

TAXATIERAPPORT

Nieuwbouw ontwikkeling (Zorg)appartementen,
Hoog Dalem, Gorinchem
Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5



Taxatiedatum: 17 februari 2020

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Informatiebronnen
- Taxatiewerkzaamheden
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTRAPPORT

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waarde-opinie

BIJLAGEN:

- A: Plausibiliteitsverklaring
- B: Plattegronden
- C: Kadastrale Uittreksels
- D: Taxatiemethodologie
- E: Berekeningen

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen CBRE en de cliënt gedateerd 10 maart 2020 (de "Opdracht").

Dit Rapport is vertrouwelijk voor de Cliënt en eventuele andere Geadresseerden zoals genoemd in het Rapport en derhalve mogen de Cliënt en de Geadresseerden deze niet verstrekken aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen in de Opdracht.

Indien CBRE expliciet heeft toegestaan (door middel van een "reliance letter") dat een partij anders dan de Cliënt of de Geadresseerden (een zgn. "Relying Party" of "Relying Parties") mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE in geen geval een hogere aansprakelijkheid naar enige Relying party (derde die op het rapport mag vertrouwen) dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd zou zijn als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's maximale aansprakelijkheid naar de Cliënt, Geadresseerden en eventuele Relying Parties, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of naar aanleiding van dit Rapport en/of de Opdracht samen, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, overtreft niet de laagste van:

- i. een bedrag van drie (3) maal de vergoeding die is overeengekomen voor de voorliggende Opdracht; of
- ii. € 1 miljoen (éénmiljoen euro).

Zoals gesteld in de voorwaarden van de Opdracht, is CBRE niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

Indien u niet de Cliënt, een Geadresseerde of een Relying Party bent dan ziet u dit Rapport in op een zgn. non-reliance basis en alleen voor informatiedoeleinden. U kunt voor geen enkel doel vertrouwen op dit Rapport en CBRE zal niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van of reliance op dit Rapport. CBRE kan niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het Rapport te corrigeren.

De informatie in dit Rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

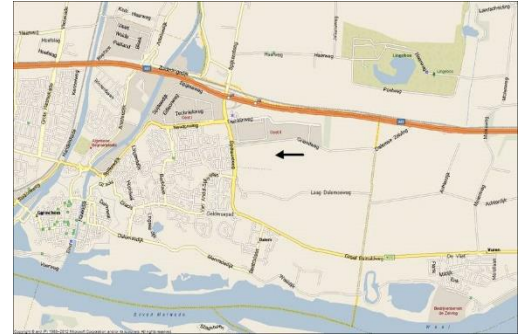
Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

1

BEKNOPTE SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Het Object

Adres:	Perceel Gorinchem, P 2596 (gedeeltelijk) Hoog Dalem
Gebruik:	(Zorg)appartementencomplex ten behoeve van senioren
Oppervlakte:	10.941 m ² (GO)

Opmerkingen:

- Het getaxeerde betreft een ontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
 - Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
 - Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).

Eigendomsrecht

Eigendom.

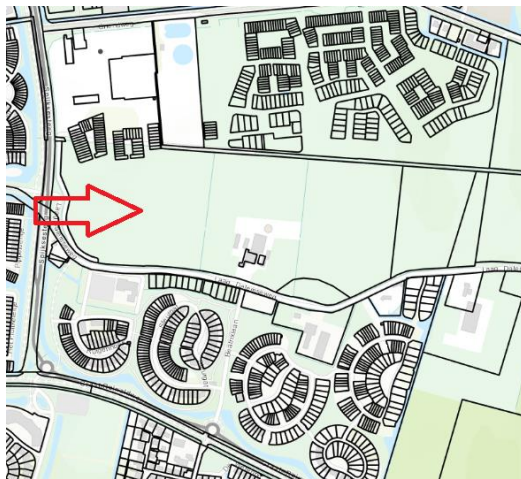
Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het perceel in eigendom bij Gemeente Gorinchem en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Gorinchem
Sectie:	P
Nummer:	2596
Oppervlakte:	248.857 m ²

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Opmerkingen

- Het getaxeerde betreft een gedeelte van het bovengenoemde perceel;
- De locatie van het voorgenomen nieuwbouw object is gelegen op het perceel Gorinchem, P 2596. Op de afbeelding links hieronder weergegeven, hebben wij met een rode pijl het perceel weergegeven. De beoogde locatie van het getaxeerde is op de afbeelding rechts weergegeven in het rood.
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.



Bron: Panorama



Bron: Concept Voorontwerp Locatie Hoog Dalem
Gorinchem, d.d. 23 oktober 2019

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object (nieuwbouw ontwikkeling). In dit taxatierapport hebben wij de huurwaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
- Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
- Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).

Wij hebben de totale huurwaarde vastgesteld op € 1.229.760 per jaar, hetgeen gemiddeld resulteert in € 1.220 per appartement per maand.

Bruto Markthuurwaarde

€ 1.229.760 per jaar	(€ 1.220 per eenheid per maand)
	(€ 15 per m ² GO per eenheid per maand)
	(€ 9,37 per m ² GO totaal per maand)

Netto Markthuurwaarde

€ 1.096.070 per jaar	(€ 1.052 per eenheid per maand)
	(€ 13,37 per m ² GO per eenheid per maand)
	(€ 8,35 per m ² GO totaal per maand)

Marktwaaarde Bijzonder Uitgangspunt

€ 27.705.000 (zegge: zevenentwintig miljoen zevenhonderdvijfduizend euro)

Opmerking

- Het getaxeerde betreft een ontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
 - Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
 - Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).
- Wanneer voor het bepalen van de marktwaaarde geen bijzondere uitgangspunten in ogenschouw zouden worden genomen, zou deze duidelijk lager zijn. Immers, deze marktwaaarde zou de marktwaaarde in de huidige staat omvatten, wat betekent dat het om nog niet bewoonbare opstallen en grond zou gaan. Om deze te bepalen zou rekening gehouden moeten worden met onder meer de bouwkosten, bouwtijd en eventuele incentives. Dit is geen onderdeel van de opdracht en derhalve wordt volstaan met deze toelichting.
- Bovenstaande Marktwaaarde met Bijzonder uitgangspunt betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens inclusief BTW, indien van toepassing.

