

TAXATIERAPPORT



Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V.

Jeffrey van der Veer RT
Paulus Potterstraat 26, 1071DA te Amsterdam
Tel: 06-39753229 | Email: jeffrey@keij-stefels.nl

Dossier: 24119

Opdrachtgever

MRM Solutions Holding BV
De heer M.R. Mittendorf
Emmalaan 9
1075AT Amsterdam

Waardepeildatum
26 oktober 2024

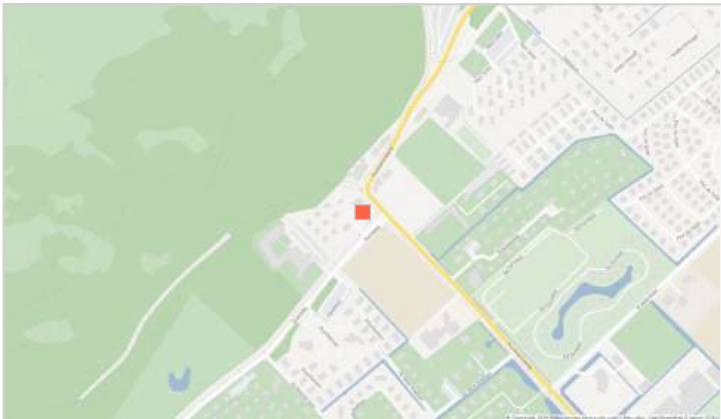
Rapportdatum
4 november 2024

keij & stefels

Taxatierapport
Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	24119
VMS taxatienummer:	90336441
Complex:	Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk
Adres:	Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk
Eigenaar:	Projectontwikkeling Breukelen B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	1.712 m²
Energielabel:	Onbekend



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	2.485
Totaal VVO m² of stuks:	2.295
Verhouding VVO / BVO:	1:1,08
Parkeerplaatsen binnen:	27
Parkeerplaatsen buiten:	-
Parkeerratio:	1:85
Marktwaaarde per m²:	€ 5.670



Waardering

Opdrachtgever:	MRM Solutions Holding BV
Contactpersoon:	De heer M.R. Mittendorf
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Jeffrey van der Veer RT
Waardepeildatum:	zaterdag 26 oktober 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 13.012.672
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,85 % 17,1

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 761.757
Netto markt/herz. huur:	€ 715.199
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	6,11 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 46.559

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 26-10-2024 getaxeerd op:

EUR 13.000.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: MRM Solutions Holding BV
Ter attentie van: De heer M.R. Mittendorf
Adres: Emmalaan 9, 1075AT te Amsterdam
Telefoonnummer: 06-83708691
E-mailadres opdrachtgever: michael@maasdevelopments.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Jeffrey van der Veer RT
Adres: Paulus Potterstraat 26, 1071DA te Amsterdam
Telefoonnummer: 06-39753229
E-mailadres: jeffrey@keij-stefels.nl
Lid van / aangesloten bij: Lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer bedrijfsmatig vastgoed; Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, Vakgroep Business.
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT RT334244687
NVM Business 112713
Taxatie Management Instituut (TMI).
Specialisatie / deskundigheid & educatie: 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.
Taxateur is deskundig op het gebied van commercieel vastgoed.
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 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V.
Controlerend taxateur: H. van Delft MSc MSRE RT
Adres: Paulus Potterstraat 26, 1071DA te Amsterdam
Telefoonnummer: 020-5775333
E-mailadres:
Lid van / aangesloten bij: Lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer bedrijfsmatig vastgoed; Lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, Vakgroep Business. Ingeschreven in de kamer Groot Zakelijkvastgoed.
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT RT329768798.
Specialisatie / deskundigheid en educatie: 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.
Taxateur is deskundig op het gebied van commercieel vastgoed.
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).

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**Opdrachtdatum:** maandag 28 oktober 2024**Toelichting opdrachtverstrekking**

De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer getekende en opdrachtgever per e-mail bevestigde opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf 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. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.

Opdrachtvoorwaarden

Op deze taxatie is conform de opdrachtbrief. Daarnaast zijn de reglementen van het NRVt, EVS en/of IVS van toepassing. Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht het taxatierapport desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, partijen die betrokken zijn bij de financiering waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt en het taxatierapport kan tevens gedeeld worden met curatoren en gerechtelijke instanties. Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit taxatierapport te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V.

Verklaring ter zake kundigheid van de taxateur

Conform richtlijnen van het NRVt is het getaxeerde exploitatie gebonden en/of de getaxeerde waarde is groter dan 5 mio waarbij een inschrijving in het grootzakelijk register benodigd is tenzij taxateur voldoende ter zake kundig is en hij dit heeft toegelicht. Taxateur verklaart bij dezen voldoende kennis en ervaring te hebben van de hotelmarkt om deze taxatie betrouwbaar en kundig uit te voeren. Daarnaast is onderhavige taxatie geplaussibiliseerd door een taxateur ingeschreven in het Grootzakelijke Register.

Dossiervorming

De dossiervorming van Keij & Stefels Vastgoedtaxaties 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 Keij & Stefels Vastgoedtaxaties 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.

De taxateurs zijn onderworpen aan doorlopend toezicht van NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht). Dit houdt in dat de taxateurs door het NRVt inhoudelijk kunnen worden gecontroleerd door inzage in taxatiedossiers.

Interne kwaliteitsborging

Taxateur verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen uitvoeren; de taxateur heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiele hulp van anderen nodig heeft met een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

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 vertrouwelijkheid.

Roulatie

De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is voor onderhavige taxatie als volgt:

- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: eerste (van 6);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: eerste (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V. is niet meer dan negen jaar achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij:

- In staat zijn om een onafhankelijke en objectieve taxatie aan te leveren.
- In de afgelopen 12 maanden niet eerder betrokken zijn geweest bij opdrachten die betrekking hadden op het getaxeerde object.

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.

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs benoemd in dit rapport voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Benoemde taxateurs voldoen aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van het aantal minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Plausibiliteit

De controlerend taxateur verklaart:

1. het taxatierapport te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de uitvoerend taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plausibiliserend taxateur heeft zijn opmerkingen op het rapport kenbaar gemaakt. Taxateur heeft deze opmerkingen ter harte genomen en verwerkt in de eindrapportage.

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);
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) (www.ivsc.org);
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa) (www.tegova.org);
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book) (www.rics.org).

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

Voor meer informatie kunt u terecht op onderstaande websites:

- <https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>
- <https://www.rics.org/nl/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/>

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

De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

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. Daarnaast verklaart taxateur van toepassing de klachtenprocedure van de NRVt: <http://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht/>.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft in huidige staat een perceel bouwgrond van 1.712 m².

Onder het bijzondere uitgangspunt betreft het getaxeerde een nieuw te bouwen hotel met 41 hotelkamers (4 sterren) verdeeld over begane grond, eerste en tweede verdieping. Kamers zijn allen voorzien van eigen badkamer met douche, toilet, dubbele wastafel en vaste kasten. Restaurant van circa 361 m² V.V.O. op de begane grond met terras van circa 250 m². 27 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeerkelder. Gehele complex circa 2.295 m² V.V.O. groot. Complex voorzien van liftinstallatie, airco's en vloerverwarming.

Parkeerkelder: 920 m² B.V.O.
Begane grond: 905 m² B.V.O.
Eerste verdieping: 850 m² B.V.O.
Tweede verdieping: 730 m² B.V.O.

Wolternick verzorgt de high-end interieur en styling. Goodwill en inventaris valt buiten het getaxeerde.

