfondsen Bouwinvest, terwijl Stepping Stones (onderdeel van Korian Nederland) de exploitatie en zorgverlening zal verzorgen. Verwachte oplevering 2025.

Huurgegevens vertrouwelijk, alleen openbaar beschikbare data wordt weergegeven.

Referentie type: **huurtransactie** | Stationsstraat 4 - 7261AD Ruurlo

Transactiedatum:	<b>15-03-2023</b>	Aanvangshuur:	<b>€ 276.150</b>
Straat:	<b>Stationsstraat 4</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 276.150</b>
Plaats:	<b>Ruurlo</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€ 249,91</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€ 249,91</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Looptijd contract in jr:	<b>20</b>
Bouwjaar:	<b>2024</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>1.105</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>
		Energielabel:	<b>A+++</b>

**Toelichting op deze referentie**

Care Property Invest Huize Willibrordus  
Betreft locatie voormalige St. Willibrordusschool, verkoper realiseert hier een woonzorgcentrum met 22 appartementen. Betreft sloop/nieuwbouw, alleen voorportaal uit 1929 blijft behouden. Het project voldoet aan de BENG-eisen (bijna-energie neutraal gebouw). Hiervoor werd de zorgresidentie onder andere voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp, een ventilatiesysteem type D, PV-panelen, LED-verlichting en zonwering. Circa 1.300m<sup>2</sup> BVO  
Triple net  
22 eenheden, particuliere woonzorg


Referentie type: **huurtransactie** | Raadhuisstraat 16 ea - 4631NE Hoogerheide

Transactiedatum:	<b>28-04-2022</b>	Aanvangshuur:	<b>€ 1.300.000</b>
Straat:	<b>Raadhuisstraat 16 ea</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 1.300.000</b>
Plaats:	<b>Hoogerheide</b>	Aanvangshuur per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€ 175,68</b>
IPD type:	<b>Overig</b>	Huuropbrengst per jaar m <sup>2</sup> :	<b>€ 175,68</b>
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Looptijd contract in jr:	<b>20</b>
Bouwjaar:	<b>2024</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Slechter</b>
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	<b>7.400</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>
		Energielabel:	<b>A</b>

**Toelichting op deze referentie**

Verhuur van een nieuw te realiseren zorggebouw met 138 eenheden door Confinimmo. Huurder Stichting tante Louise, investeringsbudget circa € 26 mln en een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 5%. Double-net.  
Markthuur betreft een schatting op basis van de publicatie van Confinimmo.

Referentie type: **huurtransactie** | Geerstraat 1 - 4849PP Dorst

Transactiedatum:	<b>08-07-2022</b>	Aanvangshuur:	<b>€ 1.067.000</b>	
Straat:	<b>Geerstraat 1</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 1.067.000</b>	
Plaats:	<b>Dorst</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	<b>€ 242,50</b>	
IPD type:	<b>Overig</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 242,50</b>	
Sub IPD type:	<b>Zorgvastgoed - Care</b>	Looptijd contract in jr:	<b>30</b>	
Bouwjaar:	<b>2021</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>	
Totaal m² of stuks:	<b>4.400</b>	BTW belast:	<b>Nee</b>	
		Energie label:	<b>A+++</b>	

**Toelichting op deze referentie**

Care Property Invest (aankoop)  
Huurtermijn: 30 jaar, triple net  
56 zorg appartementen  
Omvang, woonfunctie 3.660m² (BAG)  
VVO, circa 4.400 geschat op 88% van 5.000m² (indicatief)  
Kavel: 1.4352 m²

Het woonzorgcentrum voor Stichting PIM genaamd "Thuis in Dorst" heeft een gebouwooppervlakte van ca. 5.000 m² en is gebouwd op een prachtig perceel van 14.200 m² aan de rand van het dorp. Het gebouw huisvest 4 woonvleugels waarin 56 zorgappartementen, 2 logiekamers, 4 gemeenschappelijke woonkamers en een multifunctioneel entreegebouw. In Pim Senior verblijven dementerende ouderen. Centraal en tussen de vleugels is de tuin gelegen, waar bewoners actief tuinieren.



Troostwijk Taxaties B.V.  
Anderlechtlaan 181 | Amsterdam  
Email: [a.vanderheide@troostwijk.nl](mailto:a.vanderheide@troostwijk.nl) | Tel: 088-6666666

# Taxatierapport samenvatting

Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel

Waarde op: 5-7-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

## I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	310075-01-0
VMS taxatienummer:	86312121
Taxatiendr opdrachtgever:	.
Complex:	5467LT_1_Veghel_Busselbundersweg
Adres:	Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel
Eigenaar:	Lambrane Ontwikkeling B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.852 m <sup>2</sup>
Energielabel:	A+++

## Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO:	2.482 m <sup>2</sup>
VVO (m <sup>2</sup> ):	2.170 m <sup>2</sup>
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen buiten:	4
Parkeerratio:	1:542

## Waardering

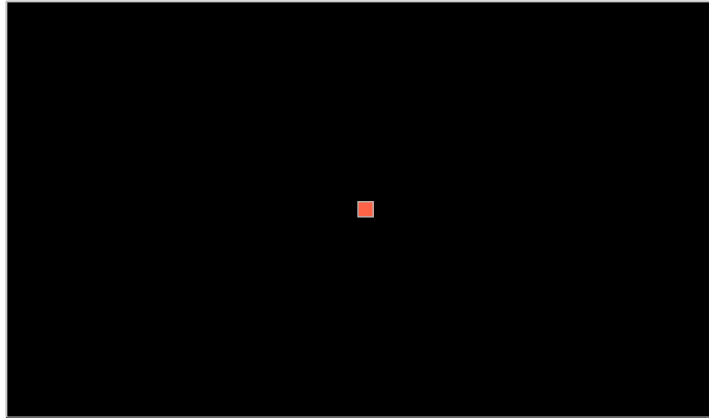
Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	A. van der Heide MRICS RT
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Marktwaaarde per m <sup>2</sup> :	€ 5.398

Het object is per 05-07-2024 getaxeerd op:

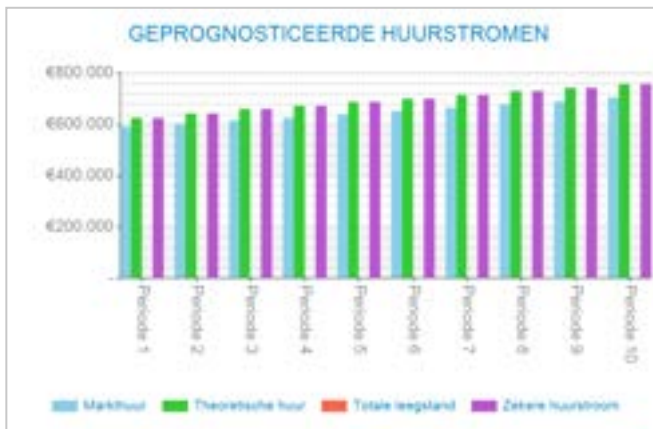
**EUR 11.700.000**

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

## Locatie



## Complex foto



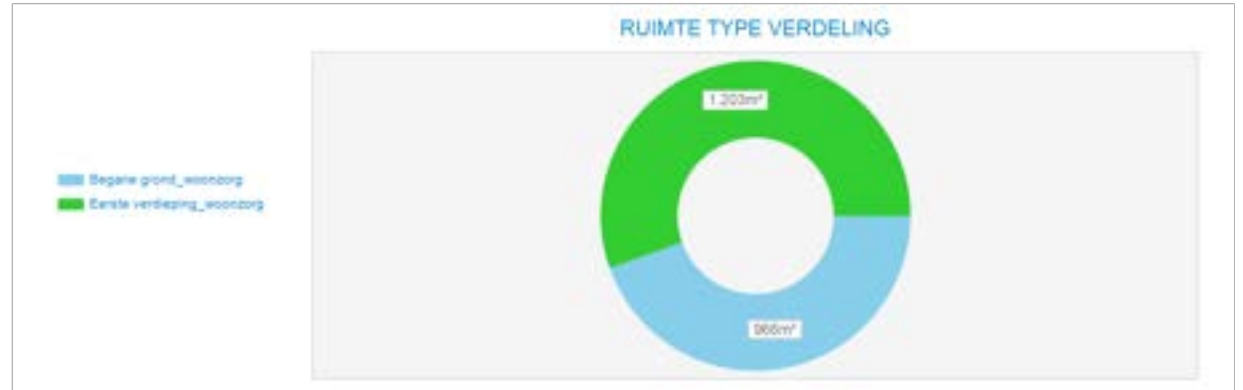
## Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 583.201
Theoretische huur:	€ 625.000
Netto markt/herz. huur:	€ 540.850
Correctie meer- en minderhuur:	€ 629.322
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	7,3 %
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	5,0 %

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond_woonzorg	966,11	-	€ 269	45%	€ 259.690
Eerste verdieping_woonzorg	1.203,49	-	€ 269	55%	€ 323.510
Parkeerplaatsen	-	4	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.169,6</b>	<b>4</b>		<b>100%</b>	<b>€ 583.201</b>

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,99	3,0%	€ 17.326
Onderhoud	€ 8,85	3,3%	€ 19.193
Beheerkosten	€ 2,69	1,0%	€ 5.832
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Operationele kosten</b>	<b>€ 19,52</b>	<b>7,3%</b>	<b>€ 42.351</b>
<b>Netto huurwaarde</b>			<b>€ 540.850</b>
NAR % von		4,90%	
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>			<b>€ 11.037.751</b>

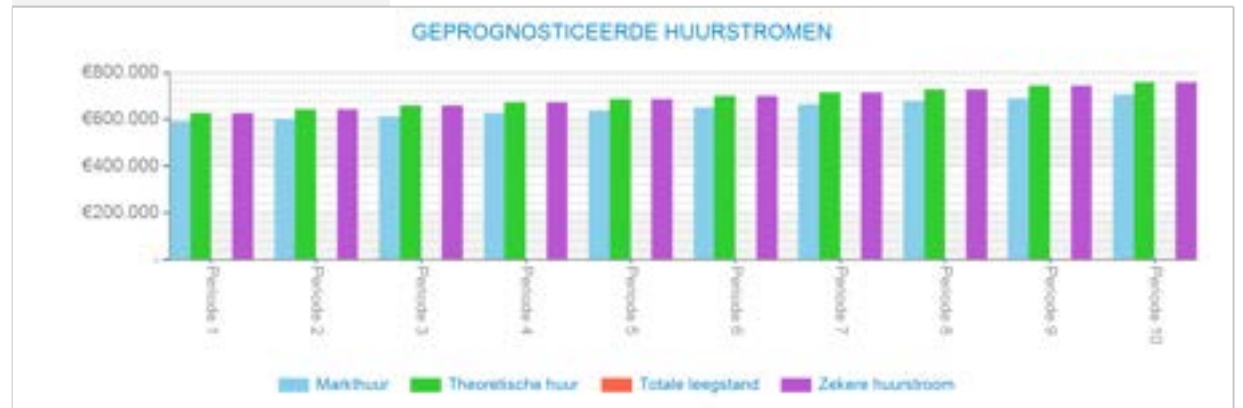
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 629.322
Mutatieleegstand	-
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 93.513
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	€ 150.411
Energie besparende maatregelen	-
Netto huur	-
Erfpacht / opstal	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>€ 686.220</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 11.723.970</b>
Verwervingskosten	€ 11.712
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 11.712.258</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 11.700.000</b>



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 583.201	€ 540.850	4,97%	4,61%	20,1
Huurinkomsten incl. leeg	€ 625.000	€ 582.649	5,33%	4,97%	18,8
Leegstand	-	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	€ 625.000	-	-	-	-
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	4,98%
BAR theoretische huurinkomsten kk	5,34%
IRR	5,55%
Gem. gewogen duur contracthuur	20,0
Gem. gewogen duur Contract opp.	20,0
Marktwaaarde kk per m²	€ 5.398