Rendementsprofiel

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,92%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,39%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	4,44%
Factor (k.k.)	22,50x

SWOT-analyse

Sterktes

- Nieuwbouw
- Faciliteiten in de directe omgeving
- Zelfstandige appartementen
- Parkeerplekken

Zwaktes

- Voorgenomen ontwikkeling op dit moment in strijd met huidig bestemmingsplan

Kansen

- Doelgroep (senioren) neemt toe
- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers

Bedreigingen

- Ontwikkelingsrisico: stijging
bouwkosten en timing projectplanning

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT



CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Gustav Mahlerlaan 405

1082 MK Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Rapportdatum	3 juni 2020.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 5 t.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5657 DD Eindhoven
Het Object	Het getaxeerde betreft nog te ontwikkelen object met zorgappartementen in het nieuwbouw wijk 'Hoog Dalem' in Gorinchem. Kadastrale aanduiding: Gorinchem, P, 2596 (gedeeltelijk).
Objectbeschrijving	Het object betreft een nog te realiseren zorgappartementencomplex gelegen in de nieuwbouw wijk 'Hoog Dalem' in Gorinchem. Het object zal beschikken over 84 zelfstandige eenheden met een oppervlakte van ca. 80 m ² per eenheid. Daarnaast zal er gemeenschappelijke ruimte zijn, zoals o.a. gemeenschappelijke tuin, terras en woonkamer. Het totale gebruiksoppervlakte bedraagt 10.941 m ² en het totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 12.311 m ² .
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het taxeren van het onbezwaarde eigendomsrecht van het Object op de basis van Marktwaaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever van 10 maart 2020.



Taxatiedatum	17 februari 2020.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenkapitalisatiemethode. In bijlage E is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor aankoopdoeleinden. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Marktwaarde 'Bijzonder Uitgangspunt'	€ 27.705.000 (zegge: zevenentwintig miljoen zevenhonderdvijfduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens inclusief BTW, indien van toepassing.

Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Bijzondere Uitgangspunten

Ja.

In de waardering hebben wij een Marktwaaarde Onder Bijzonder Uitgangspunt gehanteerd. Het getaxeerde betreft een ontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
- Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
- Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).

Taxatiezekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Geschiktheid van het object als onderpand voor leningsdoeleinden

We zijn niet voorzien van de details van de financiering, zoals het uit te lenen bedrag en de voorgestelde leningsvoorwaarden. Daarom kunnen we geen toelichting leveren op de geschiktheid van het object voor de voorgestelde lening. We raden aan dat de Bank ons voorziet van deze details zodat wij deze van commentaar kunnen voorzien.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben.

**Aantal
conceptrapporten**

1.

**Conformiteit met
Taxatiestandaarden**

De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de "International Valuation Standards" (het zogenoemde "Red Book") en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVt.

Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten en het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen.

Als de vereiste kennis en kundigheid, zoals bepaald in het Red Book, van meer dan één taxateur binnen CBRE afkomstig is, wordt dit in het digitale dossier van deze opdracht vastgelegd.

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Algemene Uitgangspunten Taxaties

De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen.

Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.

Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties

Geen.

Taxateur

Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onafhankelijkheid

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 wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Wij bevestigen dat CBRE (noch andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland), niet betrokken is geweest bij het object noch de hypotheekgever, in de afgelopen twee jaar. Dit heeft als gevolg dat de totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verdiend door CBRE van de hypotheekgever minder dan 5,0% is van de totale Nederlandse omzet.

Belangenverstrengeling

We bevestigen dat we geen eerdere materiële betrokkenheid hebben gehad met dit object/deze objecten. Wij bewaren de uitgevoerde controles op belangenverstrengeling in ons digitale dossier.

Reliance

Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de volgende partijen worden vertrouwd:

- (i) De Geadresseerden van dit rapport; en
- (ii) Partijen die voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE hebben verkregen in de vorm van een reliance letter;

Voor de specifieke doeleinden zoals uiteengezet in dit rapport. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid naar derde partijen voor het gehele rapport of een deel van de inhoud ervan.

Publicatie

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit taxatierapport is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRV Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

Materiële waarderingsonzekerheid door Novel Coronavirus (COVID - 19)

Sinds de waarderingsdatum heeft de uitbraak van het Novel Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "Global Pandemic", gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten, waarbij veel landen reisbeperkingen hebben ingevoerd. Dit heeft geleid tot een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel moet worden gebaseerd. Hoewel de transactievolumes een voldoende aantal actuele vergelijkbare marktgegevens opleverden waarop men zich kan baseren voor de waardebeoordeling op de waarderingsdatum, wordt de marktactiviteit op de datum van dit verslag in Nederland nu in veel sectoren beïnvloed. Als ons gevraagd zou worden om een herwaardering uit te voeren van dit onroerend goed op de datum van dit verslag, dan zouden we moeten rapporteren onder voorbehoud van 'materiële waarderingsonzekerheden', zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van dit onroerend goed regelmatig te evalueren. Om twijfel te voorkomen, zou het opnemen van de 'materiële waarderingsonzekerheid' verklaring hierboven niet betekenen dat er niet op de waardering kan worden vertrouwd. De verklaring is veeleer opgenomen om de transparantie te waarborgen van het feit dat - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid aan de taxatie kan worden gehecht dan anders het geval zou zijn. De materiële onzekerheidsclausule dient als voorzorgsmaatregel en maakt de waardering niet ongeldig.

Hoogachtend,

Voor en namens



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS

HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVT onder
nummer RT679820773**

**Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -
Grootzakelijk Vastgoed**

Executive director

E: roderick.smorenburg@cbre.com

Onze ref.: 0061Y00000qgvCO

Hoogachtend,

Voor en namens



mr. A. Naser Zadeh

Consultant

E: ayda.naserzadeh@cbre.com

INFORMATIEBRONNEN

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Niet van toepassing.
Kadastrale informatie	Kadaster	Opgevraagd door CBRE.
Erfpachtake	Kadaster	Opgevraagd door CBRE.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen		Niet ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Opdrachtgever	Per mail ontvangen van de opdrachtgever d.d. 12-02-2020. Daarnaast hebben wij Concept Voorontwerp d.d. 22-11-2019 'Locatie Hoog Dalem Gorinchem' ontvangen.
Meetstaat conform NEN2580		Niet ontvangen.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	ep-online.nl of zoekuwenergielabel.nl	Niet van toepassing.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Bouwkosten	BIM Media B.V. en/of Calcsoft bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv)

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata		Niet van toepassing.
Huurovereenkomsten en allonges		Niet van toepassing.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	Bodemloket	
Milieuinventarisatie		Niet ontvangen.
Bodemloket.nl		Geraadpleegd.
Asbestinventarisatie		Niet ontvangen.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen. nl (bij uitzondering via gemeente)	Geraadpleegd.
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services en/of StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij StiVAD is de online database met beleggingstransacties van Stichting Vastgoeddata.
Overig		
Standkwaliteit (winkels)	Locatus Online	Locatis is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Informatie die door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

TAXATIEWERKZAAMHEDEN

Inspectie

Omdat het een ontwikkelingstaxatie betreft en het object nog niet is gerealiseerd betreft dit een desktop taxatie.