Adres:	Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk
VMS-taxatienummer:	90336441
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	zaterdag 26 oktober 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

De beoordeling van een aanvraag hypothecaire geldlening in het kader van "Capital Requirements Regulation (art 208 par. 3 CRR)".

Dit rapport is vertrouwelijk voor de opdrachtgever(s) en eventuele andere geadresseerden zoals genoemd in het rapport en derhalve mogen de opdrachtgever(s) en de geadresseerden deze niet verstrekken aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen in de opdracht.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde 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 26 OKTOBER 2024 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 13.000.000

Zegge: dertien miljoen euro

Met bijzondere uitgangspunten

Taxatierapport
Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Handtekening uitvoerend taxateur:



Jeffrey van der Veer RT
Datum en plaats: 4 november 2024 | Amsterdam

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	zaterdag 26 oktober 2024
Mate van inspectie:	Opgenomen vanaf tekening
Inspectie uitgevoerd door:	Jeffrey van der Veer RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur J.R. van der Veer RT. De taxateur heeft het object zowel opgenomen ter plaatse en op basis van beschikbare tekeningen, impressies en in overleg met de opdrachtgever de functionaliteit en kwaliteit bepaald.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Getaxeerd is de marktwaarde overeenkomstig opdrachtbrief in bijlage en de bevindingen van taxateur zoals weergegeven in deze rapportage.

Een uitgangspunt is volgens de 'Reglement Definities NRVt': "een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht". 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. Wij zullen de navolgende uitgangspunten hanteren:

Taxateurs zijn ten aanvulling op hetgeen beschreven in hoofdstuk J. uitdrukkelijk uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De beoordeling van de onderhoudssituatie is geen bouwkundig-/installatietechnisch rapport;
- Er wordt een beperkt titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van eigendom;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd;
- Er wordt geen bodem-, bommen-, en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur wordt aangenomen dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze gebruikt wordt, tenzij anders vermeld en geschikt is voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming;
- Oppervlakte is conform door de opdrachtgever aangeleverde NEN meetstaat.
- Getaxeerde marktwaarde is op basis van een eigenaar/gebruiker situatie exclusief inventaris en goodwill.

Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten gehanteerd welke zij bijgevoegd aan deze rapportage.

Marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt dat de verbouwing is afgerond conform de verleende vergunning. Alle aanvullende benodigde exploitatievergunningen zijn verleend en het hotel in gebruik is genomen zoals bekend bij taxateurs. De vergunning door tijd niet is ingetrokken.

De marktwaarde op basis van markthuur wordt gegevens als standinginvestment met een langdurige marktconforme huurovereenkomst. Op basis van de standaard Rekentool kostenkengetallen bouwkostenkompas waarbij op basis van plattegronden

Parkeerkelder: 920 m² B.V.O.
Begane grond: 905 m² B.V.O.
Eerste verdieping: 850 m² B.V.O.
Tweede verdieping: 730 m² B.V.O.

Gehanteerde parameters voor het bepalen van de markthuur:

- € 185,- per nacht overeenkomstig de kwaliteit, aantal familiekamers, uitstraling en 4-sterren ten opzichte van de omgeving;
- Bezettingsgraad van 75% overeenkomstig type hotel;
- Draagkrachthuur van 30% gelet op de kleinschaligheid en efficiënte bedrijfsvoering.

De volgende kengetallen bij de bouw zijn gehanteerd: bouwkundig casco met fundering (gemiddeld € 950,- per m²), standaard inbouw (laag € 400,- per m²), installaties (gemiddeld - hoog € 800,- per m²), vaste inrichting (gemiddeld € 110,- per m²), indirecte kosten (€ 425,- per m²) en terrein (gemiddeld € 60,- per m² B.V.O.). Totale bouwkosten voor de afbouw van 41 hotelkamers en restaurant (casco) (€ 2.670,- per m² B.V.O.) wordt ingeschat op € 6.821.325 excl. BTW. Bouwkosten voor parkeerkelder zijn ingeschat op € 950,- per m² B.V.O. en totaal € 875.000,- excl. BTW.

Marktwaarde in huidige staat met een bouwrijp perceel inclusief omgevingsvergunning is € 13.000.000,- minus de bouwkosten van van circa € 7.700.000,- en afslag van 10% winst/risico € 4.500.000,- excl. BTW (circa € 2.630,- per m²) uitgaande van bouwrijpe bouwgrond.

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.

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
Geen overige mededelingen.

Aanpassingen op conceptrapportage
Onderhavig taxatierapport betreft de tweede versie, derhalve is de verslaglegging van het conceptbeheer van toepassing. Ten opzichte van de eerste conceptversie d.d. 30-10-2024 heeft taxateur de bouwkosten heroverwogen en aangepast waardoor de residuele grondwaarde licht is toegenomen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Er zijn taxateur geen gebeurtenissen na de inspectiedatum of waardepeildatum bekend die van invloed kunnen zijn op de getaxeerde marktwaarde.

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.

In de onderhavige taxatie is sprake van schattingsonzekerheid, als gevolg van:

- Onderhevig aan algehele taxatieonzekerheid en de volatiliteit van de marktontwikkelingen;
- Huidige marktomstandigheden;
- Rente ontwikkelingen;
- Stikstofcrisis;
- Mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen.

Op basis van de onderstaande beoordelingen wordt de algemene taxatie-onnauwkeurigheid ingeschat als gemiddeld tot hoog.

Als gevolg van informatievoorziening: gemiddeld tot hoog
Als gevolg van gebrek marktinformatie: gemiddeld tot hoog
Marktomstandigheden: gemiddeld tot hoog

De taxateur heeft geen aanpassingen gemaakt op de broninformatie en het voorgaande geeft geen aanleiding tot scenario analyse.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Het getaxeerde object is niet eerder door taxateur en/of Keij & Stefels Vastgoedtaxaties B.V. getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		-
Huurovereenkomsten	Nee		-
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	25-10-2024	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		-
Splitsingsakte	N.v.t.		-
Kadastrale gegevens	Ja	25-10-2024	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	25-10-2024	Bodemloket
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	25-10-2024	omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Ja	01-03-2022	Omgevingsdienst West-Holland
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	26-10-2024	
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Ja	26-10-2024	Bouwkostenkompas 2024
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		WOZ-beschikking verstrekt door opdrachtgever alsmede Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed / Koeter
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Nee		-
Overige gegevens	Nee		

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK**Gehanteerde taxatiemethodiek**

De taxateur heeft de inkomstenbenadering gehanteerd, daarbij heeft taxateur twee rekenmethodieken toegepast: de NAR-waardering en de DCF-waardering. Voor vaststelling van de markthuur en controle van de prijs per m² k.k. is de comparatieve methode gehanteerd.

Bij de NAR-waardering (Netto-Aanvangs-Rendement) wordt de markthuurwaarde per m² per jaar bepaald per ruimte, rekening houdend met de ligging, afwerking, bouwaard en bestemmingsmogelijkheden van het object. Een totale markthuur per jaar wordt berekend. Dit wordt de Bruto markthuur genoemd. Op deze Bruto markthuur worden de jaarlijkse exploitatielasten van de eigenaar in mindering gebracht. Dit betreft onroerende zaakbelasting (enkel eigenarendeel), opstalverzekering, objectbeheer, onderhoud, eventueel niet-verrekenbare BTW en overige belastingen. Nadat de geschatte jaarlijkse exploitatielasten in mindering zijn gebracht blijft de Netto markthuur over. De verkregen Netto markthuur wordt gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement. Dit rendement bestaat normaliter uit een risicovrije rentevoet gebaseerd op 10-jarige staatsobligaties, opslag onroerend goed in het algemeen, opslag sectorrisico van het vastgoed en een object specifieke opslag waarin ligging, alternatieve aanwendbaarheid, lokale marktomstandigheden en bijvoorbeeld kwaliteit van de zittende huurders worden meegenomen. De gekapitaliseerde waarde kan gecorrigeerd worden met o.a. achterstallig onderhoud, aanvangsleegstand, hogere of lagere huuropbrengsten, fiscale voor- en nadelen en erfpachthefften. Het geheel wordt gecorrigeerd met de kosten koper om zodoende de marktwaarde te verkrijgen.