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Theoretische huur	625.045	641.918	657.961	672.432	685.881	699.599	713.591	727.862	742.420	757.268
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>625.045</b>	<b>641.918</b>	<b>657.961</b>	<b>672.432</b>	<b>685.881</b>	<b>699.599</b>	<b>713.591</b>	<b>727.862</b>	<b>742.420</b>	<b>757.268</b>
OZB	-8.076	-8.286	-8.480	-8.658	-8.832	-9.008	-9.188	-9.372	-9.560	-9.751
Rioolbelasting	-2.453	-2.517	-2.576	-2.630	-2.683	-2.736	-2.791	-2.847	-2.904	-2.962
Waterschapslasten	-2.676	-2.746	-2.810	-2.869	-2.927	-2.985	-3.045	-3.106	-3.168	-3.231
Verzekering (incl. belasting)	-4.368	-4.510	-4.642	-4.764	-4.883	-5.005	-5.130	-5.259	-5.390	-5.511
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	<b>-17.573</b>	<b>-18.058</b>	<b>-18.509</b>	<b>-18.922</b>	<b>-19.324</b>	<b>-19.735</b>	<b>-20.155</b>	<b>-20.583</b>	<b>-21.021</b>	<b>-21.455</b>
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Leegstandkosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Onderhoud	-19.515	-20.149	-20.740	-21.284	-21.817	-22.362	-22.921	-23.494	-24.081	-24.623
Beheerkosten	-5.890	-6.008	-6.128	-6.251	-6.376	-6.503	-6.633	-6.766	-6.901	-7.039
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-5.335	-5.493	-5.642	-5.782	-5.920	-6.062	-6.206	-6.355	-6.506	-6.649
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	<b>-30.740</b>	<b>-31.649</b>	<b>-32.510</b>	<b>-33.317</b>	<b>-34.112</b>	<b>-34.927</b>	<b>-35.761</b>	<b>-36.614</b>	<b>-37.489</b>	<b>-38.311</b>
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	17.794	18.239	18.640	19.013	19.393	19.781	20.176	20.580	20.992	21.411
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	<b>17.794</b>	<b>18.239</b>	<b>18.640</b>	<b>19.013</b>	<b>19.393</b>	<b>19.781</b>	<b>20.176</b>	<b>20.580</b>	<b>20.992</b>	<b>21.411</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>594.527</b>	<b>610.449</b>	<b>625.582</b>	<b>639.206</b>	<b>651.838</b>	<b>664.718</b>	<b>677.852</b>	<b>691.245</b>	<b>704.901</b>	<b>718.913</b>
<b>NCW Kasstromen</b>	<b>578.822</b>	<b>563.341</b>	<b>547.209</b>	<b>529.977</b>	<b>512.275</b>	<b>495.164</b>	<b>478.623</b>	<b>462.635</b>	<b>447.180</b>	<b>432.293</b>

## Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON € 11.695.335

Marktwaarde KK € 11.683.652

Marktwaarde KK (afgerond) € 11.700.000

Disconteringsvoet 5,50 %

NCW Kasstroom € 5.047.519

Exit Yield 5,40 %

NCW Eindwaarde € 6.647.817

# Huurdersoverzicht rapportage

Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel

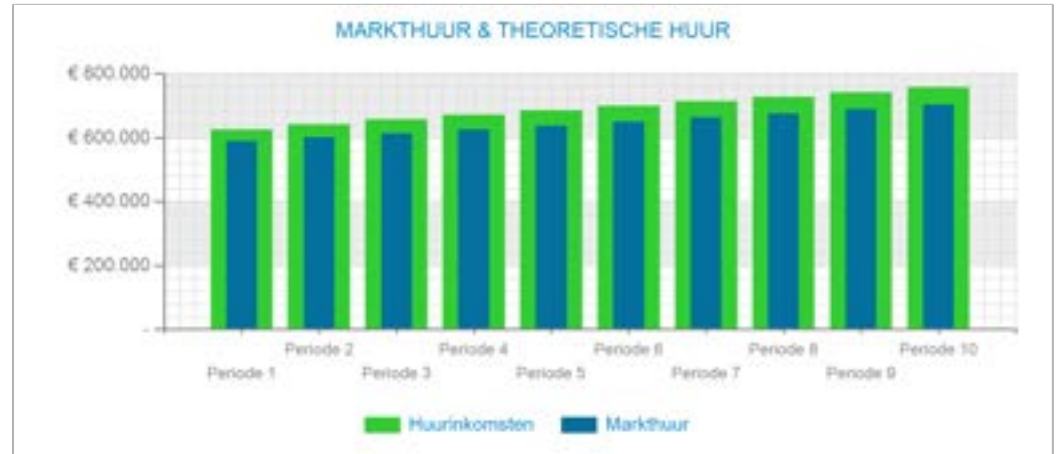
Waarde op: 5-7-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

Expiratie	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m <sup>2</sup>	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Expiratie jaar 2044	1 - Onder de Bomen B.V. KvK: n.n.b.	Busselbundersweg 1	5-7-2024	5-7-2044	€ 269	€ 583.201	€ 625.000	Nee	25%	-	-		20,0
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m <sup>2</sup>	VVO in m <sup>2</sup>	Markthuur jr	# eenheden	Markthuur per eenheid					
		Begane grond_woonzorg	Overig	1.120	966	€ 259.690	-	€ 269					
		Eerste verdieping_woonzorg	Overig	1.362	1.203	€ 323.510	-	€ 269					
		Parkeerplaatsen	Parkeren buiten	-	-	-	4	-					
		<b>Subtotaal</b>			<b>2.482</b>	<b>2.170</b>	<b>€ 583.201</b>	<b>4</b>					
<b>Subtotaal</b>				<b>2.482</b>	<b>2.170</b>	<b>€ 583.201</b>	<b>€ 625.000</b>				<b>-</b>		
<b>Totaal</b>				<b>2.482</b>	<b>2.170</b>	<b>€ 583.201</b>	<b>€ 625.000</b>				<b>-</b>		

Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

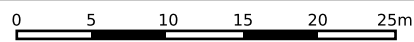
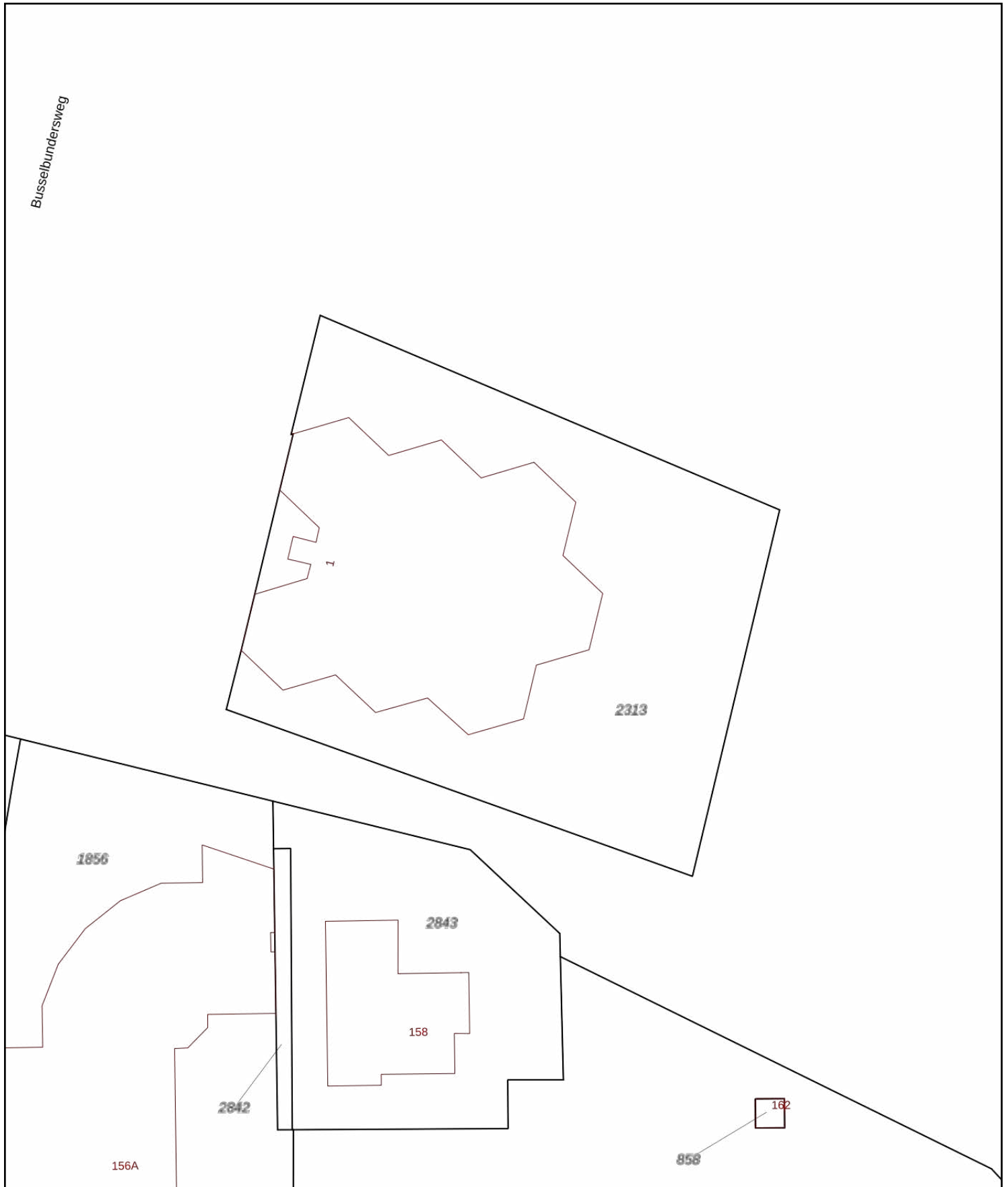
Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-


Meer- /minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Huurinkomsten	625.045	641.918	657.961	672.432	685.881	699.599	713.591	727.862	742.420	757.268
Markthuur	589.004	600.784	612.799	625.055	637.556	650.308	663.314	676.580	690.112	703.914
Meer- /minderhuur excl default risico	36.010	41.134	45.161	47.376	48.324	49.290	50.276	51.282	52.307	53.353



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder	Correctie
1 - Onder de Bomen B.V.	629.322
<b>Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico</b>	<b>629.322</b>





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Veghel</p> <p>Sectie: L</p> <p>Perceel: 2313</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Veghel L 2313](#)

Kadastrale objectidentificatie: 045570231370000

**Locaties** Busselbundersweg 1

5467 LT Veghel

BAG identificatie: [0860010000012401](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Busselbundersweg 1

5467 LT Veghel

BAG identificatie: [1948010040753621](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 1.852 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 166854 - 404083

**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)

Perceel grond - gebruik onbekend

**Koopsom** € 1.400.000

**Koopjaar** 2022

**Ontstaan uit** [Veghel L 1860](#)

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 82056/120](#)

**Ingeschreven op** 01-09-2021 om 13:37

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85688/189](#)

Ingeschreven op 23-12-2022 om 12:21

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.](#)

Adres Cypresbaan 36

2908 LT CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Statutaire zetel CAPELLE AAN DEN IJSSEL

KvK-nummer [70127573](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Opnieuw zoeken

### Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk:  Regels  Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

**Omgevingsplan gemeente Meierijstad** > ⓘ

Omgevingsplan - In werking vanaf 01-01-2024 ⓘ

**paraplubestemmingsplan archeologie** > ⓘ

**Ontwerp** Bestemmingsplan - ontwerp 15-11-2022 - in voorbereiding

**Uitspraak Raad van State, Paraplubestemmingsplan Parkeren** > ⓘ

Gerechtelijke uitspraak - vastgesteld 24-03-2021 - geheel onherroepelijk in werking

**Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit** > ⓘ

Bestemmingsplan - vastgesteld 27-01-2021 - geheel in werking

**Paraplubestemmingsplan parkeren** > ⓘ

Bestemmingsplan - vastgesteld 31-01-2019 - deels onherroepelijk in werking

**Bebouwde kom, aanvulling 1** > ⓘ

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 - onherroepelijk 30-11-2011

**Bp De Bunders** > ⓘ

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 - onherroepelijk 09-10-2008



## Omgevingsplan gemeente Meierijstad

Omgevingsplan Gemeente Meierijstad

meer kenmerken

In werking - Laatste gewijzigd: 01-01-2024

**Plaakinfo** Overzicht Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

Compacte weergave ⓘ

Activiteiten Ambtsgebied (91)

**Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken** >

**Acculader in werking hebben** >

**Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument** >

**Activiteit gereguleerd in het omgevingsplan gemeente Meierijstad** >

**Activiteit gereguleerd in omgevingsplanregels van rijkswege** >

**Activiteit op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico** >

**Afscheiding tussen balkons of dakterrassen bouwen, in stand houden of gebruiken** >

**Afvalwater, afkomstig van een calamiteitenoefening, lozen in het riool of op of in de bodem** >

**Afvalwater, afkomstig van een gemeentelijke voorziening voor inzameling en transport van afvalwater, lozen in het riool of op of in de bodem** >

**Afvalwater, afkomstig van het maken van betonmortel, lozen in het riool of op of in de bodem** >

Toon alle activiteiten ambtsgebied

Locaties (1)

< Opnieuw zoeken

**Busselbundersweg 1, 5467LT Veghel**

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie

## Omgevingsplan gemeente Meierijstad

Omgevingsplan Gemeente Meierijstad

meer kenmerken

In werking - Laatste gewijzigd: 01-01-2024

Plekinfo Overzicht Regels **Toelichting** Bijlagen

Kaarten Zoeken

### Regels uit andere besluiten

**Voorbeschermingsregels - gemeente Meierijstad**

In werking vanaf 01-01-2024 - provincie Noord-Brabant

Meer kenmerken

▼ **Algemene toelichting**

De Omgevingswet biedt in artikel 4.16 Omgevingswet de mogelijkheid voor de provincie om ter voorbereiding op het vaststellen van instrueringsregels uit voorbescherming een voorbereidingsbesluit te nemen. In dit voorbereidingsbesluit kunnen voorbeschermingsregels worden opgenomen voor het omgevingsplan van gemeenten. Deze voorbeschermingsregels gelden voor de duur van 1 jaar en 6 maanden, tenzij binnen die termijn instrueringsregels in de provinciale omgevingsverordening worden vastgesteld. Dan blijven de voorbeschermingsregels gelden totdat de instrueringsregels zijn verwerkt in het omgevingsplan. De provincie maakt in dit besluit gebruik van deze bevoegdheid.

Het gaat daarbij wel om speciale situaties die vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat. In dit geval gaat het om het laten voortbestaan van regels die onder het oude recht reeds bestonden, maar die vanwege de Omgevingswet, zonder dit besluit, zouden vervallen. Het gaat om regels ter vervanging van de

- Wet bodembescherming (Wbb) onder het recht zoals dat gold voor 1 januari 2024 waren Gedeputeerde Staten bevoegd voor de uitoefening van bevoegdheden rondom bodemaneringen. Bij de uitoefening van de bevoegdheden op grond van de Wbb, werd ook het voorkomen of het saneren van grondwaterverontreiniging betrokken. De Omgevingswet heeft de bevoegdheid voor bodemanering aan gemeenten toebedeeld. Provincies blijven echter bevoegd ten aanzien van het grondwater. De wetgever heeft aangegeven dat provincies hiervoor desgewenst zelf burger bindende regels kunnen vaststellen. Inzicht de bevoegdheidsverdeling in de Omgevingswet, kiest de provincie

### VERKLARING










#### AANDUINGEN

	KADASTERLIJK ONTWERP
	PLANNING
	BESTEMMING
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN
	BESTEMMINGSPLAN

#### AANDUINGEN BESTEMMINGEN

	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	
	WONING	

#### VERVOLG AANDUINGEN BESTEMMINGEN

	WONING	WONING
	WONING	
	WONING	
	WONING	VERVOLG DE VERVOLG
	WONING	
	WONING	
	WONING	WONING
	WONING	
	WONING	

#### BESTEMMINGEN

	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING
	WONING



Er heeft geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en <https://omgevingswet.overheid.nl> geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

#### Artikel 6 - Maatschappelijke doeleinden -M

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen als 'Maatschappelijke doeleinden -M- zijn bestemd voor:

a. maatschappelijk voorzieningen, ten behoeve van:

- (1) onderwijsdoeleinden;
- (2) sociaal-medische doeleinden;
- (3) sociaal-culturele doeleinden;
- (4) levensbeschouwelijke doeleinden;
- (5) doeleinden van sport en sportieve recreatie;
- (6) instellingen en dienstverlening van overheidswege;

met daarbij behorende kantoorfunctie;

b. groenvoorzieningen;

c. parkeervoorzieningen;

d. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende bouwwerken.

Strijdig gebruik Lid 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 20, lid 1, wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

a. de uitoefening van enige tak van handel (incl. detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals horeca);

- b. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van de gebouwen;
- d. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q.

aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, stoffen, werktuigen of materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Lid 3. Het bepaalde in lid 2, sub d en sub e is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van goederen, voorwerpen, stoffen, emballage, werktuigen en/of afval, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Hoofdstuk 2 37

Bouwvoorschriften Lid 4. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

Algemeen a. binnen de bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de doeleinden als genoemd in lid 1;

b. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing.

Gebouwen Lid 5. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende

bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. voor de maximale goot- en/of bouwhoogte van gebouwen geldt de aanduiding op de plankaart, met uitzondering van gebouwen als bedoeld in lid 1, sub d;



c. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage op de plankaart is aangeduid. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangeduid, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag

worden bebouwd;

d. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag maximaal 10 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 3 m<sup>1</sup> bedragen.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Lid 6. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal de bouwhoogte van de gebouwen bedragen en buiten het op de plankaart aangegeven

bouwvlak maximaal 2,5 m<sup>1</sup>

met uitzondering van:

(1) erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn/voorgevellijn waarvan de hoogte maximaal 1 m<sup>1</sup> mag bedragen;

(2) verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 m<sup>1</sup> mag bedragen.

Bijzondere bepalingen

Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel

15 van de WRO bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17, juncto artikel 16.



## Rapport Bodemloket

Datum: 28-6-2024



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Rapport

### Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

#### 1 Algemeen

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

#### 2 Disclaimer

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

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

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

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

# Dit gebouw heeft energielabel

# A+++



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels		Warmtepomp	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Daken		Ventilatie	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren		Koeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen		Verlichting	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren		Zonnepanelen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

56,2 %

## Over dit gebouw

### Objectomschrijving

Van Hoften Installatietechnieken BV, Hardinxveld-Giessendam -  
36 Zorgunits Bunderspark Veghel

### Bouwjaar

-

### Detailaanduiding

### Compactheid

1,77

### Gebruiksfuncties

66,9% Gezondheidszorg overig

19,5% Bijeenkomst

### Gebruiksoppervlakte

1914 m<sup>2</sup>

7,5% Gezondheidszorg bedgebied

6,1% Kantoor

## Opnamedetails

### Naam

C.H.M. Wilmsen

### Examnummer

881897

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 013039

### KvK-nummer

39090359

### Soort opname

Detailopname

### Certificerende instelling

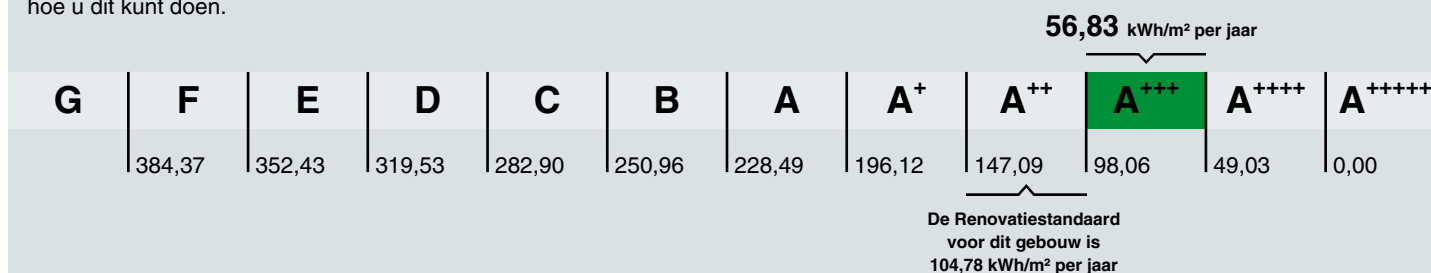
SKGIKOB



## Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>++++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 56,83 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 13,32 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgas aansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

### Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee  ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 56,83 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 104,78 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

### Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 56,2%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 84,93 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

**Let op:** energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

## Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Op basis van de opname zijn geen maatregelen ter verbetering van de energieprestatie naar voren gekomen.

## Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO<sub>2</sub> uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

### Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

## Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl). De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen](http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

Busseibunderweg 1, 5467LT Veghel

Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



### 1. Adresinformatie

- Adres: Busseibunderweg 1  
5467 LT Veghel
- Gemeentenaam: Heerijstad
- Gebruiksdoel: bijeenkomstfunctie
- Bouwjaar.naam: 1996
- Energiebeoordeling: B