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Oppervlakte

Wij hebben het Object niet ingemeten, maar hebben op basis van de ontvangen bouwtekeningen de vloeroppervlakten ingeschat. Wij hebben aangenomen dat de ontvangen bouwtekeningen correct en volledig zijn. Wij hebben de metrages bepaald in lijn met de Nederlandse norm NEN2580. Ter controle adviseren wij een meetstaat conform NEN2580 op te laten stellen. Mochten daar afwijkingen in metrage uit blijken, dan behouden wij ons het recht voor om de taxatie dienovereenkomstig aan te passen.

Milieu-informatie

Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.

Services en Voorzieningen

Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie.

Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Staat van Onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, toegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk raadplegen wij www.ruimtelijkeplannen.nl om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Marktwaaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de "Marktwaaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaaarde is gedefinieerd als:

"Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek en andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek en andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen.

Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving;
- b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Duurzaamheid

Wij hebben geen informatie ten aanzien van duurzaamheidsaspecten ontvangen. In de taxatie hebben wij onze bevindingen ten aanzien van duurzaamheid gebaseerd op de ontvangen informatie en onze bevindingen tijdens de inspectie.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

- f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

**Informatie betreffende
Eigendomsrechten,
Akten, Huurcontracten,
Bestemming**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en
- m. een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

BAR k.k.

Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.

BAR v.o.n.

Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR v.o.n.

Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Vloeroppervlakten	Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).
Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Verhuurbare
vloeroppervlakte
(V.V.O.)**

De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.

**Gebruiksoppervlakte
(G.O.)**

De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

3

OBJECTRAPPORT

OBJECT

Locatie

Gorinchem is gelegen in de provincie Zuid-Holland. Het geschatte aantal inwoners van Gorinchem is ca. 37.000. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Gorinchem is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Gorinchem is gelegen op:

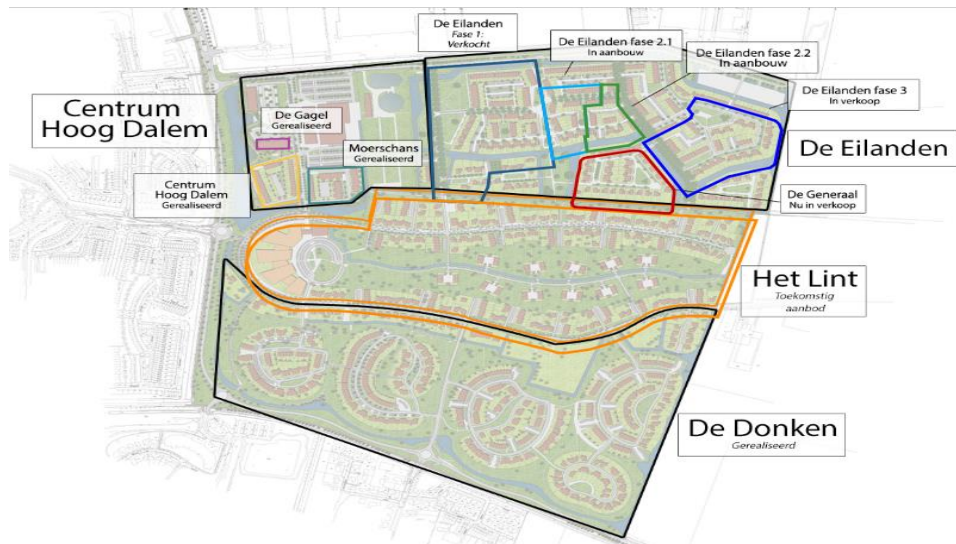
- 40 kilometer afstand van Rotterdam;
- 55 kilometer afstand van Den Haag;
- 75 kilometer afstand tot Amsterdam.

Gorinchem heeft een eigen treinstation waardoor het in directe verbinding staat met andere grote steden in de provincie. Daarnaast is Gorinchem gelegen op ca. 6 minuten rijden van de A15 (richting Rotterdam en Utrecht).

De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de auto vinden wij derhalve goed.

Situatie

Het nog te realiseren object ligt binnen nieuwbouw wijk 'Hoog Dalem' in Gorinchem, ten oosten van de bestaande kern Gorinchem. Nieuwbouw wijk 'Hoog Dalem' bestaat uit vier deelgebieden, namelijk De Eilanden, Het Lint, Donken en Centrum Hoog Dalem. Er zullen in totaal ca. 1.400 woningen en een winkelcentrum met o.a. twee supermarkten en kleinere winkels ontwikkeld worden.



Aan de westelijke zijde van het middengebied van Hoog Dalem ('Het Lint') is een maatschappelijk voorzieningencluster beoogd. Het gaat om zorgappartementen, parkeervoorzieningen, een brede school, kerk en twee gastenhuizen. De twee Gastenhuizen zijn kleinschalige woonvoorzieningen die zorg en wonen biedt aan 40 mensen in totaal met dementie met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg, ZZP5). Op de hieronder weergegeven afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het nog te realiseren object weergegeven.

Daarnaast is beoogd voldoende faciliteiten in de omgeving het te ontwikkelen object te realiseren, zoals het winkelcentrum van Hoog Dalem, maar ook een gezondheidscentrum eerstelijns.



Bron: Ruimtelijke onderbouwing, 'Hoog Dalem', zorgappartementen middengebied d.d. 22 augustus 2019

Beschrijving

Het nog te realiseren object betreft een zorgappartementen complex voor senioren. Het concept is huisvesting aan senioren die zelfstandig kunnen wonen, maar wel in een omgeving met de beschikbaarheid medische zorg en dienstverlening op afroep. Dit is gebaseerd op de definitie in het bestemmingsplan: Onder het bestemmingsplan heeft 'zorgzaamheid' de volgende definitie: *'een zelfstandige woonvorm waarbij de woningen bestemd zijn voor huishoudens die incidenteel gebruik van maken van medische dienstverlening of zorg aan huis'*.

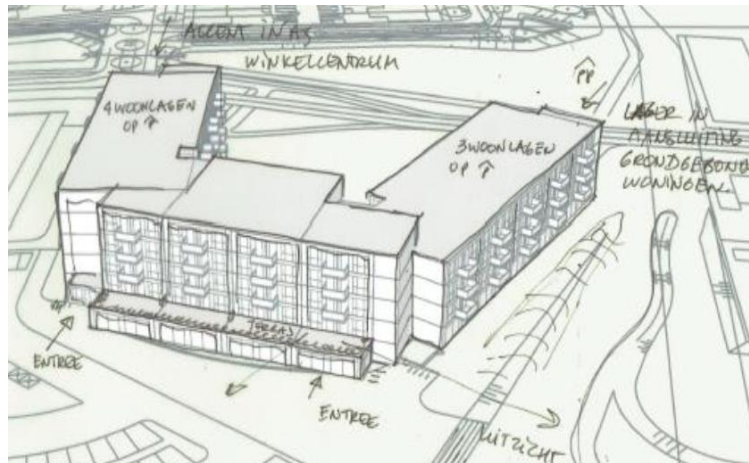
Wij hebben in deze taxatie geen rekening gehouden met een leeftijdsgrens. Een zorgindicatie is niet van toepassing.