Bij de DCF-waardering (Discounted Cash Flow) gaat de taxateur uit van een beleggingsperiode van 15 jaar voor het getaxeerde object. Gedurende deze 15 jaar worden alle kasstromen inzichtelijk gemaakt waaronder huurinkomsten, jaarlijkse exploitatielasten, mutatieleegstanden, verhuurkosten, groot onderhoud en eventuele huurdering. Aan het einde van het 15e jaar wordt een fictieve verkoop van het onroerend goed door de taxateur ingeschat en meegenomen in de kasstromen. De toekomstige kasstromen worden naar waardepeildatum contant gemaakt door middel van een disconteringsvoet. Dit percentage is tevens gebaseerd op een risicovrije rentevoet gebaseerd op 10-jarige staatsobligaties, opslag onroerend goed in het algemeen, opslag sectorrisico van het vastgoed en een objectspecifieke opslag waarin ligging, alternatieve aanwendbaarheid, lokale marktomstandigheden en bijvoorbeeld kwaliteit van de zittende huurders worden meegenomen alsmede een verwachte waardeontwikkeling van het onroerend goed. De eindwaarde van het onroerend goed (verkoopprijs aan het einde van de 15-jarige beleggingsperiode) wordt bepaald aan de hand van een Exit Yield. Dit percentage geeft de geschatte toekomstige rendementseis weer, waar onder andere locatie ontwikkelingen, ouderdom van het object e.d. zijn meegenomen. Alle kasstromen zijn gekoppeld aan inflatie, kostenstijgingen en geschatte markthuurontwikkelingen. De som van alle kasstromen, gecorrigeerd met kosten koper, geeft de marktwaarde van het onroerend goed weer.

COMPARATIEVE METHODE

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- 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 en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging;

RESIDUELE GRONDWAARDE METHODE

De residuele grondwaarde methode wordt bepaald door het waarderen van de grond inclusief de opstallen, minus de stichtingskosten van die opstallen. De residuele methode wordt gebruikt om te komen tot een waarde van een braakliggend terrein of een gebouw met herontwikkelings- of renovatiepotentieel. Hierbij wordt verondersteld dat het proces van ontwikkeling, herontwikkeling of renovatie een zakelijke activiteit betreft. Door van deze veronderstelling uit te gaan is het mogelijk om de marktwaarde van grond of grond en gebouwen te beoordelen in hun bestaande vorm, waarbij als onderdeel van dat proces het ontwikkelingspotentieel tot uitdrukking komt.

Exploitatiegebonden

Het getaxeerde kan gekwalificeerd worden als een exploitatie gebonden vastgoedobject. Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering. Derhalve is de waardering tot stand gekomen door middel van een DCF rekenmethodiek; de gehanteerde waarderingsmethodiek en gebruikte taxatie parameters komen tot uitdrukking in de bijbehorende rekenbladen.

Voor het bepalen van de huurwaarde is gebruik gemaakt van de comparatieve methode. De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- 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.

Daarnaast hebben taxateurs de markthuur, op een tweede en derde manier, bepaald door middel van de draagkrachthuurmethode en NHC methodiek. Dit is een methode om op indirecte manier de huurwaarde te benaderen. Daarbij wordt niet het vastgoedobject als uitgangspunt voor de waardering genomen maar de exploitatie die vanuit het betreffende vastgoedobject wordt of zal worden uitgeoefend.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur verklaart:

- 1. het taxatierapport te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- 2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- 3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- 4. dat de uitvoerend taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- 5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- 6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- 7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plausibiliserend taxateur heeft zijn opmerkingen op het rapport kenbaar gemaakt. Taxateur heeft deze opmerkingen ter harte genomen en verwerkt in de eindrapportage.

Handtekening controlerend taxateur:

Ondertekend door:

Huib van Delft

B2782BC9A250478...

H. van Delft MSc MSRE RT

Datum en plaats: | Amsterdam

4-11-2024

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes - Goede ligging in goed bezocht recreatiegebied; - Op korte afstand van het strand Noordwijk; - Nieuwbouw hotel met eigen restaurant met groot buitenterras; - Kleinschalig hotel met efficiënte bedrijfsvoering; - Goede mix van enkele hotelkamers en familiekamers.	Zwaktes - Concurrentie in de omgeving; - Parkeerdruk op de openbare weg.
Kansen - Goede verhuurmogelijkheden; - Verkoopmogelijkheden exploitatie; - Groei bestedingen en toerisme 2024.	Bedreigingen - Mogelijke stijging de BTW op hotelovernachtingen 2026; - Personeelskrapte; - Toenemende wet- en regelgeving aangaande investeren in en verhuren van (residentieel) vastgoed; - Hoge kapitaalmarktrente.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: Goed

Verhuurbaarheid

Courantheid voor verhuur wordt beoordeeld als goed gezien de goede exploitatiemogelijkheden en aantrekkende markt voor toerisme en recreatie. De ligging in recreatie omgeving, kleinschaligheid van hotel met efficiënte bedrijfsvoering en nieuwbouw hebben een positieve invloed op de verhuurbaarheid. Beperkende factor voor verhuur kunnen de mogelijke BTW verhoging en de huidige personeelskrapte zijn. Doorlooptijd voor verhuur circa 4 tot 5 maanden.

Verhuurtijd (maanden): 4 maand(en)

Courantheid verkoop: Goed

Verkoopbaarheid

Courantheid voor verkoop wordt beoordeeld als goed. Het investeringsvolume voor hotelvastgoed is het eerste half jaar van 2024 verviervoudigd ten opzichte van de eerste 6 maanden van 2023, onder andere door goede exploitatieresultaten. In de nasleep van de coronajaren is de hotelbeleggingsmarkt bezig met een snel herstel vergeleken met andere sectoren.

Het getaxeerde heeft een goede ligging in goed bezocht recreatie gebied en op basis van de bijzondere uitgangspunten een kwalitatief goede uitstraling en high-end inbouw en interieur. Daarnaast heeft de goede verhuurbaarheid een positief effect op de verkoopbaarheid. Doorlooptijd voor verkoop ca. 5 tot 6 maanden.

Verkooptijd (maanden): 5 maand(en)

Courantheid algemeen: Goed

Geschiktheid object voor financiering

Bij taxateurs zijn de voorwaarden inzake de huidige en/of beoogde hypothecaire lening niet bekend. Derhalve kan enkel een toelichting worden gegeven op de verhandelbaarheid van het getaxeerde. Deze toelichting wordt gegeven onder “verkoopbaarheid” en “verhuurbaarheid”, zoals hierboven beschreven.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Projectontwikkeling Breukelen B.V.
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Noordwijk	NWK02	C	436	1.712	Projectontwikkeling Breukelen B.V.
Totaal				1.712	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen verdere publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Verder ook geen aantekeningen op het kadastrale uittreksel.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Geen relevante privaatrechtelijke bepalingen van toepassing.