### 2. Leefomgevingskwaliteit

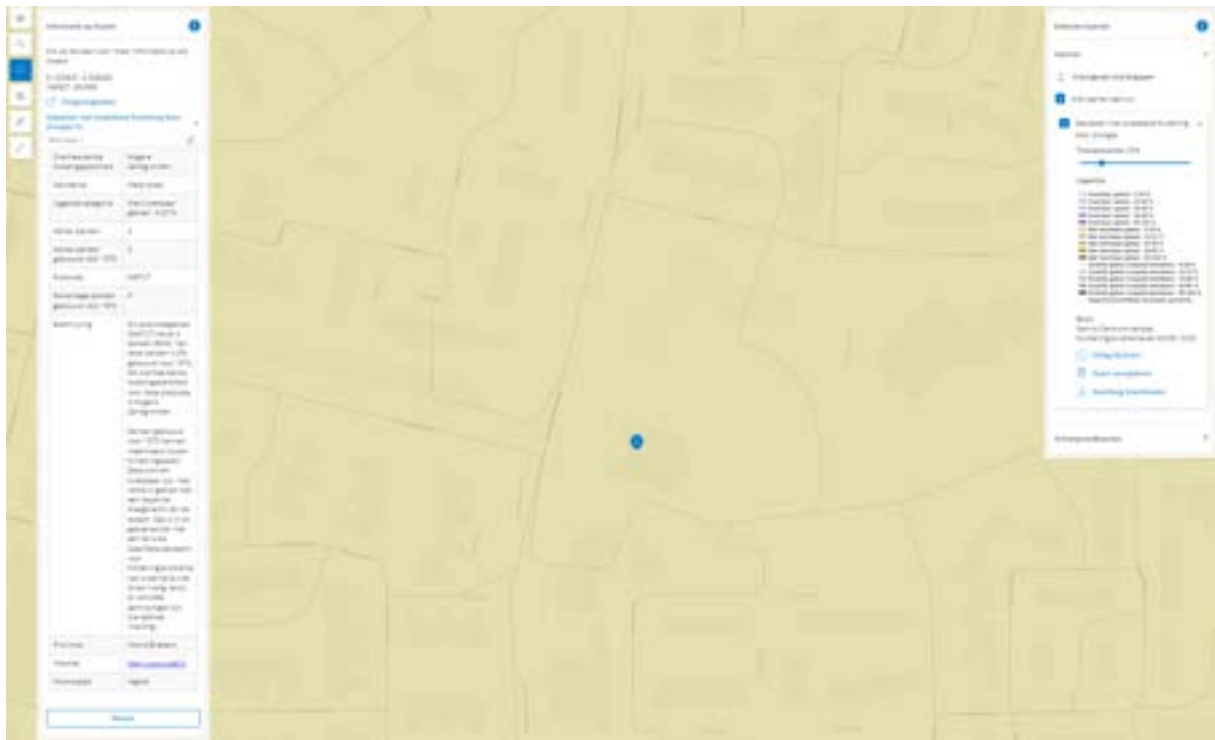
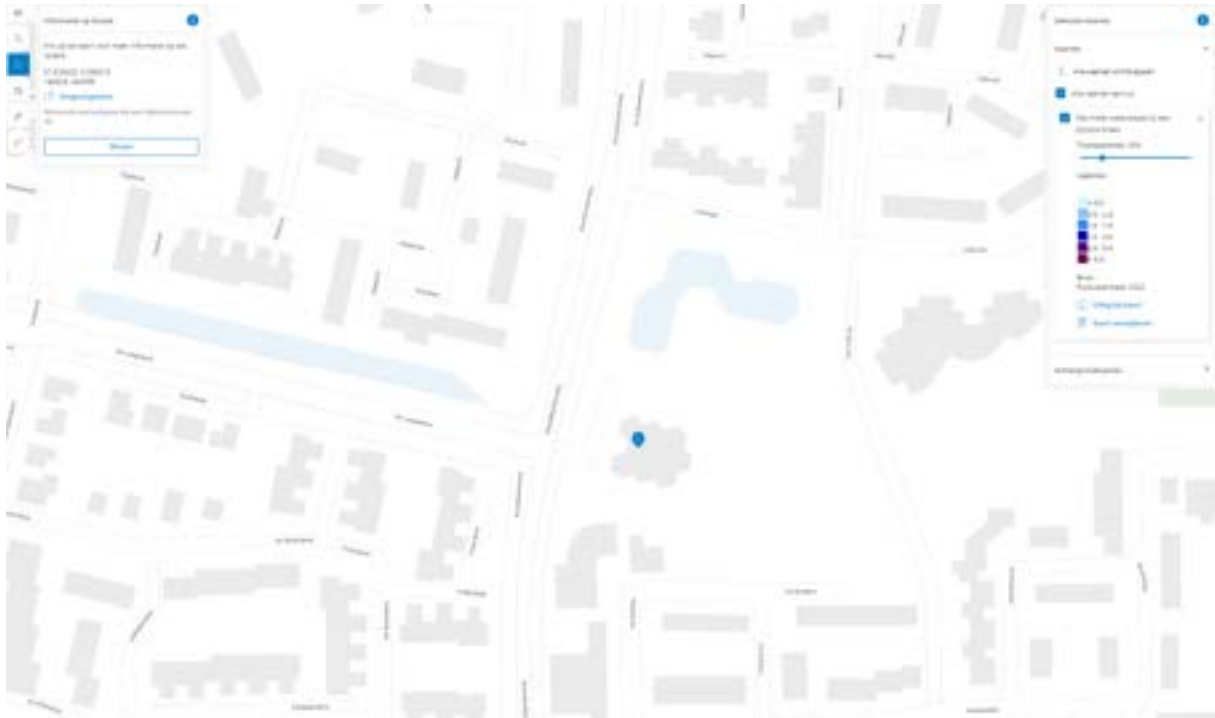
- Finestof in de lucht (2022): 10  $\mu\text{g PM}_{2.5} / \text{m}^3$
- Stofafzetting in de lucht (2022): 14  $\mu\text{g NO}_2 / \text{m}^3$
- Geluid in de omgeving: 51 dB
- Zomerhitte in de stad: + 0.9 °C t.o.v. landelijk gebied
- Schaduwrijke bomen binnen 500 meter: 9% van het oppervlak
- Groenblauw binnen 500 meter: 41% van het oppervlak
- Risico op een overstroming: overstroomt niet
- Hoe donker is het 's nachts?: 434 zichtbare sterren
- Achtereisen met gevaarlijke stoffen binnen 1 km: propaantank, tanken brandstoffen

### 3. Buurtinformatie

- Gemiddelde woningwaarde in 2022: € 241 000
- Mate van stedelijkheid van de buurt: Matig stedelijk
- Afstand tot een huisartspraktijk: 0.7 km
- Afstand tot een kinderdagverblijf: 0.4 km
- Afstand tot een basisschool: 0.3 km
- Afstand tot een supermarkt: 1.2 km
- Soort en bereikbaarheid: Goed
- Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte: 15.2 km
- Afstand tot bushalte: 0.3 km
- Afstand tot oprit hoofweg: 1.4 km









# NEN2580

# Meetrapport

Certificaatnummer  
Status  
Versie

VC2023-004  
Definitief  
01

Object  
Adres  
Postcode  
Plaats  
Opdrachtgever  
Datum meetrapport

Zorgvilla Bunderspark Veghel  
Busselbundersweg 1  
5467LT  
Veghel  
Lambrane ontwikkeling  
18-09-2023

Uitgevoerd door

J. Kruse  
Visual Design  
Prins Bernhardlaan 76,  
3901CD Veenendaal

# fåÜçì ÇëçéÖ~î É

MN	s ççéÄÇ
MO	fåÜçì ÇëçéÖ~î É
MP	j ÉÉíÄÉçäÄ~í
MQ	qçÉäÜíäÖÄäe-ééçä
MR	qçÉäÜíäÖÄäe-ééçä
MS	qçÉäÜíäÖÄäe-ééçä
MT	qçÉäÜíäÖÄäe-ééçä
MU	j ÉÉíäí~í
MV	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ= s   = d
NM	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ= s   ≠ N
NO	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ* s   = d
NP	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ* s   ≠ N
NR	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ d   = d
NS	s ä-ääÉäíÉäÉääÖ d   ≠ N
NU	s ä-ääÉäíÉäÉääÖs s   = d
NV	s ä-ääÉäíÉäÉääÖs s   ≠ N

# j ÉÉíÁÉëáãÀ~~í=

s áçá~aa ÉáãÜÉÉíÉÉá k-ORUM- ÉÉíé-ééçã~ ÉáÇÉíÉÇ= ~ãÇÉ-ÇÉÁã äé çééÉá á-áíÉ-ÖÉéáéí-éÉá ççáã~ÖÉá çÑ Áã çãÇÉÉ-á íÉá= äã~ãÖÉÉí Éá

e Éí= ÉÉíé-ééçã~çéÖÉíÉÇ-ÇáçãÑé ÇÉ-áÜíããÉá k-ORUM OMT-k = í ééÉá á-áíÉá-Éá-áÜçì ÇÉáí~á-ÖÉÁçì Éá= çÉÉ Éá ÇÉíãááÉ-Éá ÁÉé~ãÖé ÉíÜçÇÉá ~ãÁá éáÑÜÉí-ÁçéÉíÁá-Ç k-ORUM OMT ` N OMMU

s Éé-áí ççÉçãÖ= ÉÉíé-ééçã k-ORUM

a É= ÉíáÜÉÉíÉá~íéÖí çãÇÉáçé= U O O = ~áÇÉ= ~íí çÉáãÖí ~á~áÉ-á íÉá~á-ÖÉ ÉíÉá-Éá-ÖÉáçíÉÉÇ ~ã ÉÇÉ-ÖÉáçáíçáÉÉççé-ÖÉÁã äéÑíáÁíÉ

` Éáã~íáí Éé  
í-íí é  
s ÉááÉ

OMCP MMQ  
a ÉíáááEN  
MN

í ÁÉÁí  
ÇÉé  
çéíÁçÇÉ  
á~íé  
í éÇé-ÁÜíÖÉí Éé  
a~íí ã~á= ÉíáãÖ  
a~íí = ÉÉíé-ééçã

çéÖí ~ã= í áÇÉéé~ã= ÉÖÜÉá  
í ééÉáí áÇÉé ÉÖN  
RQST ç  
s ÉÖÜÉá  
~ Áé-áÉçáí äáÉãÖ  
P U OMCP  
NU V OMCP

\_ÉçããÖÉÖí Éáéí~á~çéÇé-ÁÜíáÉ Éé

s áçá~aa ÉáãÜ  
ãé= ÉáÜ-áÇá~á=íS-PMN a  
s ÉÉáÉáÇ~á

## ë çã~ a Éé Öá ÜÉÉ ÇÉ á~í ç ÖÉáÇÉí çÉ çééÉ í ~ Éá Éá áÜçì Çí~é ÖÉé É Ç

\_s í -ÖÉÁçì

ç ~ °  
O Q N T M

k s í -ÖÉÁçì

O M T P

s s í -ÖÉÁçì

O N S V S M

d í -ÖÉÁçì çí ÉáãÖ

T T N V N

d í -ÖÉÁçì = çéÖí ááé

N P V Q U O

~ééçãçéÖÉ ~áí-Çççé= í éÉ á~áÉéíÉ-áÉáã~Éá= ÉíÉáéÁÜ-é -ÖÉÜÉáíÉ-ÇçÉçéíçì

s ÉÉáÉáÇ~á= ~áÇ-ÖNUéÉéíÉ ÁÉáOMCP  
s áçá~aa ÉáãÜ

í é-Çá= ÉÉíÁÉáã~í= äãÇÉ-á-Çá= ÉÉíé-ééçã ÜÉí-ÁááÉÜçáÉáÇÉ= ÉÉíé-ééçã-ÖÉáçÉ ÇÉ~ãã~ Éé-Éáí ççéÁÉÜçì ÇÉáí~á= íçÉé~ééãÖ

s áçá~aa ÉáãÜ-éíÉá= ÉÉíé-ééçãÉáçéí çãÖÉáé-ÇÉ-Çççé k í áÖÉÖí Éá k ç -ORUN OMMN=í ééíÉáÉáí~á= ÉÉíé-ééçãÉáí çãÖÉáé k k-ORUM

a áé-ééçãí çãÖÇÉí~á~áÇÉ-ÉáÉáí~á k ç -ORUN OMMN





**É Üi ~ ÉçééÉi ~ ÉE**

a ÉçÉÉÜi | Æ-ÉçééÉÉ Æ-áíÉç ~ á-ÉÉá-á á íÉçÑÉÉá-ÖçÉéç ~ á-á á íÉá-ÇÉçééÉÉ Æ-áíÉ-ÇÉ ÉíÉáçéç ÆÉÉáá É-í ÆÉá-ÇÉçééÖ-áÇÉ ÉÁÜÉçÑÖçÁçáéíÁ ÁíÉ ÇÉÇÉÇÉÉÁÍÉííÉÁÇÉ-á á íÉçÑÖçÉéç ~ á-ÁááÉáá á íÉáç Üi ÆÉáç Éé ÉÉçÉÉç= ÉíÇÉÇá-ÉáÇÉÉÁíÉ

\_ æÇÉ-ÁÉé-æÖí ~ á-çÉçÉÉÜi | Æ-ÉçééÉÉ Æ-áíÉ= çÉçíçáí= ÉÉÇÉÉáÉáÇ

Éá-á á íÉÇÉÇÉáíç ççÉÜíççáÇÉÉÁÉáÇÉçÑÁÉÇÉáÉáç ~ á-ÇÉÁçí æíç-æíçÉ  
Éáçé-ééÉáÜí æ  
s ççÉ ÆáæÖÉáç ççÉÉÉá~æ ÉáÉÉÉçé-éÖ-íÉá æíÉÁÜ-ÁÜíÉáçÑáÇÉ æÇÉá-ÇÉçééÉÉ Æ-áíÉç-á ~ á-ÖçíÉÉçç-á-Ç- Ö  
Éá-á á íÉÇÉÇÉáíç ççÉÜíçç-æÉÉáç ~ á= çíçÉ çÉáí áÖÉá  
a ÉçééÉÉ Æ-áíÉç ~ á-ÇÉÉáç ~ á-çÉÉá= ~-áÇí ÉáçÉáÉííçÜççÜíÉáÉáÉçç-á-NR=  
Éá-Çé-ÇÉáÇÉ-ÁááÉá ~ áÇ