Het object bestaat uit een begane grond en vier bovengelegen verdiepingen.

De eerste verdieping zal bestaan uit appartementen, een ontmoetingsruimte met terras en (zorg)kantoor. Op de eerste verdieping worden ook sanitaire voorzieningen aangeboden, waaronder ook voor invaliden. De overige appartementen gelegen op de bovengelegen verdiepingen. Enkel de west- en middenzijde van het object zal een vierde bouwlaag hebben; de oostzijde bestaat derhalve slechts uit drie bouwlagen.

De appartementen zijn allen zelfstandig, wat inhoudt dat de appartementen beschikken over sanitaire voorzieningen en een keuken. Er zullen drie type appartementen zijn. Het verschil in de appartementen ziet voornamelijk in de indeling. Het gebruiksoppervlakte verschilt namelijk marginaal (82 m², 79 m² en 77 m²). Daarnaast zullen de meeste appartementen een eigen balkon hebben.

Daarnaast zullen er 84 parkeerplaatsen zijn en een stallingsruimte voor fietsen.



Bron: Bouwplan opgesteld door Heijmans i.s.m. houben architectuur)

Conclusie

Het onderhavig object betreft een voorgenomen nieuwbouw object, in het specifiek zorgappartementen voor senioren . Over het algemeen zijn wij van mening dat de locatie goed is en gezien het recente bouwjaar een zeer goede staat van onderhoud zal hebben.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Wij zijn van mening dat het gebruik als zorgappartementen het meest bruikbare en alternatieve gebruik is, mits de omgevingsvergunning wordt verleend.

Oppervlakten

Met het oog op het feit dat het getaxeerde object momenteel nog in de startfase van de ontwikkeling is, hebben wij vertrouwd op vloeroppervlakten die zijn aangeleverd door Holland Immo Group en zoals weergegeven in het voorontwerp d.d. 23 oktober 2019.

Het ontwikkelingsplan heeft de volgende verdeling van oppervlakten:

Gebruiksoppervlakte met betrekking tot appartementen

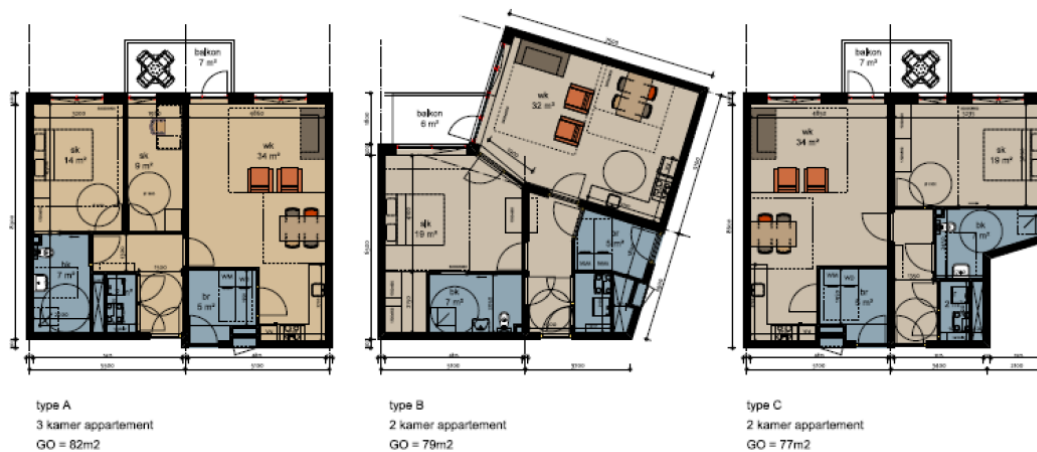
Gebruik	Aantal eenheden	Oppervlakte (m ² , GO)
Appartementen type A	70	82
Appartementen type B	7	79
Appartementen type C	7	77
TOTAAL	84	6.832

Gebruiksoppervlakte totaal

Gebruik	Oppervlakte (m ² , GO)
Appartementen	6.832
Gemeenschappelijke ruimte	164
Verkeersruimte	1.314
Stallingsruimte	2.607
Techniekrimte	24
TOTAAL	10.941

Bruto vloeroppervlakte

Gebruik	Oppervlakte (m ² , GO)	Oppervlakte (m ² , BVO)
Zorgappartementencomplex	10.941	12.311
TOTAAL	10.941	12.311



Bron: Drie typen zorgappartementen in bouwplan (Bron: Heijmans i.s.m. houben architectuur)

Staat van Onderhoud

CBRE heeft geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Met het oog op het feit dat het gaat om een nog te ontwikkelen object, gaan wij ervan uit dat het object een zeer goede staat van onderhoud heeft.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Uit de informatie beschikbaar bij het Bodemloket blijkt dat de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoek locatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming (locatienaam: 'Slootdempingen plan Hoog Dalem').

Wij hebben geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Als er sprake is van uitbreidingsplannen c.q. lopende nieuwbouwontwikkeling

De Raad van State heeft in mei 2019 uitspraak gedaan inzake de regeling Programma Aanpak Stikstof (PAS). Als gevolg hiervan zijn onder meer bouwprojecten stil komen te liggen en ook zijn er verstekkende gevolgen voor mobiliteit en de landbouw. Deze uitspraak kan dan ook gevolgen hebben voor individuele bouwprojecten. In november 2019 heeft het kabinet maatregelen aangekondigd die de uitstoot van stikstof moeten verlagen en daarmee ruimte geeft voor (woning)bouw en infrastructuur.

Ten aanzien van het getaxeerde object zijn wij niet geïnformeerd over, noch hebben wij inzage in, de mogelijke gevolgen voor de beoogde uitbreiding / lopende ontwikkeling. Wij zijn er daarom vanuit gegaan dat de stikstofproblematiek geen negatief effect heeft op de ontwikkelingsmogelijkheid en daarmee de waarde van het object. Indien blijkt dat er wel een effect is op het getaxeerde behouden wij ons het recht voor de waarde dienovereenkomstig aan te passen.