VVE en invloed op de waardering

Geen vereniging van eigenaren van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Volgens de website [omgevingswet.overheid.nl](https://www.omgevingswet.overheid.nl) ligt het getaxeerde binnen de plangrenzen gemeente Noordwijk van het vigerende bestemmingsplan Duinrand, vastgesteld 21-12-2011 - geheel onherroepelijk in werking met bestemming Horeca met functieaanduiding Horeca tot en met horecacategorie 2.

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2': tevens horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op grond van de bovenstaande bestemmingsbepalingen en de in de bijlage opgenomen bestemmingsplaninformatie valt voor zover ons bekend te concluderen dat:

- het huidige gebruik lijkt wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
- alternatieve aanwending behoort beperkt tot de mogelijkheden;
- de huidige bebouwing lijkt niet verder uitgebreid te kunnen worden.

Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Monument: Nee
Geen monument

Voorkeursrecht gemeenten:

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

Fiscale aspecten

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW inzake bedrijfsmatig vastgoed, tenzij anders vermeld.

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

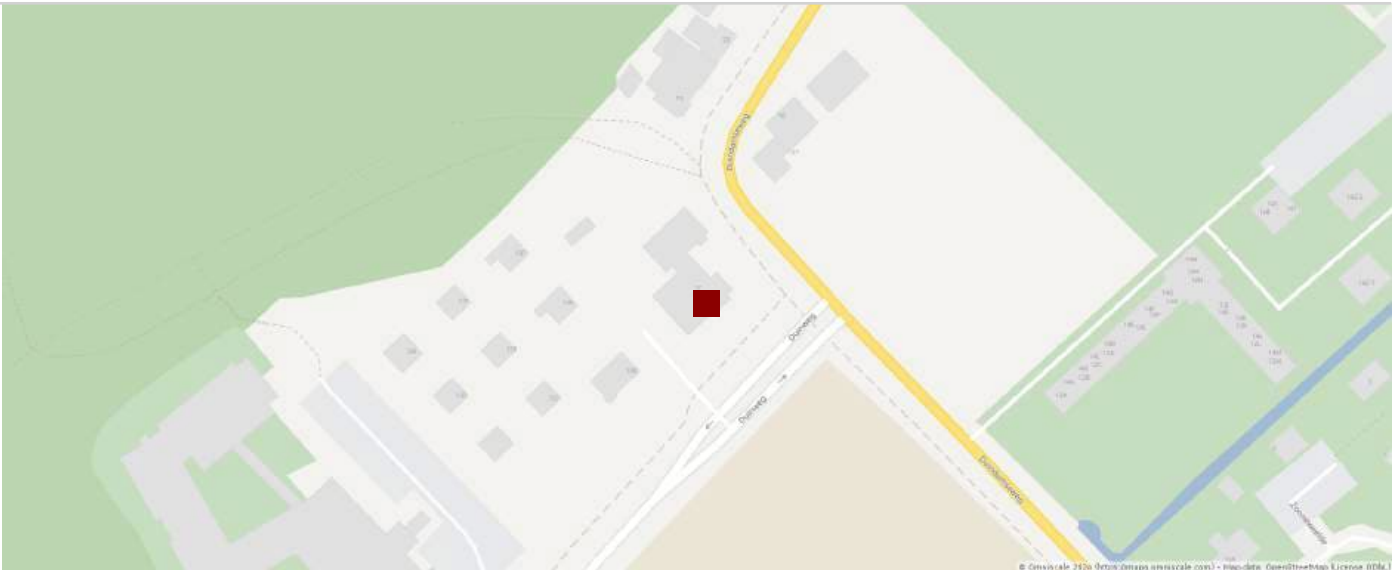
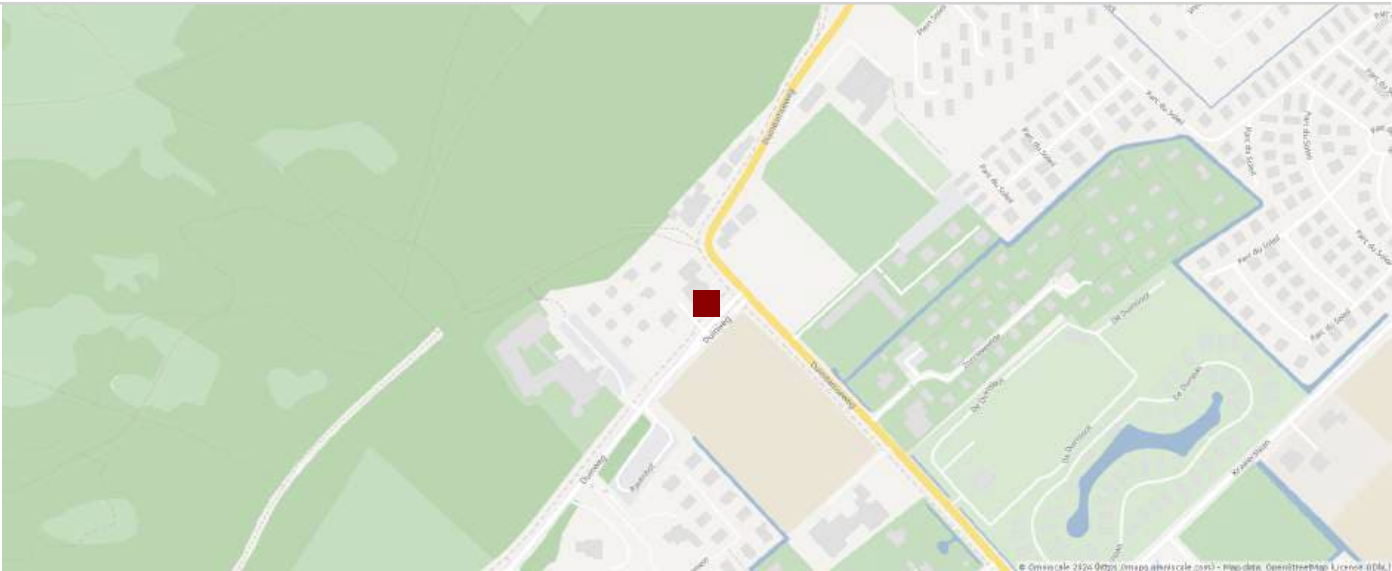
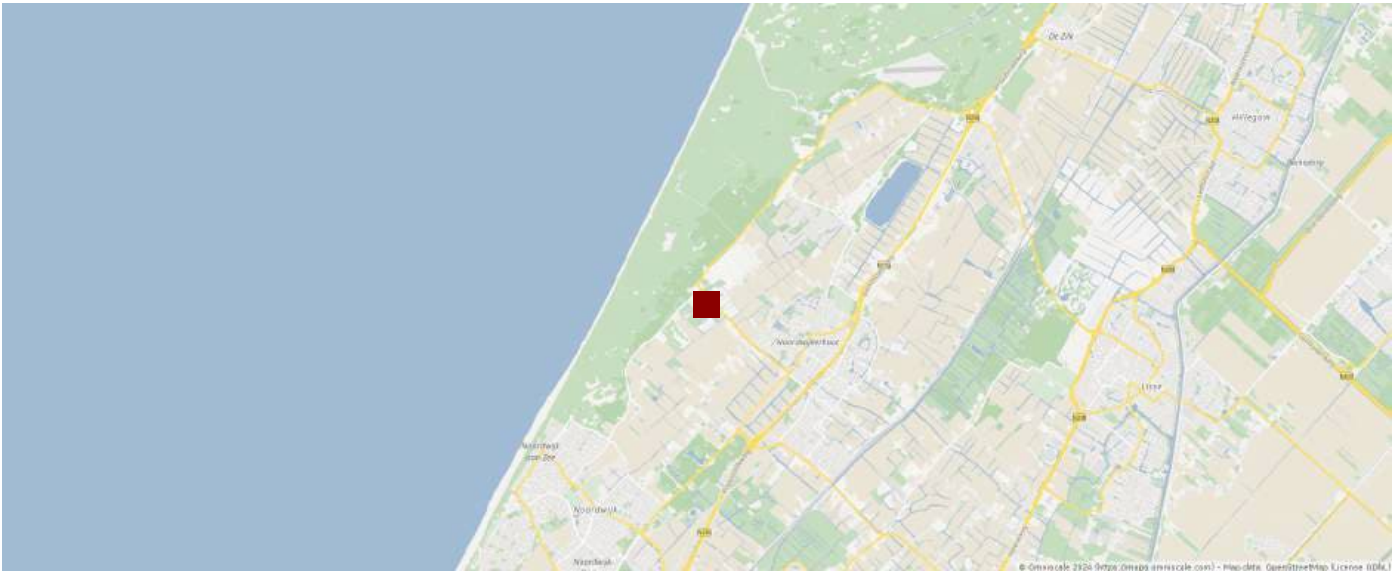
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