\_ æÇÉ-ÁÉé-æÖí ~ á-ÇÉÇÉÉáæ= çÉí-ÉÉá-æÁÇÉáíÉá-æççÑí áéé-æÖí-Éá-ÉÉá-æÁÇÉáíÉÉá æééæÖÉáÇÁçí ÇÉÉá çÉÇÉá-ÇÉáÉÖÉÉç æÇÉá Üíí-Öçáçí Æ-áç-á ~ á-æáæÉçç-á-MR= Ö

~æÉÜi | Æ-Éçá á íÉá~á-Éá~éÖÉá Éá = çÉçíÇÉ ÉíÉáççí-Üí-Ü-áç ~ á-ÇÉçáíç-íí-ííÁÜÉÇÉáç ~ á-ÇÉ-ÁÉííÉÁÇÉ ÉÁÜÉçÑÖçÁçáéíÁ ÁíÉ

**fäë ~ ~ ÉçééÉi ~ ÉE**

a Éæíç-æíçéééÉÉ Æ-áíÉç-ÇÉ-áííçç ÆÉçééÉÉ Æ-áíÉç ~ á-ÇÉ-á á íÉáç ççÉ-æ-ÇÉÁçí æíç-æíçÉ  
s çáÉáéçÉç k-ORUM= çÉÇÉáçí-ÇÉ-ÇÉÁçí æíç-æíçÉ-ÖÉáÉáÇ

s Éé ~ é æÖæíç-æíçÉ  
ççáÖ-é-ÑíçÉÉÉá-ÁááÉá-ççáæÖ  
fäíç-æíçÉç ççÉáçí Ç-Éá= ~é ~íÉá ççÉ ÆáæÖ  
fäíç-æíçÉç ççÉÖ-é-Éá-éÉÉá ÁÜí  
fäíç-æíçÉç ççÉá á íÉáçÉæÖ  
fäíç-æíçÉç ççÉÉ Éáíæíç-Éá-ÁÜíÁÉÜ-áÇÉæÖ  
ÆáíæÁÜÉ-ÁÉáíé-Æç ççÉÉáÉÖí ççÉ ÆáæÖ  
é-ÁÜí-Éá-ÁÜíæíç-æíçÉ  
' ç í ááí-íÉ æíç-æíçÉ  
çé-áééçÉæíç-æíçÉ  
\_ Éí ÉæÖáÖææíç-æíçÉ  
d-áÇÉá-Éá-ÇÉÇÉæÉ= ÉáÉç áéá áÉáçÇÉáÉáç çÉæíç-æíçÉ á íÉáçÉ-ÁÉÉæÉá  
æççÉÖ-ááÉæÉ-ÆáçÖÁÜ-ÁÜíÉá

fäíç-æíçÉ-ÇÉ-ÇÉáÁÜí= æççé-ÇÉ-éççí ÁíÉç ~ á-Üíí-ÁÉÇáæíç ~ æá-çí é-ááíççáÇÉç-ÇÉ-ÇÉÁçí æíç-æíçÉ

**É ~ íÉ ÉÉ ççééÉi ~ ÉE**

a Éç Éáá-áç ÉáÉÉççééÉÉ Æ-áíÉç-ÇÉ-áííçç ÆÉçééÉÉ Æ-áíÉç-ÇÉ= çÉçíæÖÉáç ÉáçççÉ-æççí-ÉÉá-ÇÉÁçí ÆÁÜçÆáÇÉ-ÁááÉáá á íÉá Éáç ççÉ ÆáæÖÉáç ççÉÉÉá~æ ÉáÉÉÉ

í áÇÉÉÉá-á á íÉçÑí ççÉ ÆáæÖí ççÉÉÉá~æ ÉáÉÉÉç= çÉçíç Ééí~á = Éá-á á íÉ-ééÉÁíí Éáá-ÉÉáç ççÉ ÆáæÖÁáááÉá-Éá-á á íÉ-ÇÉ ÇÉáíç ççÉÇÉç ÉáÉÉÉç-Ñ ááÉæÖíí ééÉá-ÇÉ-Áçí Æ-ÖÉáç ~ á-ÉÉá-ÇÉÁçí ÆÉ= ÉíÉá

çé-ééÉáÜí á Éá  
áíÉÁÜ-ÁÜíÉá  
çáé-ééÉá  
e ÉæÖá-áÉá  
e Éíçá-íÉ-í é

a É ÉçééÉÉ Æ-áíÉá= çÉÇÉáçí-ÇÉç Éíá-áç ÉáÉÉççééÉÉ Æ-áíÉá-ÇÉÉáÉáÇç= æ áá ~æ á-áÇí Æ-Ö- çÉçíçí Éáá Çç-çí= æ ÉÖÖÉá Ç-í-Üíí-ÜççÜí ÉáÁÜí æ á ~æNR= ÉíÉáÇÉáíçÉ= æ

çé-ééÉá-Éá-ÇÉÇÉæÉ= ÉáÉç-æççÉáç ÉááÇçÖí~á= Éí-áÇÉÉ-ÇÉÁá ááá á íÉá= çÉÇÉá-ÇÉ ÉíÉáç ~ á-Ñçç-çáÇÉáíççí-Éá= Éí-ÇÉ Áçí ÉááíÉç-éíÉÇÉ



\_ æá á íÉá-ÇÉ-éá ~ á-ÇÉáÁÜí= æççé-ÇÉç ÉáÉÉÉç-Ñ ááÉæÖíç-ÇÉç Éíá-á-ÉáÁÜíæÖ= çÉçíÇÉ-ÇÉÜÉá-á íÉ-æá éáíçç-çí Üí æÉáÇÉ ~ áÇÉá çáÇÉççí ~ á-ÇÉç ÉÜi | Æ-Éçç ÆÉçééÉÉ Æ-áíÉç ~ á-á-Áá ççÉÁÉçç-Üí-Üí-Öí ~ á-áíç-ééÉáÜí á Éá-æá éáíççÉÖ-áÖéá á Éá-Éá æíÉÁÜ-ÁÜíÉá







**ì ç çééÉî ~ ÉÉ**



**O**

_sl -ÇÉÄçì	_ÉÖ-áÉ-ÖçáÇ NÉ-î ÉçÉÉáÖ	NNOMMU NPSNSN <b>O U</b>	 
------------	----------------------------	--------------------------------	--



**É ç çééÉî ~ ÉÉ**



ksl -ÇÉÄçì	_ÉÖ-áÉ-ÖçáÇ NÉ-î ÉçÉÉáÖ	WONR NOMRRV <b>O</b>	 
------------	----------------------------	----------------------------	--

**É Üì ~ ÉçééÉî ~ ÉÉ**

ssl -ÇÉÄçì	_ÉÖ-áÉ-ÖçáÇ NÉ-î ÉçÉÉáÖ	VSSNN NOMPV <b>O</b>	 
------------	----------------------------	----------------------------	---

**É ì ççééÉî ~ ÉÉ**

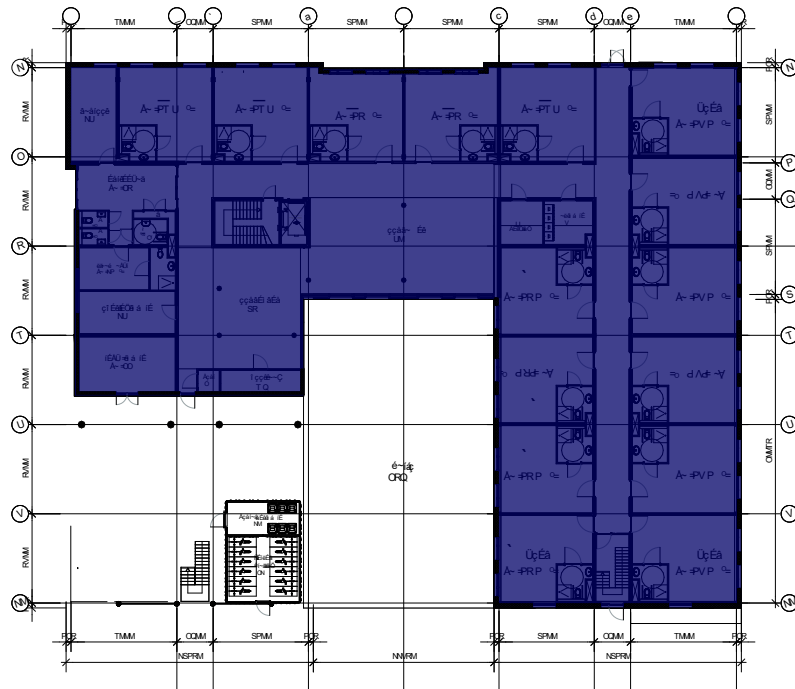
dì -ÇÉÄçì çî ÉáÖ	_ÉÖ-áÉ-ÖçáÇ NÉ-î ÉçÉÉáÖ	QCP TO PQJNV	 
------------------	----------------------------	-----------------	--

dì -ÇÉÄçì = çáÖ ááé	_ÉÖ-áÉ-ÖçáÇ NÉ-î ÉçÉÉáÖ	RRS VS LPT US <b>UO</b>	 
---------------------	----------------------------	-------------------------------	--