Jaarlijkse Eigenaarslasten

Wij hebben van de eigenaar geen informatie ontvangen met betrekking tot de jaarlijkse eigenaarslasten, zoals beheer- en onderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en verzekeringspremie. Wij hebben deze kosten ingeschat op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

In onderstaande tabel zijn de kosten zoals opgenomen in de taxatie weergegeven:

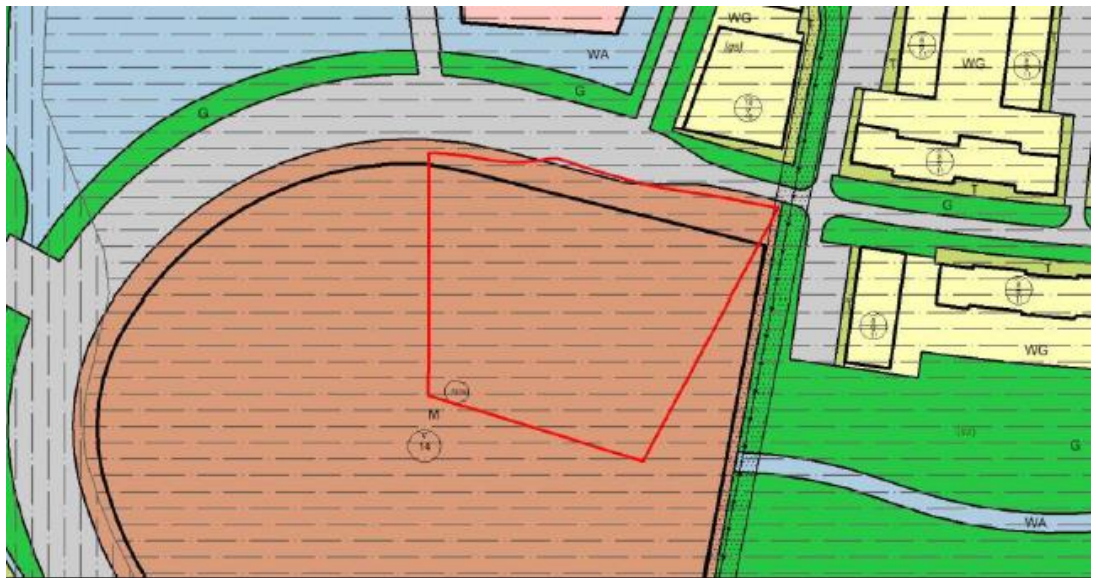
Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Onderhoud	49.244
Beheer	1.476
Onroerende zaakbelasting	61.488
Watersysteemheffing	6.149
Rioolheffing	€ 250
Verzekering	4.432
BTW-verlies	10.651
TOTAAL	133.690

Bestemmingsinformatie

Het geldende bestemmingsplan betreft 'Hoog Dalem', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Gorinchem op 28 januari 2010.

De voorgenomen locatie van het getaxeerde valt onder de bestemming 'Maatschappelijk' op basis van het hiervoor genoemde (onherroepelijke) bestemmingsplan. Daarnaast geldt een maximum bouwhoogte van 14 meter en een maximum bebouwingspercentage van 50%.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maximaal 34 zorgeenheden toegestaan. Onder het bestemmingsplan heeft 'zorgeenheid' de volgende definitie: *'een zelfstandige woonvorm waarbij de woningen bestemd zijn voor huishoudens die incidenteel gebruik van maken van medische dienstverlening of zorg aan huis'.*



Bron: Ruimtelijk onderbouwing, Hoog Dalem, zorgappartementen middengebied d.d. 22-09-2019

Ten aanzien van de zorgappartementen geldt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoog Dalem' rekening is gehouden met de realisatie van maximaal 84 zorgeenheden. Maximaal 50 hiervan waren beoogd ter plaatse van het winkeleiland en de overige zorgeenheden (maximaal 34) ter plaatse van het voorzieningencluster in het middengebied van Hoog Dalem. Het voornemen bestaat nu om het volledige programma aan zorgeenheden (84) in het voorzieningencluster te realiseren, aangezien de 50 zorgeenheden niet in het winkeleiland zijn gerealiseerd. Met het beoogde bouwplan is sprake van een overschrijding van het ter plaatse vastgelegde maximum programma (maximaal 34 zorgeenheden) en de maximum bouwhoogte van 14 meter.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevings-recht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van het bouwplan voor de 84 zorgeenheden in het voorzieningencluster van het middengebied van Hoog Dalem.

De omgevingsvergunning is per 21 februari 2020 aangevraagd.

Wij zijn ervan uitgegaan dat alle vergunningen en toestemmingen verleend zijn door de bevoegde instanties voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

BTW

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW-sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW (indien van toepassing).

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het perceel in eigendom bij Gemeente Gorinchem en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Gorinchem
Sectie:	P
Nummer:	2596
Oppervlakte:	248.857 m ²

Opmerkingen

- De locatie van het voorgenomen nieuwbouw object is (gedeeltelijk) gelegen op het perceel Gorinchem, P 2596. Op de afbeelding links hieronder weergegeven, hebben wij met een rode pijl het perceel weergegeven. De beoogde locatie van het getaxeerde is op de afbeelding rechts weergegeven in het rood.
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist



Bron: Panorama



Bron: Concept Voorontwerp Locatie Hoog Dalem
Gorinchem, d.d. 23 oktober 2019

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object (nieuwbouw ontwikkeling). In dit taxatierapport hebben wij de huurwaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:

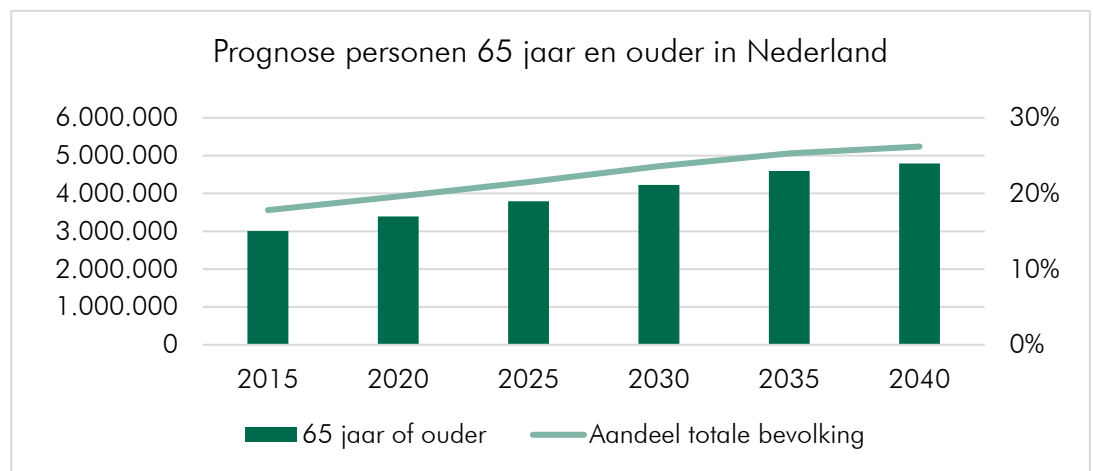
- Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
- Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
- Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).