- Bij onze rapportages en adviezen gaan we er vanuit dat op de waarde peildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
- Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht, tenzij anders benoemd in rapportage c.q. advies.
- Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het te zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen.
- Tenzij anders dan vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.
- Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

E

LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

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

Noordwijk is een dorp en gemeente in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente telt 45.732 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 74,94 km² (waarvan 16,57 km² water). De gemeente bestaat sinds de fusie met de gemeente Noordwijkerhout uit vier kernen:

- Noordwijk aan Zee, vanouds een vissersdorp, is een badplaats met een lange kuststrook van circa 13 km geworden. Van het vrije strand (na het strand van Katwijk) tot en met Langevelderslag. Ongeveer 3 km kuststrook ligt daadwerkelijk voor de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee.
- Noordwijk aan Zee kent twee boulevards die beide vernoemd zijn naar een koningin, de Koningin Wilhelmina Boulevard en de Koningin Astrid Boulevard.
- Noordwijk-Binnen straalt in de oude kern de rust uit van vroeger eeuwen. In 1992 is de oude dorpskern aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet.
- Noordwijkerhout, een dorp en voormalige gemeente ten noordoosten van Noordwijk.
- De Zilk, een dorp met circa 2190 inwoners, grenzend aan Hillegom en Vogelenzang.

Naast deze vier kernen is er De Klei, een buurtschap ten zuiden van Noordwijk-Binnen. Ook Langevelderslag wordt tot Noordwijk gerekend.

Omgeving en belendingen

Getaxeerde is op goede locatie in Noordwijk met veel recreatie in directe omgeving. Onder andere Fletcher Hotel-Restaurant De Witte Raaf, EuroParcs Parc du Soleil met ca. 200 vakantiechalets en bungalowpark Gouden Spar met circa 76 bungalows. Daarnaast ligt in de buurt de Kachelduin Route van Staatsbosbeheer en de start van MTB route Noordwijkerhout. Het strand is op ca. 1,5 kilometer afstand gelegen.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Het getaxeerde is met eigen vervoer goed bereikbaar. De op- en afrit van de dichtstbijzijnde uitvalsweg N206 is op circa 3,1 km (op circa 4 minuten rijden) en rijksweg A44 op 9,1 km (op circa 11 minuten rijden) van het getaxeerde gelegen.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Bereikbaarheid met openbaar vervoer is slecht. De dichtstbijzijnde OV-halte Noordwijkerhout, Victoriberg ligt op circa 2,1 kilometer afstand van het getaxeerde (29 minuten lopen).

Voorzieningen

Het getaxeerde is op een relatief verre afstand gelegen van diverse (dagelijkse) voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: **Matig**

Beperkte parkeergelegenheid beschikbaar op de openbare weg.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Geen waardebeïnvloedende ontwikkelingen in de directe omgeving bekend.

Locatiescore: **Goed**

De locatie wordt beoordeeld als goed gezien de goede stand Noordwijk, redelijk tot goede bereikbaarheid en beperkte parkeergelegenheid in de omgeving op de openbare weg. Voorzieningen in de omgeving is beperkt. Walkscore van 21 is overeenkomstig de recreatie locatie.

Walkscore: **21**

Walk Score meet de beloopbaarheid van elk adres. Voor elk adres analyseert Walk Score honderden looproutes naar nabijgelegen voorzieningen. Punten worden toegekend op basis van de afstand tot voorzieningen in elke categorie. Voorzieningen binnen een straal van 5 minuten lopen (400 meter) krijgen het maximale aantal punten. Er wordt een vervalfunctie gebruikt om punten te geven aan verder weg gelegen voorzieningen, waarbij na een wandeling van 30 minuten geen punten worden gegeven.

- 90–100 Walker's Paradise. Voor dagelijkse boodschappen is geen auto nodig.
- 70–89 Zeer beloopbaar. De meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan.
- 50–69 Enigszins beloopbaar. Sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan.
- 25–49 Autoafhankelijk. Voor de meeste boodschappen is een auto nodig.
- 0–24 Auto-afhankelijk. Bijna alle boodschappen vereisen een auto.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft in huidige staat een perceel bouwgrond van 1.712 m².

Onder het bijzondere uitgangspunt betreft het getaxeerde een nieuw te bouwen hotel met 41 hotelkamers (4 sterren) verdeeld over begane grond, eerste en tweede verdieping. Kamers zijn allen voorzien van eigen badkamer met douche, toilet, dubbele wastafel en vaste kasten. Restaurant van circa 361 m² V.V.O. op de begane grond met terras van circa 250 m². 27 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeerkelder. Gehele complex circa 2.295 m² V.V.O. groot. Complex voorzien van liftinstallatie, airco's en vloerverwarming.

Parkeerkelder: 920 m² B.V.O.
Begane grond: 905 m² B.V.O.
Eerste verdieping: 850 m² B.V.O.
Tweede verdieping: 730 m² B.V.O.

Wolternick verzorgt de high-end interieur en styling. Goodwill en inventaris valt buiten het getaxeerde.

Indeling

In de kelder bevindt zich een technische ruimte en 27 parkeerplaatsen. De begane grond ingericht met receptie/balie, restaurant met keuken en techniekruimte en 8 hotelkamers met eigen terras. De eerste verdieping heeft 20 hotelkamers en één familiekamer en tweede verdieping 4 hotelkamers en 7 familiekamers, sommigen voorzien van balkon (variërend van 1,4 m² tot 5,2 m²).

Bouwjaar: 2025

Bouwaard, materialen en constructie

Constructie: Betonconstructie met metselwerk
Fundering: Onbekend
Dak: Deels schuindak met dakpannen en deels platdak voorzien van bitumineuze dakbedekking
Vloeren: Betonnen vloeren
Kozijnen: Hout
Beglazing: Dubbelglas HR ++

Bouwkundige staat: Zeer goed

Staat van onderhoud buiten: Zeer goed

Staat van onderhoud binnen: Zeer goed

Toelichting onderhoud

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Inspectie heeft plaatsgevonden op 16-10-2024 door de heer J.R. van der Veer RT.