\_s|

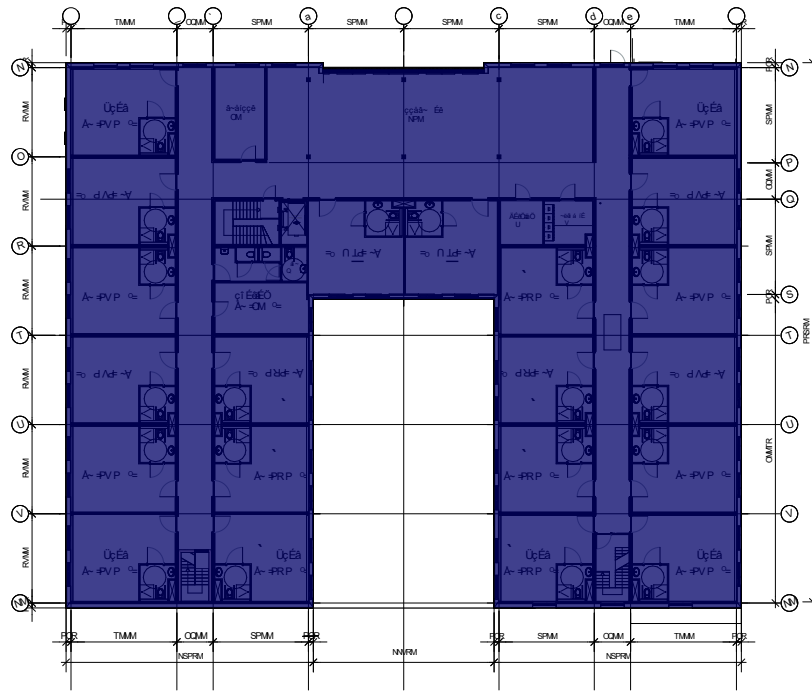
a

\_s| ÇEÄÇi




  
 af f

\_sI =EÁÇi



# ksl

a

ksl - ÇEĀi



# ksl

af f

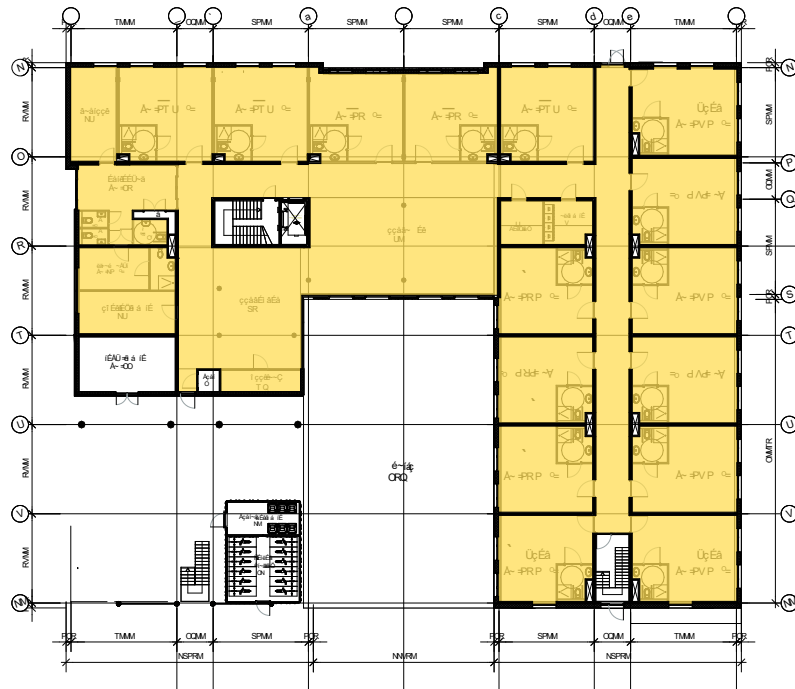
ksl ~~CEA~~çi



# ssl

a

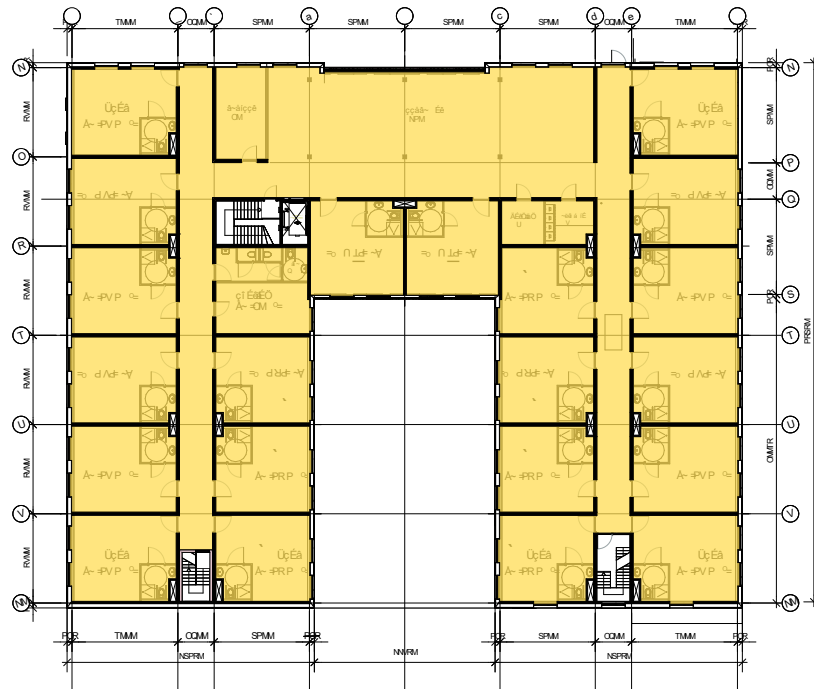
ssl - CAÇi



# ssl

af f

ssl - CAÇi

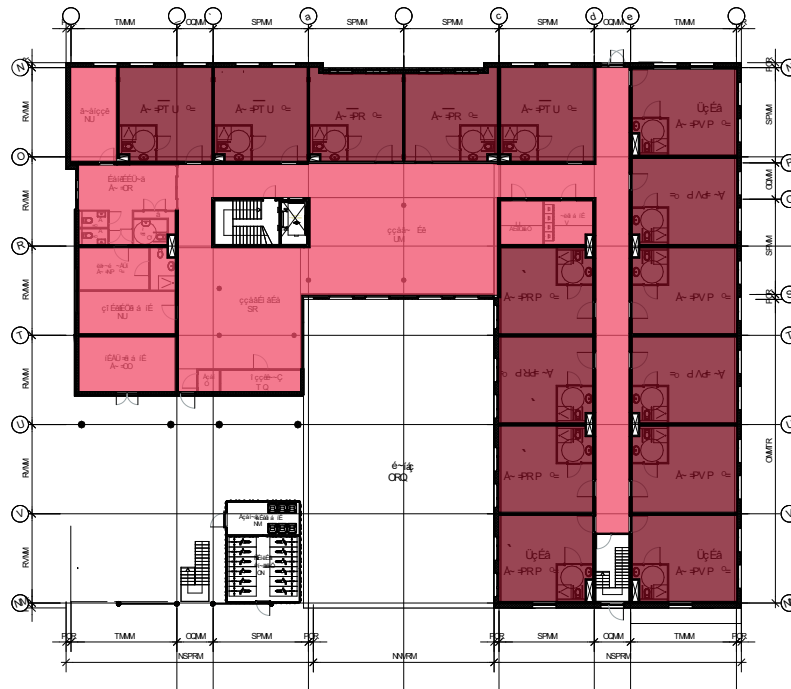




# d l

a

d l = 0.5m  
d l = 0.5m



# d I

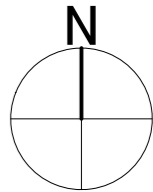
af f

d I = 0.000 = 0.000  
d I = 0.000 = 0.000









i ÉÓÉaÇ-	
<p>— h-Ç-éle-É-ÓÉaë</p> <p>➔ _e-aÇ ÉÉa-Ó-aÓ</p>	
<h1>V S</h1> <h1>A P</h1>	<p><b>VASCO DA SILVA</b> ARCHITECTS PLANNERS</p> <p>o Éa Áe-aÇa-a-PN- PTCP-d = auÇi Éa q-MPMP-SPP-MP-O= I T I Ke-éíra</p>
<p>i éç-ÁOÇB Éa i -á Áe-aÉ# áñí ááÉáá-Ó- óééÁÁ--á-PS ÓVMU q# -éÉá--a-ÇÉa-fgèÉa</p>	
<p>qÉaéq;ÉA</p> <p><b>WÇÓ aá- i áÇÉaë-á-ÉÓÚÉa</b> _i éeÉáñ aÇÉaí ÉÓN-RQST-f q-ÉÓÚÉa</p>	
<p>_a-ÇaÉa</p> <p><b>k áé i É-éáí -iáÉ</b></p>	
c-éÉ _çì i ~áí é-Ó	mç;ÉAfa CNPSV
cçá-í ^ O	pAU-a NRRM
qÉaÉa--é ^K íç áÇÉa ~	pí-ií e a b c f k q j b c
a-ñí á MOMOMP	m-Óa--áK
d éí áÚÇ =	<b>_ ^ JMN</b>

Op 2 oktober 2023 is er een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van Lambrane Ontwikkeling B.V., Cypresbaan 36, 2908 LT te Capelle Aan Den IJssel betreffende het realiseren van een zorggebouw plaatselijk bekend Busselbundersweg 1, 5467LT te Veghel.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Planologische afwijking

### Ontvankelijkheid

De gegevens om tot een beoordeling van de aanvraag te komen waren volledig bijgevoegd.

### Procedure

De besluitvorming is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo, met de reguliere voorbereidingsprocedure. De aanvraag is getoetst voor de activiteit Bouwen aan het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo en Planologische afwijking. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de indieningseisen.

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit/activiteiten:

- Bouwen
- Planologische afwijking

### Bijlagen

De volgende beoordelingen inclusief de daarin opgenomen voorschriften maken deel uit van deze beschikking:

Bijlage 1: Beoordeling activiteit bouwen

Bijlage 2: Planologische afwijking

### Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze beschikking en zijn bijgevoegd:

Bijlage 3: 230.150.BF.03.01.RAP\_001\_BF.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 4: 230.150.BF.03.02.BER\_ABSORPTIE.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 5: 230.150.BF.03.02.BER\_GWG.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 6: 230.150.BF.03.03.BER\_DL.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 7: 230.150.BF.03.04.BER\_SPUI.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 8: 230.150.BF.03.04.BER\_VENT.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 9: 230.150.BF.03.05.BER\_EQ\_RC.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 10: 230.150.BF.03.05.BER\_RC.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 11: 230.150.BF.03.06.BER\_BRANDO.pdf, ontvangen d.d. 30-10-2023;

Bijlage 12: publiceerbareaanvraag.pdf, ontvangen d.d. 02-10-2023;

Bijlage 13: AERIUS\_projectberekening\_20231012100938\_AanlegfaseRkTyY2KrgUBi.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 14: AERIUS\_projectberekening\_20231012100949\_GebruiksfaseRyPPzrAnVhrij.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 15:  
Rapportage\_Quickscan\_Wet\_natuurbescherming\_De\_Roever\_Busselbundersweg\_1\_Veghel.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 16: 230155-CB-01-UPDB-2023-11-15.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 17: Energielabel\_Veghel.pdf, ontvangen d.d. 22-11-2023;

Bijlage 18: Productbladen\_1\_Veghel.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 19: Bijlage\_1\_Bouwplaatsinrichting.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 20: Bijlage\_2\_Algemeen\_Bouwplaats\_Reglement.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 21: Bijlage\_3\_Alarmkaart.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 22: Bijlage\_4\_VenG\_deelplan\_OA.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 23: Bijlage\_5\_Bouwplaats\_inspectieformulier.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 24: Bijlage\_6\_PRIIE\_uitvoeringsfase.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 25: Bijlage\_7\_Projectintroductieregistratie.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 26: Bijlage\_8\_Risicomatrix\_gemeenschappelijke\_risico.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 27: VenG-plan\_Bunderspark\_Veghel.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 28: Zorgvilla\_Veghel\_WTB-01.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 29: Zorgvilla\_Veghel\_WTB-02.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 30: Zorgvilla\_Veghel\_WTB-03.pdf, ontvangen d.d. 13-10-2023;

Bijlage 31: kleur\_en\_materiaalstaat\_24mei23.pdf, ontvangen d.d. 16-01-2024;

Bijlage 32: 213988 Advies Quickscan Flora en Fauna.pdf, ontvangen d.d. 16-01-2024;

Bijlage 33: 230.150.BF.03.06.BER\_DC\_06-02-24.pdf, ontvangen d.d. 06-02-2024;

Bijlage 34: 230.150.BF.03.06.TEK\_BEREIKBAARHEID\_06-02-24.pdf, ontvangen d.d. 06-02-2024;

Bijlage 35: BA-00-Bestaande\_situatie\_06-02-24.pdf, ontvangen d.d. 06-02-2024;

Bijlage 36: BA-04-Plattegrond\_dak\_06-02-24.pdf, ontvangen d.d. 06-02-2024;

Bijlage 37: BA-07-Principe\_details\_17-02-24.pdf, ontvangen d.d. 17-02-2024;

Bijlage 38: WELSTAND\_VEGHEL\_17febr24.pdf, ontvangen d.d. 17-02-2024;

Bijlage 39: 230.150\_Documentenlijst\_OMV\_BF.BR.ED\_13-03-24.pdf, ontvangen d.d. 13-03-2024;

Bijlage 40: 230.150.BF.03.01.RAP\_001B\_BR\_13-03-24.pdf, ontvangen d.d. 13-03-2024;

Bijlage 41: BA-03-Plattegrond\_eerste\_verdieping\_13-03-24.pdf, ontvangen d.d. 13-03-2024;

Bijlage 42: BA-000-Tekeningenlijst\_24-04-09.pdf, ontvangen d.d. 09-04-2024;

Bijlage 43: BA-01-Nieuwe\_situatie\_24-04-09.pdf, ontvangen d.d. 09-04-2024;

Bijlage 44: BA-05-Gevels\_24-04-09.pdf, ontvangen d.d. 09-04-2024;

Bijlage 45: BA-06-Doorsnedes\_24-04-09.pdf, ontvangen d.d. 09-04-2024;

Bijlage 46: 230.150.BF.03.06.TEK\_BC\_24-04-24.pdf, ontvangen d.d. 24-04-2024;

Bijlage 47: BA-02-Plattegrond\_begane\_grond\_24-04-24.pdf, ontvangen d.d. 24-04-2024;

Bijlage 48: 240502\_-Ruimtelijke\_onderbouwing\_Busselbundersweg\_1\_Veghel.pdf, ontvangen d.d. 02-05-2024.