Wij hebben de totale huurwaarde vastgesteld op € 1.229.760 per jaar, hetgeen gemiddeld resulteert in € 1.220 per appartement per maand.

MARKTOMSCHRIJVING

Ontwikkeling doelgroep

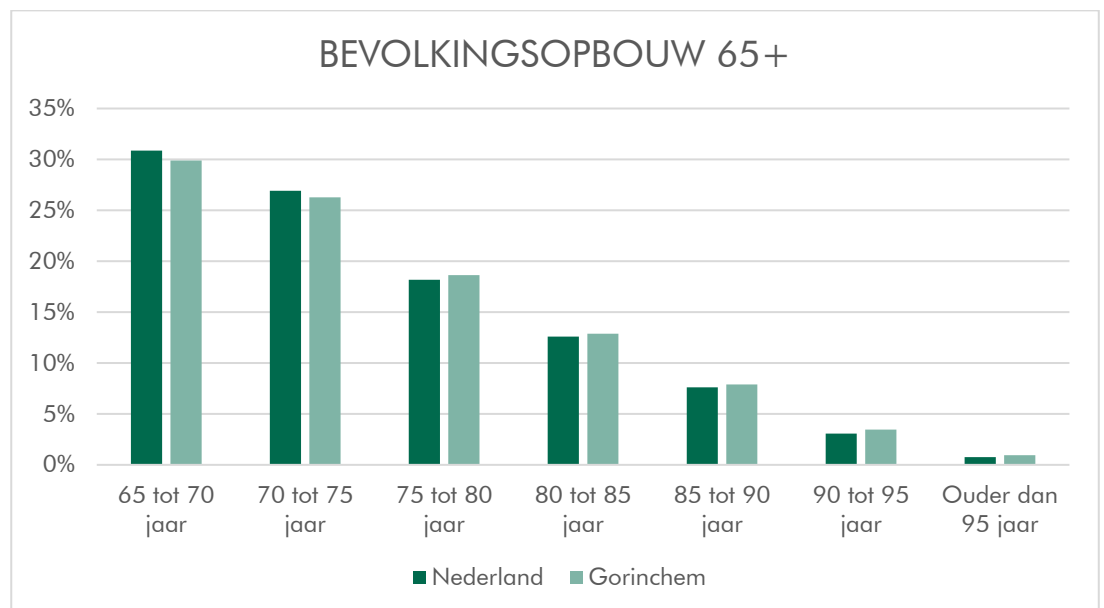
In 2015 waren er ca. 3,0 miljoen ouderen van 65 jaar en ouder. Dit komt neer op een aandeel van 17,8% van de totale bevolking. In onderstaande tabel staat de prognose weergegeven van het aantal en aandeel personen van 65 jaar en ouder in Nederland. Hier is te zien dat het aantal ouderen sterk zal stijgen in de komende decennia. Het betreft een stijging tussen 2020 en 2040 van ca. 1,4 miljoen ouderen. Het aandeel ouderen ten opzichte van de totale bevolking zal ook stijgen tot ca. 26,2% in 2040.



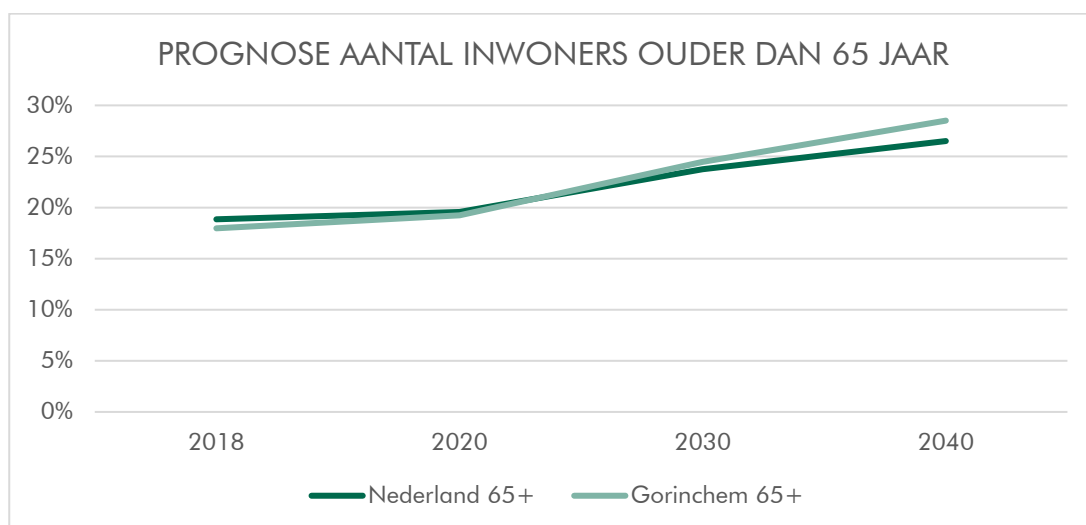
Bron: CBS, bewerkt door CBRE

Bevolkingsopbouw lokaal

Volgens de bevolkingsprognoses van het CBS zal de bevolking van de gemeente Gorinchem enigszins stabiel blijven tot 2040. Daarentegen zal de groep van senioren en 65-plussers zal toenemen van 18% in 2018 naar 29% in 2040.



Bron: CBS, bewerkt door CBRE

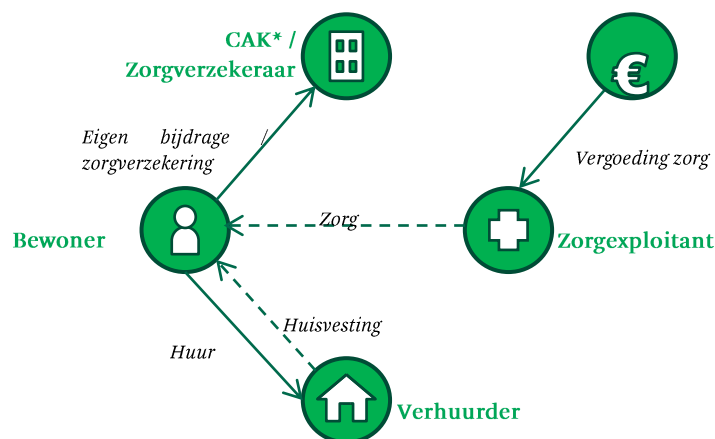


Bron: CBS, bewerkt door CBRE

Deze geprognosticeerde groei van het aantal 65+ers vertoont een vergelijkbare trend als het verwachte aantal inwoners met dementie, wat in de gemeente Gorinchem zal groeien van circa 590 in 2018 tot 1.100 in 2040.