De indicatie van de onderhoudstoestand is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde onderdeel meegenomen. Met de hierna gebruikte termen, zeer goed, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

- Zeer goed = Het object bevindt zich in een nieuwstaat
- Goed = Het object behoeft geen investeringen om in de nabije toekomst te worden gebruikt conform bestemming in relatie tot marktperceptie
- Redelijk = Het object is direct bruikbaar, doch behoeft een beperkte investering ter modernisering
- Matig = Het object is beperkt bruikbaar en behoeft een substantiële investering ter modernisering
- Slecht = Het object is niet direct bruikbaar en behoeft forse investering

Conform het bijzondere uitgangspunt verkeert het object in het algemeen in zeer goede staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een zeer goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2024

Normonderhoud type: Verschillende VEX-typen

Parkeren (op eigen terrein): Redelijk

Toelichting parkeren

26 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder.

Functionaliteit: Goed

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Overig	Hotelkamers	Eigenaar gebruiker	2.085,00	1.934,00
	Restaurant begane grond	Eigenaar gebruiker	400,00	361,00
	Subtotaal		2.485,00	2.295,00
Totaal			2.485,00	2.295,00

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren binnen	Parkeren	Eigenaar gebruiker	920
	Subtotaal		920
Totaal			920

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Geen aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen bekend.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

De taxateur heeft geen nader onderzoek uitgevoerd behoudens het raadplegen van www.bodemloket.nl en het omgevingsloket Noordzeekanaalgebied. Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar. De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Op de kadastrale berichten zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen betreffende de onderhavige percelen.

Object beoordeling

Het getaxeerde wordt beoordeeld als zeer goed gezien de nieuwbouwstaat, goede uitstraling in de omgeving en functionaliteit.

Object score: Zeer goed

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde betreft thans een lege bouwka­vel.

Voorgenomen gebruik
Voorgenomen gebruik is een hotel met 41 hotelkamers, restaurant en parkeerkelder.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwen­ding (scenario analyse)
Taxateurs achten gezien de oppervlakte, bebouwing en bestemmingsmogelijkheden de aanwen­ding onder bijzonder uitgangspunt de meest optimale.

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

De vrijetijdsector groeit in 2024 met 3 procent in volume en in 2025 nog eens met 1,5 procent. Belangrijkste oorzaak is de toename van consumptie en inkomend toerisme. De sector kampt met hoge kosten van onder andere personeel. Hoewel door stijging van de lonen de sector een aantrekkelijker werkgever is geworden, valt er nog veel te winnen op het gebied van welzijn. Meer aandacht voor scholing en meer zeggenschap in het werkkrooster blijven essentieel.

Groei toerisme stuwt vrijetijdsector

Het totale verblijfstoerisme zal naar verwachting van het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen (NBTC) dit jaar met 1 miljoen gasten toenemen naar 51 miljoen. Deze groei wordt veroorzaakt door buitenlandse bezoekers (+7,9 procent), terwijl het aantal binnenlandse bezoekers licht krimpt (-2,0 procent). Daarnaast neemt in 2024 de koopkracht van Nederlandse huishoudens toe door een dalende inflatie, stijgende lonen en overheidsbeleid. De toename van consumptie en de groei van het toerisme zijn gunstig voor hotels, vakantieparken, campings, restaurants, attractieparken en musea. Uitdagingen blijven er ook: veel ondernemers kampen met hoge kosten, die weliswaar door de ene ondernemer makkelijker gedragen kunnen worden dan de andere. Door de hoge inflatie stegen de loonkosten, huren en de prijzen van inkoop. Een deel van de kosten wordt doorberekend aan de gasten. Dit zien we bijvoorbeeld terug bij vakantieparken die in mei van dit jaar 5,7 procent duurder waren dan in mei 2023. Deze oplopende prijzen kunnen de voorspelde groei enigszins afremmen, al lijkt daar vooralsnog geen sprake van. Zo zijn er dit jaar volop overnachtingen op vakantieparken en campings voor de meivakantie geboekt. In het coalitieakkoord wordt vanaf 2026 een btw-verhoging op overnachtingen in hotels en vakantieparken ingevoerd, van 9 procent naar 21 procent; campings zijn vrijgesteld. Deze ingreep kunnen overnachtingen in het hoogseizoen aanzienlijk duurder maken, terwijl de winstmarges in het goedkopere laagseizoen sterk kunnen afnemen. Ook de concurrentiepositie ten opzichte van omringende landen verslechtert. Hier zijn de btw-tarieven aanzienlijk lager: 7 procent in Duitsland, 6 procent in België en 3 procent in Luxemburg. De verhoging geldt ook voor culturele diensten, zoals musea; dagrecreatie en bioscopen zijn vrijgesteld.

Vraag naar personeel blijft onverminderd hoog

De krappe arbeidsmarkt speelt veel ondernemers in de vrijetijdsector ook parten. In het eerste kwartaal van 2024 gaf 41 procent van hen aan een tekort aan personeel als belemmering te ervaren. In tegenstelling tot veel andere sectoren speelt vergrijzing van de werknemers minder een rol. Een grotere uitdaging vormt de hoge uitstroom van personeel, veroorzaakt door het forse aandeel jongeren; begin 2024 was 57 procent van de werkenden in de horeca tussen de 15 en 25 jaar. Werken in de horeca is voor studenten en middelbare scholieren een bijbaan, vaak gedurende korte tijd. Automatisering en robotisering wordt daar waar mogelijk ingezet; voorbeelden zijn QR-codes op het terras of zelf inchecken in een hotel. Hoewel zo minder personeel nodig is, is de vrijetijdsector juist een sector waar persoonlijk contact uiterst belangrijk is. De sector doet er goed aan nog meer in te zetten op het vergroten van het welzijn van het personeel om zo een aantrekkelijker werkgever te zijn. Door de concurrentie tussen sectoren om personeel, kunnen werknemers steeds meer eisen stellen en veranderen ze makkelijker van werkgever. Stappen gezet in verhogen welzijn, maar nog veel te winnen De verhoging van de cao-lonen is een belangrijke stap geweest in het verhogen van het welzijn. Daarnaast blijkt uit de Sectorale Welzijnsmonitor dat de privéwerkbalans voor werknemers in de vrijetijdsector is verbeterd. Dit is een belangrijke factor omdat vooral jongeren anders tegen werk aankijken en steeds meer flexibiliteit willen. Een positieve ontwikkeling is dus dat het percentage werknemers gestegen is dat aangeeft zelf de werktijden te kunnen bepalen of zelf te kunnen bepalen wanneer verlof wordt opgenomen. Ondanks deze verbeteringen presteert de sector op de privéwerkbalans beduidend lager dan veel andere sectoren. Dat geldt ook voor de persoonlijke ontwikkeling van werknemers. Hier kan nog veel gewonnen worden op met name het faciliteren van scholing en het stimuleren van vaardigheden door de leidinggevende.

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	3,50%	2,80%	2,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	4,38%	3,50%	3,63%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	3,50%	2,80%	2,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

Het getaxeerde is gelegen in een recreatiegebied met verschillende concepten, in een straal van circa 500 meter zijn twee hotels gelegen:
- NH Noordwijk Conference Centre Leeuwenhorst met kamerprijzen gemiddeld tussen € 125,- en € 205,- per nacht;
- Fletcher Hotel Restaurant De Witte Raaf met kamerprijzen gemiddeld tussen € 155,- en € 235,-
Deze hotels worden beoordeeld als slechter gezien de kamers eenvoudiger/gedateerder zijn ten opzichte van het getaxeerde;

Daarnaast verder van het getaxeerde gelegen:

- Villa de Duinen wordt als beter beoordeeld gezien de betere ligging nabij het strand en vergelijkbare uitstraling en kwaliteit. Kamerprijzen tussen € 260,- en € 310,- per nacht.
- Two Brother Noordwijk Beachhotel met kamerprijzen tussen € 120,- en € 290,- per nacht. Deze referentie wordt als vergelijkbaar beoordeeld gezien de betere ligging aan het strand ten opzichte van het getaxeerde maar eenvoudigere kamers.