### **Bezwaar en voorlopige voorziening**

Tegen dit besluit kunt u en kunnen andere belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bezwaar aantekenen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad, Postbus 10.001, 5460 DA te Veghel. Het bezwaarschrift moet zijn gemotiveerd en ondertekend. U kunt ook digitaal bezwaar indienen via [www.meerijstad.nl/bezwaar](http://www.meerijstad.nl/bezwaar).

Als u het besluit wilt laten schorsen kunt u een voorlopige voorziening (schorsing) aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Bij dit verzoek dient een afschrift van het ingediende bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor het instellen van genoemd verzoek is een griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal een verzoek indienen bij genoemde rechtbank via [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

### **Inwerkingtreding**

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebt u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Veghel, 8 mei 2024

Hoogachtend

Namens burgemeester en wethouders van Meierijstad,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ömer Tuncal', written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Ömer Tuncal  
Vergunningverlener



## Bijlage 1: Bouwen

Dossier: 086020000013064  
2122

Kenmerk: OV-2023-

---

De aanvraag betreft de activiteit 'bouwen': het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### Bouwplan

De aanvraag betreft het realiseren van een zorggebouw met 24/7 uurs zorg.

#### Beoordeling en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staan de toetsingsgronden vermeld met betrekking tot de activiteit bouwen. De vergunning kan alleen worden verleend als voldaan wordt aan alle in dit artikel genoemde gronden. De aanvraag voldoet, eventueel na het stellen van aanvullende voorschriften, aan onderstaande toetsingscriteria.

#### Bouwen en bestemmingsplan

- *de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012;*
- *het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Deze is behandeld door de welstandscommissie op 14 maart.*
- *de activiteit past niet in het geldende bestemmingsplan "(Bp de Bunders)" en "(Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit)" met de bestemming "(Maatschappelijke voorzieningen)".*

### Conclusie

Wij hebben op basis van bovengenoemde beoordeling van het bouwplan besloten de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen met een planologische afwijking.

### Voorschriften voor activiteit Bouwen

1. *Gedurende de uitvoer van het bouwplan dienen de volgende meldingen te worden gedaan bij werkatelier VTH;*
  - *twee weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de NAW-gegevens van de uitvoerder van het bouwplan worden doorgegeven aan: [bouwen@meerijstad.nl](mailto:bouwen@meerijstad.nl);*
  - *wanneer u start met de werkzaamheden dient dit te worden doorgegeven aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: [bouwen@meerijstad.nl](mailto:bouwen@meerijstad.nl);*
  - *wanneer het bouwplan gereed is of in gebruik wordt genomen dient u dit door te geven aan de VTH toezichthouders, via 14 0413 of per e-mail aan: [bouwen@meerijstad.nl](mailto:bouwen@meerijstad.nl).*
2. *Werkzaamheden die betrekking hebben op de constructie moeten minimaal 2 werkdagen van tevoren gemeld worden aan de VTH toezichthouders, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: [bouwen@meerijstad.nl](mailto:bouwen@meerijstad.nl);*

- Het toepassen van grond voor aanvulling of leeflaag moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. De toe te passen grond moet voorzien zijn van een geldige kwaliteitsverklaring.
- Indien tijdens de bouw detail-, of materiaalkeuzes worden gemaakt die niet voldoende uitgewerkt waren bij de aanvraag, en waarvan is aangenomen dat deze voldoen aan het Bouwbesluit, dient bij twijfel ten genoegen van de met het toezicht belaste ambtenaar alsnog aangetoond te worden of aan het Bouwbesluit wordt voldaan.
- Het afvalwater en regenwater dient gescheiden ingezameld en afgevoerd te worden. Voordat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dient e.e.a. te worden gecontroleerd. U kunt hiervoor een afspraak maken met een VTH toezichthouder, via telefoonnummer 14 0413 of per e-mail aan: [bouwen@meerijstad.nl](mailto:bouwen@meerijstad.nl).
- Alle in het werk toe te passen steenachtige bouwstoffen (inclusief grond), die in contact kunnen komen met regen-, grond- of oppervlaktewater, dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien men bij de verleende vergunning de gevraagde gelijkwaardigheid wil toepassen dient men dit 4 weken voor aanvang van het betreffende onderdeel ter controle en goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.

Tevens wijzen wij u nog op het volgende:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet begonnen zijn met de (bouw)werkzaamheden.
- Wanneer naast onderhavig bouwplan tevens het aanleggen van een in- en uitrit, het kappen van bomen en dergelijke gewenst is, wijzen wij u erop dat hiervoor tevens vergunningen / meldingen nodig zijn. Wij verwijzen hiervoor naar het KlantContactCentrum van de gemeente Meerijstad en/of naar onze website [www.meerijstad.nl](http://www.meerijstad.nl).
- Wanneer u tijdelijk gebruik wenst te maken van gemeentegrond kan het zijn dat u hiervoor een ontheffing moet aanvragen. Een ontheffing dient u minimaal 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te vragen. Wij verwijzen u hiervoor naar het KlantContactCentrum van de gemeente Meerijstad en/of naar onze website [www.meerijstad.nl](http://www.meerijstad.nl) via de link [https://www.meerijstad.nl/home/alle-onderwerpen\\_3130/product/gemeentegrond-gebruiken\\_67.html](https://www.meerijstad.nl/home/alle-onderwerpen_3130/product/gemeentegrond-gebruiken_67.html).
- Indien u voor werkzaamheden de grond roert raden wij u aan een KLIC-melding te doen. Het KLIC is bereikbaar via telefoonnummer 0800-0080 en via de website <http://www.klic.nl/>.
- Het bouwwerk en het bouwpeil moet door een landmeter van de gemeente Meerijstad uitgezet worden, hiervoor kan een afspraak gepland worden via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: [info@meerijstad.nl](mailto:info@meerijstad.nl).
- De grond op de locatie mag worden hergebruikt (zgn. gesloten grondbalans). Indien de grond wordt afgevoerd en elders toegepast gaat worden zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeleid van de regio Noordoost-Brabant van toepassing.
- Het grondwater is ongeschikt voor consumptieve doeleinden en/of besproeiing van gewassen voor de consumptie.
- Lozingen op oppervlaktewater (afval- en of hemelwater) zijn veelal ook meld- of vergunningplichtig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)

- Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater (bijv. bronbemaling) heeft u, afhankelijk van de hoeveelheid, toestemming c.q. een vergunning nodig. Voor meer informatie kunt u contact op nemen met het waterschap. De melding of vergunning kunt u indienen via Omgevingsloket Online (zie <https://www.omgevingsloket.nl/>)  
Meer informatie kunt u ook terug vinden in de Keur van de waterschap.
- Het is mogelijk dat er voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel en de nutsvoorzieningen extra voorzieningen moeten worden gemaakt. Voor vragen en informatie over de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel kunt u contact opnemen met werkatelier Uitvoering water en riolering, via telefoonnummer 14 0413, of per e-mail aan: [info@meierijstad.nl](mailto:info@meierijstad.nl). Voor vragen over de overige aansluiting adviseren wij u om contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven. Wij adviseren alvorens u start met de bouw hierover afspraken te maken.

## Bijlage 2: Beoordeling activiteit planologische afwijking

Dossier: 086020000013064  
2122

Kenmerk: OV-2023-

---

De aanvraag betreft de 'activiteit 'planologische afwijking': het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### Vigerende bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen zijn op onderhavig perceel van toepassing:

- bestemmingsplannen "Bp de Bunders", "Bebouwde kom, aanvulling 1", "Paraplubestemmingsplan parkeren" en "Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit"

De aanvraag is in strijd met de volgende planvoorschriften:

- artikel 6 lid 2 van de bestemmingsplanregels "Bp de Bunders" waarbij permanente of tijdelijke bewoning van de gebouwen onder strijdig gebruik vallen

Mogelijkheid planologische afwijking:

- artikel 20 lid 2 van de bestemmingsplanregels geeft aan dat Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde in lid 1 (strijdig gebruik), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### Overwegingen

Bij het beoordelen van de aanvraag hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag betreft realiseren van een zorggebouw met daarin 24/7 uurs zorg.

De aanvraag is om die reden in strijd met het geldende bestemmingsplan.

- Het bestemmingsplan BP de Bunders heeft in zijn toelichting duidelijk naar voren gebracht dat wonen met zorg mogelijk moet kunnen zijn. Binnen deze toelichting staat duidelijk dat de bestemming maatschappelijke voorzieningen geschikt is voor een verzorgingstehuis. Het tijdelijke en/of permanent wonen is vooral gericht op de ontwikkelmogelijkheden rondom wonen, dit staat ook beschreven in de toelichting. "*Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst.*"
- Hierdoor leidt de strikte toepassing van art 6 lid 2 van het bestemmingsplan ervoor dat het aangevraagde welke een doelmatig gebruik heeft beperkt wordt. Hiervoor zijn geen dringende redenen voor en is een volledige ruimtelijke onderbouwing als aanvulling ingediend.
- Middels de voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Structuurvisie Veghel 2030 en de Beleidsregel maatschappelijke ondersteuning Meierijstad 2020. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

De aanvraag achten wij gelet op het bovenstaande niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, waarmee voldaan is aan artikel 2.12 lid 1 aanhef van de Wabo, om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor een planologische afwijking.

- Op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo mag een omgevingsvergunning verleend worden voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijking c.q. ontheffing. Nu de aanvraag past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden is er ruimtelijk en stedenbouwkundig ook geen bezwaar tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning voor de activiteit planologische afwijking, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 1° van de Wabo.

### **Conclusie**

Wij hebben op basis van bovengenoemde beoordeling van de aanvraag besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit planologische afwijking verlenen.

### ***Project Veghel***

Het pand in Veghel zal een locatie voor 24-uurs woonbegeleiding worden. Er komen 36 cliënten te wonen met niet-aangeboren hersenletsel in alle leeftijdscategorieën. Organisatorisch zullen twee begeleidingsteams de zorg verlenen, die nauw samenwerken en een aantal zaken zullen delen - zoals de slaapwacht.

Cliënten hebben vijf dagen per week een zinvolle daginvulling, bijvoorbeeld op één van de dagbestedingslocaties van Onder de Bomen. Sommige cliënten zullen jarenlang op de locatie wonen, andere zullen na bijvoorbeeld twee jaar doorstromen naar een lichtere begeleidingsvorm - zoals Gesteund Wonen.

Er zijn ondersteunende functies zoals een woonkamer, keuken en kantoor.





AMARE • |

ZORGVILLA BUSSELSPARK VEGHEL - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE STRAATZIJDE





AMARE • |

ZORGVILLA BUSSELSPARK VEGHEL - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE PARKZIJDE



**VERTROUWELIJK**

Holland Immo Group  
T.a.v. mevrouw A. van de Gevel MSc  
Flight Forum 154  
5657 DD EINDHOVEN

Per e-mail:  
a.vandegevel@hollandimmogroup.nl

Amsterdam, 13 juni 2024  
Ref.: SH/T2024-25533

Betreft: taxatie van de onroerende zaken ten behoeve van bedrijfseconomische doeleinden

Geachte mevrouw Van De Gevel Msc,

Naar aanleiding van uw verzoek, stuur ik u bijgaand ons voorstel toe. Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Aan Troostwijk Taxaties B.V. (hierna opdrachtnemer) is het verzoek gedaan voor het waarderen van onroerende zaken.