Financiering huisvesting:

De financiering van de (extramurale) zorg bevat geen vergoeding voor de huisvesting. Dit betekent dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn de kosten van hun voor huisvesting. Meestal huren zij een appartement (zelfstandig of onzelfstandig) bij een verhuurder (dit kan tevens de zorgexploitant zijn). De verhuurder ontvangt huur en levert huisvesting aan de bewoner. In enkele gevallen in Nederland zijn de appartementen in eigendom van de bewoners zelf. Een zorgexploitant levert zorg en welzijn aan de bewoner en ontvangt een vergoeding voor de zorg van de gemeente of zorgverzekeraar. In onderstaande figuur op de volgende pagina staat een beknopte weergave van de financieringsstromen.



Bron: CBRE Research

Zorgappartementen

Zorgappartementen vallen onder het 'extramurale care'-zorgvastgoed. Dit houdt in dat de zorg die geleverd wordt in de appartementen langdurig van aard is (care), dat de bewoners van de appartementen zelfstandig wonen en de financiering van de zorg geen vergoeding voor de huisvesting bevat (extramuraal). De bewoners betalen dus zelf hun woonruimte. Onder deze categorie vallen onder andere: levensloopbestendige woningen, aanleunwoningen, serviceflats en woon-zorgcomplexen.

Levensloopbestendige, zelfstandige appartementen geschikt voor het ontvangen van zorg, waarbij in het complex of in de nabijheid van het complex een zorgexploitant gevestigd is waardoor naar behoefte 24 uur per dag zorg aan bewoners geleverd kan worden.

De doelgroep van zorgappartementen zijn voornamelijk ouderen van 65 jaar en ouder met geen of een lichte zorgvraag (zzp 1 t/m 3) die klaar willen zijn voor de toekomst en eenzaamheid te beperken door in de nabijheid van een zorgexploitant te wonen en de mogelijkheid te hebben om thuis zorg te ontvangen.

Verschuiving van de doelgroep

Waar particuliere woonzorglocaties in het verleden vooral gericht waren op de zeer vermogende senioren, zijn er momenteel steeds meer initiatieven van zorgexploitanten die gericht zijn op particuliere woonzorg voor het lage-middensegment. De verschuiving in het segment van particuliere woonzorg betekent dat het product particuliere woonzorg voor een grotere doelgroep bereikbaar is. Het risico op leegstand in het huis is daarmee lager, de zekerheid dat de exploitant de huur aan de belegger kan betalen is daarmee hoger. Hierdoor neemt de doelgroep bewoners van particuliere woonzorglocaties snel toe.

Nieuw beleggingsproduct

Veel beleggers zien particuliere woonzorg in het lage, midden en hoge segment als het product van de toekomst. Er zijn op dit moment dan ook veel beleggers geïnteresseerd om te (gaan) investeren in deze sector. Doordat de volumes van de individuele locaties relatief klein zijn voor professionele beleggers, zijn met name portefeuilles met meerdere locaties van dezelfde exploitanten interessant voor deze partijen om aan te kopen.

Huurreferenties

Voor het bepalen van de huurwaarde van de zorgappartementen hebben wij twee benaderingen gehanteerd om de markthuur te bepalen. Deze benaderingen betreffen:

1. Markthuur woningen
2. Vergelijkbare woonzorgconcepten

1. Markthuur Woningen

Wij hebben een huurwaardebepaling op basis van verhuurtransacties van reguliere woonruimte onderzocht. Deze schetsen naar onze mening een beeld van de huurwaarde van het onderhavige object. De referentietransacties laten een bandbreedte zien van € 15,10 tot € 12,40 per m² per maand.

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Gorinchem Heerenlaantje 34 ONDER OPTIE	Het appartement, gelegen aan de Heerenlaantje 34 staat per taxatiedatum onder optie. Het object betreft een voormalig klooster, dat gerenoveerd is. Oppervlakte van het appartement bedraagt oppervlakte is 83 m ² . Het object is verhuurd voor € 1.250 per maand, hetgeen resulteert in een waarde per m ² van ca. € 15,10.	=	=
Gorinchem Koningin Emmastraat 210	Het appartement, gelegen aan de Koningin Emmastraat 210, in Gorinchem is verhuurd op 2 maart 2020. Bouwjaar van het object is 2013 en de oppervlakte is 96 m ² . Het object is verhuurd voor € 1.203 per maand, hetgeen resulteert in een waarde per m ² van ca. € 12,50.	=	-
Gorinchem Warmoestraat 19	Het appartement, gelegen aan de Warmoestraat 19, in Gorinchem is verhuurd op 15 juli 2019. Bouwjaar van het object is 2001 en de oppervlakte is 89 m ² . Het object is verhuurd voor € 1.100 per maand, hetgeen resulteert in een waarde per m ² van ca. € 12,40.	=	-

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Deze benadering houdt echter geen rekening met een zorgcomponent en de beschikbaarheid van algemene voorzieningen in het zorgcomplex.

De markthuur woningen is in beperkte mate vergelijkbaar met de eenheden van het getaxeerde. Er is namelijk geen rekening gehouden met de mogelijkheden tot het verlenen van zorg en de algemene voorzieningen in het onderhavige object.

2. Vergelijkbare appartementencomplexen ten behoeve van senioren

Daarnaast hebben wij ook een huurwaardebepaling op basis van vergelijkbare appartementen ten behoeve van senioren onderzocht. De onderstaande referenties vormen een selectie van huurprijzen per appartement.

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Groningen, Leyhoeve Groningen AANBOD 	Dit betreft een appartementencomplex ten behoeve van senioren in Groningen. Het object is opgeleverd in 2018. De vraagprijs voor een appartement, met een gebruiksoppervlakte van 83 m², is € 1.139 (€ 14 per m²). Wij zijn van mening dat de locatie van het getaxeerde object minder is t.o.v. het referentieobject. De kwaliteit van het referentieobject vinden wij vergelijkbaar t.o.v. het getaxeerde object.	-	=
Tilburg, Leyhoeve Tilburg 	Dit betreft een woonzorgcomplex, met tevens 200 zelfstandige appartementen ten behoeve van senioren, in Tilburg. Daarnaast beschikt het object over 85 onzelfstandige appartementen. Het object is opgeleverd in 2019. De maandprijs voor een appartement bedraagt gemiddeld ca. € 1.300. Wij zijn van mening dat de locatie van het getaxeerde object beter is t.o.v. het referentieobject. De kwaliteit van het referentieobject vinden wij vergelijkbaar t.o.v. het getaxeerde object.	+	=
Heemstede, Nieuwe overbos 	Dit betreft een appartementencomplex ten behoeve van senioren in Heemstede. Het object is opgeleverd in 2015. De maandprijs voor een appartement van 84 m² is € 1.360 (€ 16 per m²). Wij zijn van mening dat de locatie van het getaxeerde object beter is t.o.v. het referentieobject. De kwaliteit van het referentieobject vinden wij minder t.o.v. het getaxeerde object.	+	-

De voorgaande referenties laten voor appartementen ten behoeve van senioren een bandbreedte zien van € 13 tot € 16 per m² (GO) per maand.