Kamerprijzen in het normale seizoen en exclusief ontbijt.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Huurreferenties zijn geselecteerd op basis van beschikbaarheid van informatie, ligging in de directe omgeving, zoveel als mogelijk vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit/bouwjaar, alsmede vergelijkbare publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden. Taxateur heeft de geselecteerde referenties gebruikt bij de onderbouwing van de huurwaarde en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de ligging, omvang, transactiedatum en de uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde.

Hotel

Wilhelminalaan in bergen is geselecteerd vanwege het vergelijkbare karakter, kwalitatief minder en op minder courante locatie gelegen ten opzichte van de referentie. Prijs per kamer van € 7.000,- per jaar ligt hierdoor lager ten opzichte van het getaxeerde. Referenties Den Texstraat en Rokin zijn geselecteerd vanwege beschikbare huurgegevens en zijn beoordeeld als beter en veel beter gezien de goede ligging in Amsterdam. Kwaliteit van de kamers is doorgaans vergelijkbaar. Transactiedatum op basis van huurverlengingen en op basis van collega horecamakelaar.

Bandbreedte van de prijs per m² per jaar ligt tussen ca. € 7.000,- en € 19.000,-.

Restaurant

- Referentie Kruisweg is geselecteerd vanwege de ligging binnen een bestaand hotel met vergelijkbare 4 sterren. Het betreft aanbod met een vraagprijs van ca. € 175,- per m² per jaar. Hetgeen lager is ten opzichte van de referentie gezien mindere uitstraling en functionaliteit.
- Referentie Markt 53 is vergelijkbaar met het getaxeerde restaurant op basis van oppervlakte en uitstraling. Mindere ligging in wijkkern ten opzichte van recreatie omgeving. Prijs per m² van € 195,- per jaar is lager ten opzichte van het getaxeerde.
- Referentie Cornelis Geellaan 43, Alpen aan de Rijn is redelijk vergelijkbaar op basis van ligging, gebruiksmogelijkheden en oppervlakte. Ten opzichte van het getaxeerde kwalitatief slechter. Prijs per m² van € 185,- ligt hierdoor lager ten opzichte van het getaxeerde.
- Referentie Dr. Lelykade 24 in 's-Gravenhage is vergelijkbaar ten opzichte van het getaxeerde gezien de uitstraling en ligging in recreatiegebied. Prijs per m² per jaar van € 220,- ligt lager gezien de beperkte terrasmogelijkheden ten opzichte van het getaxeerde.

Bandbreedte van de prijs per m² per jaar ligt tussen ca. € 175,- en € 220,-.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
1-1-2024	Rokin 154-156	Amsterdam	Overig	22	€ 414.369	€ 18.835
1-1-2024	Den Texstraat 16	Amsterdam	Overig	27	€ 400.000	€ 14.815
22-10-2024	Markt 53	Nootdorp	Winkel	230	€ 45.000	€ 196
18-10-2024	Cornelis Geellaan 43	Alphen aan den Rijn	Winkel	561	€ 103.500	€ 184
1-1-2023	Dr. Lelykade 24	's-Gravenhage	Winkel	300	€ 66.000	€ 220

Huuraanbod commercieel

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m²
Wilhelminalaan 11	Bergen	Overig	24	€ 169.000	€ 7.042
Kruisweg 609	Hoofddorp	Winkel	402	€ 70.000	€ 174

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie Type: huuraanbod | Wilhelminalaan 11 - 1861LR Bergen

Transactiedatum:		Huuropbrengst per jaar:	€ 169.000
Straat:		Huuropbrengst per jaar m²:	€ 7.041,67
Plaats:		Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:		Energie label:	- / Geen
Sub IPD Type:			
Bouwjaar:			
Totaal m² of stuks:			

Taxatierapport
Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

2 - Referentie Type: huurtransactie | Rokin 154-156 - 1012LE Amsterdam

Transactiedatum:	01-01-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 414.369
Straat:	Rokin 154-156	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 18.834,97
Plaats:	Amsterdam	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Overig	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Leisure		
Bouwjaar:	1905		
Totaal m² of stuks:	22		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Den Texstraat 16 - 1017ZA Amsterdam

Transactiedatum:	01-01-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 400.000
Straat:	Den Texstraat 16	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 14.814,81
Plaats:	Amsterdam	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Overig	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Leisure		
Bouwjaar:	1884		
Totaal m² of stuks:	27		



4 - Referentie Type: huuraanbod | Kruisweg 609 - 2132NA Hoofddorp

Transactiedatum:		Huuropbrengst per jaar:	€ 70.000
Straat:	Kruisweg 609	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 174,13
Plaats:	Hoofddorp	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Winkel	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Winkel (Horeca)		
Bouwjaar:	1992		
Totaal m² of stuks:	402		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Markt 53 - 2631ED Nootdorp

Transactiedatum:	22-10-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 45.000
Straat:	Markt 53	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 195,65
Plaats:	Nootdorp	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Winkel (Horeca)		
Bouwjaar:	2008		
Totaal m² of stuks:	230		



6 - Referentie Type: huurtransactie | Cornelis Geellaan 43 - 2406JE Alphen aan den Rijn

Transactiedatum:	18-10-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 103.500
Straat:	Cornelis Geellaan 43	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 184,49
Plaats:	Alphen aan den Rijn	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Winkel	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Winkel (Horeca)		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	561		



Taxatierapport
Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

7 - Referentie Type: huurtransactie | Dr. Lelykade 24 - 2583CM 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-01-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 66.000
Straat:	Dr. Lelykade 24	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 220,00
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD Type:	Winkel (Horeca)		
Bouwjaar:	1996		
Totaal m² of stuks:	300		



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Overig	Hotelkamers	2.085	1.934	€ 322,09	€ 622.922	81,8 %
	Restaurant begane grond	400	361	€ 235,00	€ 84.835	11,1 %
	Subtotaal of gemiddelde	2.485	2.295	€ 308,39	€ 707.757	92,9 %
Totaal		2.485	2.295		€ 707.757	92,9 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren binnen	Parkeren	920	€ 2.000,00	€ 54.000	7,1 %
	Subtotaal of gemiddelde	920	€ 58,70	€ 54.000	7,1 %
Totaal		920		€ 54.000	7,1 %

Totaal overzicht ruimte types					
Overzicht ruimtetypes				€ 707.757	92,9 %
Overzicht andere ruimtetypes				€ 54.000	7,1 %
Totalen				€ 761.757	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur van € 235,- per m² per jaar voor het restaurant met keuken en buitenterras is bepaald op basis van de kwaliteit/functionaliteit van de ruimte, alsmede de ligging van het object conform de huidige ruime publiekrechtelijke bestemming. Een en ander tegen de achtergrond van de vigerende marktomstandigheden waarbij een vergelijking is gemaakt met huurtransacties van min of meer vergelijkbare objecten waarvan de bandbreedte ligt tussen ca. € 175,- en € 220,-. Gehanteerde markthuur ligt hoger gezien de doorgaans betere kwaliteit en betere terrasmogelijkheden ten opzichte van de referenties.