**Opdrachtgever**

De opdracht voor de uit te voeren werkzaamheden wordt verkregen van:

Bedrijfsnaam : Holland Immo Group  
Adres, postcode, plaats : Flight Forum 154, 5657 DD Eindhoven  
KVK-nummer : 17146931  
Vertegenwoordigd door : ~~mevrouw A. van de Gevel MSc | a.vandegevel@hollandimmogroup.nl~~ *m. Broere* *m.broere@hollandimmogroup.nl*  
Telefoonnummer : +31 (0)40 – 235 26 35 | ~~+31 (0)6 – 57 155 437~~ *06 11 606 216*

De professionele taxatiedienst is enkel bedoeld voor opdrachtgever. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden, tenzij schriftelijk overeengekomen.

## Opdrachtnemer

De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Troostwijk Taxaties B.V., gevestigd te 1066 HM, Amsterdam, Anderlechtlaan 181 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33165249.

## Competentie taxateur(s)

De taxatie is in alle gevallen mede uitgevoerd en/of samengesteld door professionele taxateurs die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/of actief als Recognised European Valuer (REV), lid van de NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)), en/of de Royal Institution of Chartered Surveyors ([www.rics.org](http://www.rics.org)).

De uitvoerende taxateurs zullen de taxatie uitvoeren in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens verklaren de uitvoerende taxateurs in het geval van een professionele taxatiedienst, die valt onder het toepassingsbereik van het Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, te voldoen aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

## Onderwerp van de taxatie

De te taxeren objecten betreffen:

Omschrijving : Nieuwbouw woonzorgcomplex (42 eenheden)  
Adres : Noordzeestraat 63, 8226 AN te Lelystad  
Kadastraal bekend : Gemeente Lelystad, sectie P, nummer 965

Omschrijving : Nieuwbouw woonzorgcomplex (36 eenheden)  
Adres : Busselbundersweg 1, 5467 LT te Veghel  
Kadastraal bekend : Gemeente Veghel, sectie L, nummer 2313

## Te taxeren belang

Het eigendom wordt getaxeerd.

## Doel taxatie

De taxatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de waarde van bovengenoemd object ten behoeve van:

- aankoopbeslissing & prospectus



Oprachtnemer geeft hiermee expliciet aan dat het taxatierapport niet geschikt is om buiten de bovengenoemde context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Schriftelijke goedkeuring van opdrachtnemer is noodzakelijk.

## Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is Marktwaarde.

### Marktwaarde

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

### Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaarde:

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

## Waardepeildatum

De waardepeildatum van de uit te voeren taxatie is de datum van opname.

## Bijzondere uitgangspunten

De waardering vindt plaats op basis van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Marktwaarde na realisatie

## Taxatietype

Oprachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een **volledige taxatie** uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

## Taxatiestandaarden

Oprachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS of IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, ([www.tegova.org](http://www.tegova.org)) of the International Valuation Standards Council

(www.ivsc.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

## Objectiviteit en onafhankelijkheid

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en IVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest binnen afzienbare termijn bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Wij attenderen u erop dat dit taxatierapport niet gebruikt kan worden voor een eventuele financiering. Hiervoor zal een nieuwe taxatie nodig zijn. Vanwege belangenverstrengeling laat de huidige wet- en regelgeving het echter niet toe dat wij na deze opdracht een taxatie voor zekerheidstelling voor leningen voor u kunnen uitvoeren. Gelieve hiermee rekening te houden.

## Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de taxatieopdracht zijn voor een voorspoedig verloop van onze taxatiewerkzaamheden objectgegevens noodzakelijk. Indien u akkoord gaat met ons voorstel, verzoeken wij u om de in de bijlage vermelde benodigde informatie, bij voorkeur digitaal en in één keer, aan te leveren.

Indien de gevraagde informatie bij u niet voorhanden of van toepassing is, dan verzoeken wij u dit duidelijk aan te geven.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt door taxateur.

Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet worden vermeld, die positief of negatief van invloed kunnen zijn op deze taxatie. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

X De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport. *→ Wij hebben dit nodig voor ons prospectus (openbaar) zie ook eerdere varianten bij ons op de website.*

Opdrachtnemer zal de verstrekte informatie beschermen conform de Wet op bescherming Persoonsgegevens/Datalekken.

## Definitieve rapportage

Wij maken de rapportage op in het fluX-applicatie systeem.

De rapportage bestaat uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordelingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaken en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectie of juridisch onderzoeksrapport.

De rapportage (pdf) wordt gestuurd naar: <sup>m. broere</sup> ~~a.vandegovel~~@hollandimmogroup.nl

Troostwijk Taxaties B.V. blijft eigendom van de geleverde rapporten, tot de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

## Planning

Na ontvangst van de opdrachtbevestiging en de voor de uitvoering van de taxatie benodigde gegevens (zie: Informatievoorziening), zal opdrachtnemer in overleg treden met opdrachtgever om de taxatiewerkzaamheden te starten. Het niet tijdig ontvangen van de formele opdracht kan gevolgen hebben voor de in de offerte aangegeven doorlooptijd.

Indien wij de opdrachtverstrekking (en benodigde informatie) uiterlijk maandag 17 juni mogen ontvangen, kunnen wij de rapportages leveren met een uiterste leverdatum van 12 juli.

## Aanvullende ESG-paragraaf (DuPa 2.0)

Op 1 januari 2024 is de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) van start gegaan. De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een EU-richtlijn die voorschrijft dat grote ondernemingen verplicht worden in hun bestuursverslag te rapporteren over hun impact op milieu-aspecten en HR- en sociale aspecten, oftewel mens en milieu. Ook zullen grote ondernemingen moeten rapporteren of er duurzaamheidsaspecten zijn die een significante impact kunnen hebben op de waarde van de onderneming.

*graag overleg over Waardering (zonder rapportage)*

Daarnaast zal ook gerapporteerd moeten worden over governance, waaronder verantwoordelijk ondernemingsbestuur en verantwoordelijkheid in de keten. Deze regeling zal gefaseerd worden doorgevoerd tot MKB-bedrijven in 2026. De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is het antwoord van de EU op de groeiende vraag naar meer transparantie en betere kwaliteit van duurzaamheidsinformatie van bedrijven. Financiers en investeerders stellen daarom hogere eisen op het gebied van ESG inclusief duurzaamheid voordat zij middelen beschikbaar stellen.

Vanuit de keten is het inmiddels bij meerdere Nederlandse banken verplicht ook dit mee te nemen in hun rapportage en hierbij betrekken zij ook de taxatierapporten. Troostwijk grijpt deze maatschappelijke ontwikkeling met beide handen aan door in al onze rapporten de ESG-Paragraaf op te nemen. In deze paragraaf informeren wij u over de klimaat en omgevingsrisico's en mogelijkheden tot verduurzaming. Enerzijds door de klimaat en omgevingsrisico's in kaart te

brengen en anderzijds aan de hand van extern beschikbare data om een inschatting te maken welke maatregelen er getroffen moeten worden voor labelverbetering of duurzaamheidsmaatregelen.

Voor meer informatie over de Duurzaamheidsparagraaf 2.0 (DuPa 2.0). Zie ook:

<https://www.troostwijk.nl/nieuws/duurzaamheidsparagraaf-dupa-2-0/>. De genoemde paragraaf kunt u natuurlijk ook gebruiken voor uw interne CSRD-rapportage mocht dit van toepassing zijn.

## Honorarium

Het honorarium voor deze taxatiewerkzaamheden bedraagt	€ 6.250,--
Bureaunkosten ESG-compliance	€ 150,--
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.400,--</b>

Het vermelde bedrag is inclusief reis- en verblijfkosten en inclusief een overleg (maximaal 2 uur) met opdrachtgever maar exclusief btw en verschotten\*.

Aanvullend overleg wordt additioneel gefactureerd op basis van de werkelijk bestede uren. Het uurtarief hiervoor bedraagt: € 210,-- exclusief btw.

Bovengenoemd voorstel is geldig tot 4 weken na dagtekening.

*\*Verschotten: kadasterkosten*

## Facturering en tenaamstelling factuur

Holland Immo Group

T.a.v. mevrouw A. van de Gevel MSc

Flight Forum 154

5657 DD Eindhoven

Per e-mail: a.vandegevel@hollandimmogroup.nl

Facturatie: Na het toesturen van de rapporten.

Betaling: Binnen 15 dagen na factuurdatum.

Om een foutieve verwerking van uw opdracht in onze administratie te voorkomen, verzoeken wij u de tenaamstelling van de factuurentiteit te controleren. Ook toevoegingen op de factuur zoals referentienummer/inkoopordernummer of een andere contactpersoon/afdeling kunt u aangeven. Indien opdrachtgever deze wijzigingen wil nadat de factuur is verzonden, wordt er een bedrag van € 50,-- exclusief btw per factuur voor de gemaakte administratiekosten in rekening gebracht.

Een eventuele wijziging in de tenaamstelling ontslaat de oorspronkelijke opdrachtgever niet van de betalingsverplichting in geval de nieuwe debiteur niet of niet tijdig aan zijn/haar betalingsverplichting voldoet. Een wijziging van een tenaamstelling wordt uitsluitend doorgevoerd nadat er van de oorspronkelijke opdrachtgever een schriftelijk/e-mail verzoek daartoe is ontvangen.



## Voorwaarden

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en gaat akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van Troostwijk Taxaties vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl). Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van Troostwijk van toepassing. <https://www.troostwijk.nl/algemene-voorwaarden/>

## Kwaliteitsmanagement

Voor vragen, opmerkingen of klachten kunt contact opnemen met onze kwaliteitsmanager via het e-mailadres [kwaliiteit@troostwijk.nl](mailto:kwaliiteit@troostwijk.nl).

## RICS regulated

Tevens is Troostwijk RICS gereguleerd wat betekent dat u ook daar opmerkingen kunt indienen. Voor meer informatie kunt u zich richten tot hun website: [www.rics.org/regulationeurope](http://www.rics.org/regulationeurope).

## Tenslotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan voor de uit te voeren opdracht. Indien u akkoord gaat met het bovenstaande, dan verzoeken wij u een kopie van dit schrijven ondertekend te retourneren.

Als u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende door te mailen naar: [sales@troostwijk.nl](mailto:sales@troostwijk.nl)

Met vriendelijke groet,  
Troostwijk Taxaties B.V.



Samara Hogenhout  
Accountmanager

Voor akkoord:  
Holland Immo Group



Handtekening: *M. Broere*  
Datum: *27-6-2024*

Bijlage: Benodigde informatie

## Benodigde informatie

Graag ontvangen wij van u, indien aanwezig en voor zover mogelijk digitaal, de navolgende informatie.

Gegevens met betrekking tot opdrachtgever:

- Formele tenaamstelling en adressering
- Recent gewaarmerkt uittreksel van de kamer van Koophandel
- Gegevens contactpersoon ten behoeve van de opname/inspectie van het/de object(en)

Nieuwbouw

- STIKO = stichtingskosten, investeringsbegroting
- Koopovereenkomst en/of akte van levering
- Bestektekeningen, plattegrondtekeningen en NEN-2580 meetrapport
- Artist's impressions
- Milieuonderzoek (bodem en/of grondwater)
- WOZ-taxatieverslag
- Type zorg/type opvang

Indien verhuurd:

- kopie actuele huurovereenkomsten (en allonges/side-letters) en actuele huuropbrengsten (bij gehele of gedeeltelijke verhuur), huuroverzicht met daarin per huurder vermeld de naam, het aantal oppervlakte VVO, ingangs- en einddatum, indexdatum met opzegtermijn, de actuele huur, BTW plichtig ja of nee en eventuele bijzonderheden t.a.v. incentives, omzetafhankelijke huur, recht van eerste koop o.i.d.
- laatste huurfacturen