Gehanteerde markthuur per hotelkamer per jaar is € 15.200,- is bepaald op basis van de kwaliteit/functionaliteit van de hotelkamers, groot aandeel familiekamers en alsmede de ligging van het object in een groot recreatiegebied. Een en ander tegen de achtergrond van de vigerende marktomstandigheden waarbij een vergelijking is gemaakt met huurtransacties van min of meer vergelijkbare objecten waarvan de bandbreedte ligt tussen ca. € 7.000,- en € 19.000,-. Markthuurindex volgt in deze taxatie grotendeels het inflatiescenario.

Gehanteerde parameters voor het bepalen van de markthuur:

- € 185,- per nacht overeenkomstig de kwaliteit, aantal familiekamers, uitstraling en 4-sterren ten opzichte van de omgeving;
- Bezettingsgraad van 75% overeenkomstig type hotel;
- Draagkrachthuur van 30% gelet op de kleinschaligheid en efficiënte bedrijfsvoering.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Referenties zijn geselecteerd op basis van beschikbaarheid van zoveel als mogelijk recente informatie, ligging in de omgeving, zoveel als mogelijk vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit/bouwjaar. Taxateur heeft deze referenties gebruikt bij het onderbouwen van de marktwaarde en het aanvangsrendement en daarbij rekening gehouden met verschillen in o.a. de ligging, omvang, transactiedatum en de uitstraling van de vergelijkingsobjecten t.o.v. het getaxeerde. Bandbreedte per hotelkamer is ligt tussen € 195.000,- en € 215.000,-. Daarnaast een referentie met een prijs per hotelkamer in Amsterdam van circa € 390.000, - met een BAR k.k. van 5,68%.

- Referentie Geldersekaade is zeer recent verkocht en geselecteerd vanwege de beschikbare gegevens en vergelijkbare gebruiksmogelijkheden. Beoordeeld als veel beter ten opzichte van het getaxeerde gezien de ligging in het centrum van Amsterdam en authentieke uitstraling. Kwaliteit van de kamers zijn vergelijkbaar. Deze referentie sluit het beste aan bij het getaxeerde, echter met een hogere prijs van circa € 390.000,- per hotelkamer gezien de locatie met hogere huurprijzen en een hogere bezettingsgraad.

- Referentie Pickeplein 8 is geselecteerd vanwege de ligging in de omgeving en vergelijkbare gebruiksmogelijkheden. Referentie is beoordeeld als beter gezien de ligging aan de zee, hogere huurprijzen, meer faciliteiten en goede authentieke uitstraling in de omgeving. Prijs per hotelkamer van circa € 200.000,- is redelijk vergelijkbaar ondanks de betere boordeling gezien het getaxeerde met minder hotelkamers couranter wordt beoordeeld.

- Referentie Mariaplaats 4 is geselecteerd vanwege vergelijkbare gebruiksmogelijkheden en vergelijkbare grote met 35 hotelkamers. Prijs per hotelkamer van circa € 210.000,- is redelijk vergelijkbaar met het getaxeerde.

- Eerste Constantijn Huygensstraat 18-26 is geselecteerd vanwege vergelijkbare gebruiksmogelijkheden en vergelijkbare grote met 33 hotelkamers. Prijs van € 200.000,- per hotelkamer is lager.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
17-9-2024	Geldersekaade 16	Amsterdam	Overig	14	5,68%	€ 5.500.000	€ 392.857,14
01-8-2021	Pickeplein 8	Noordwijk	Overig	115	-	€ 22.500.000	€ 195.652,17
01-3-2022	Mariaplaats 4	Utrecht	Overig	35	-	€ 7.450.000	€ 212.857,14
15-3-2024	Eerste Constantijn Huygensstraat 18-26	Amsterdam	Overig	33	-	€ 6.600.000	€ 200.000,00

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: belegging | Adres: Geldersekade 16 - 1012BH Amsterdam

Transactiedatum:	17-09-2024	Koopsom kk:	€ 5.500.000
Adres:	Gelderseka de 16	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 392.857,14
Plaats:	Amsterdam	Contractuur p/jaar:	€ 312.420
IPD type:	Overig	BAR:	5,68%
Sub IPD type:	Leisure	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
Bouwjaar:	1750	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	14	Energielabel:	- / Geen



Referentie type: koop | Adres: Picképlein 8 - 2202CL Noordwijk

Transactiedatum:	01-08-2021	Koopsom kk:	€ 22.500.000
Adres:	Picképlein 8	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 195.652,17
Plaats:	Noordwijk	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Overig	Eigendom:	Vol eigendom
Sub IPD type:	Leisure	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	2001		
VVO (m²) / stuks:	115		



Referentie type: koop | Adres: Mariaplaats 4 - 3511LH Utrecht

Transactiedatum:	01-03-2022	Koopsom kk:	€ 7.450.000
Adres:	Mariaplaats 4	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 212.857,14
Plaats:	Utrecht	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig	Eigendom:	Vol eigendom
Sub IPD type:	Leisure	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1900		
VVO (m²) / stuks:	35		



Referentie type: koop | Adres: Eerste Constantijn Huygensstraat 18-26 - 1054BR Amsterdam

Transactiedatum:	15-03-2024	Koopsom kk:	€ 6.600.000
Adres:	Eerste Constantijn Huygensstraat 18-26	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 200.000,00
Plaats:	Amsterdam	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Overig	Eigendom:	Vol eigendom
Sub IPD type:	Leisure	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	2011		
VVO (m²) / stuks:	33		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,25 %
NAR vrij op naam	4,97 %
Exit yield	5,15 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	5,85 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	5,85 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	5,85 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	5,85 %

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Verklaring gehanteerde rendementen

Het inflatiescenario voor de Vastgoedindex wordt gepubliceerd ten behoeve van taxaties voor beleggers die participeren in de Nederlandse Vastgoedindex. In overleg met IVBN is in 2022 besloten om het inflatiescenario weer 2 keer per jaar te publiceren in maart en september. Dit is het inflatiescenario van maart 2024. Voor de eerste twee jaar sluit het inflatiescenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau. Voor 2025 volgt het de geraamde HICP-inflatie van het Centraal Planbureau. De rest van de prognoseperiode is gebaseerd op de lange-termijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

Gehanteerde aanvangsrendementen komen overeen met de in de markt gangbare rendementen, rekening houdend met de huidige markt waarin het getaxeerde zich bevindt. Wij waarderen het getaxeerde op een BAR k.k. van 5,50% (op basis van markthuur). Daarnaast bestaat het restaurant uit een waarde component van € 1.400.000,- k.k. (BAR 6%) en € 11.600.000,- (BAR 5,84%) hetgeen een marktwaarde van circa € 283.000,- per hotelkamer inclusief parkeerplaatsen betekent. Deze vallen doorgaans boven de bandbreedte gezien de slechtere kwaliteit, minder courant en/of oudere transactiedatum. Daarnaast kent het getaxeerde een groot aandeel dubbele hotelkamers hetgeen een verhogend effect op de prijs per kamer heeft. Door het kleinschalige karakter met ligging in een toeristische/recreatie gebied en zijnde nieuwbouw nieuwbouw is gekozen voor een scherpe BAR.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

- Geen correcties gehanteerd.

Bijzondere waardecomponenten

Geen bijzondere waardecomponenten van toepassing.

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

I 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 bepalingsmethoden 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.

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

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-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

J 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/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Taxatierapport

Duindamseweg 17, 2204AR Noordwijk

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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