Samenvatting markthuurwaarde

De benadering met de markthuurloningen houdt geen rekening met een zorgcomponent en de beschikbaarheid van algemene voorzieningen in het zorgcomplex. Derhalve hebben wij, ook een huurwaardebepaling gedaan op basis vergelijking met soortgelijke appartementen ten behoeve van senioren.

Op basis van onze marktkennis alsmede de beoogde kwaliteit van het getaxeerde hebben wij de gemiddelde huurwaarde per zelfstandige eenheid per maand ingeschat op circa € 1.220. Dit ligt binnen de bandbreedte van de huurreferenties.

Voor het onderhavige appartementencomplex ten behoeve van senioren, met 84 appartementen, resulteert dit in een totale jaarlijkse huurwaarde van € 1.229.760.

Eenheden	Gem. G.O. (m ² , per eenheid)	Aantal eenheden	Huurwaarde per m ² GO (inc. Algemene ruimte)	Gemiddelde huurwaarde (€, per eenheid per maand)	Huurwaarde totaal (€, per jaar)
Zelfstandig	82	70	15	1.230	1.033.200
Zelfstandig	79	7	15	1.185	99.540
Zelfstandig	77	7	15	1.155	97.020
TOTAAL		84			1.229.760

Beleggingsmarkt

Het beleggingsvolume in zorgvastgoed groeit al zeven jaar achter elkaar. Zo is er in 2019 voor het eerst meer dan één miljard geïnvesteerd in zorggerelateerde complexen. Het grootste gedeelte van dit volume bestond net zoals voorgaande jaren uit intramurale verpleeghuizen en extramurale zorgwoningen. Hiermee spelen beleggers steeds meer in op de groeiende vraag naar huisvesting voor zorgbehoevende senioren. De belangstelling om te beleggen in (woon)zorgvastgoed neemt steeds meer toe bij Nederlandse en buitenlandse partijen. Wij merken dit aan de vragen die ons worden gesteld en doordat partijen die zich eerder niet op de (woon)zorgvastgoedmarkt begaven zich hier nu op aan het oriënteren zijn. Deze toenemende belangstelling in combinatie met stijgende bouwkosten en groeiende tekorten in de markt, dwingt beleggers om steeds scherpere rendementen te betalen.

- Het beleggingsvolume in 2019 was € 1,125 miljard en ligt 17% hoger dan in 2018 (€ 964 miljoen).
- Het gemiddelde volume per transactie ligt in 2019 met € 8,3 miljoen iets lager dan het gemiddelde volume in 2018 (circa € 8,9 miljoen per transactie).
- Het aantal transacties is in 2019 gegroeid tot 137, in 2018 waren het er 107.
- Er waren 64 verschillende beleggersentiteiten actief in het aankopen van zorgvastgoed. Dat zijn er vier meer dan in 2018.
- De vier grootste beleggers in 2019 hadden gezamenlijk een totaal beleggingsvolume van € 427 miljoen, wat 37% van de hele markt is.
- Het hoogste volume is belegd in Noord-Brabant (19%) gevolgd door Utrecht (18%), Zuid-Holland (13%) en Noord-Holland (12%).
- Circa 29% van het volume is verkocht door ontwikkelaars en ongeveer 28% door zorginstellingen. De verkoop van zorgvastgoed door beleggers onderling begint langzaam op te komen: zo'n 24% van het beleggingsvolume werd verhandeld van belegger naar belegger.
- Circa 39% van het aantal transacties is intramuraal vastgoed. Rond de 28% zijn extramurale zorgappartementen en 16% betreft (extramurale) particuliere woonzorglocaties. De overige transacties zijn eerstelijns gezondheidscentra (9%) en tweedelijns klinieken (9%).

Door de Coronacrisis is de beleggingsmarkt aan het einde van het eerste kwartaal van 2020 vrijwel geheel stil komen te liggen. De transacties zijn momenteel op "on hold" met het oog op de COVID-19 maatregelen voor de veiligheid van de cliënten, maar ook door de onzekerheid met betrekking tot het verloop van de crisis op korte termijn. Ook zijn er nieuwbouw projecten voor nu stilgelegd en zijn enkele doorgeschoven naar een later termijn. Dat de crisis een negatieve invloed op het beleggingsvolume en de te betalen rendementen zal hebben, is een reëel scenario. Het is momenteel echter nog niet mogelijk om deze invloed te kwantificeren, met gezien het feit dat er voornamelijk een grote vraag is naar zorgvastgoed met het oog op de vergrijzing. Onze verwachting is dat de impact van de COVID-19 beperkt zal blijven, indien de COVID-19 maatregelen op korte termijn versoepeld zullen worden.

Beleggingsreferenties

Adres Analyse van beleggingstransactie

VERTROUWELIJK

In februari 2019 heeft een institutionele belegger een nieuwbouw zorgcluster, met o.a. extramurale, intramurale eenheden en eerstelijnszorg in Utrecht Overvecht aangekocht. Het object heeft een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 7.500 m² en telt ca. 120 eenheden.

De totale transactieprijis bedroeg € 33.000.000, tegen een bruto aanvangsrendement v.o.n. van ca. 4,40% (blended).

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	+

VERTROUWELIJK

In juni 2019 heeft een belegger een woonzorgobject aangekocht in provincie Noord-Holland. Het referentieobject telt ca. 144 appartementen voor seniorenhuisvesting. Het totale bruto vloer oppervlakte bedraagt ca. 15.000 m².

De totale transactieprijis bedroeg € 52.500.000, tegen een bruto aanvangsrendement v.o.n. van ca. 4,70%.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	+

Tilburg Leyhoeve



In oktober 2019 heeft Daydream II C.V. (o.a. Heitman) een woonzorg object aangekocht in Tilburg. Het woon-zorg complex telt 200 extramurale appartementen en 85 intramurale zorgeenheden.

De geregistreerde huurinkomsten bedragen € 4.150.300 per jaar. De totale transactieprijis bedroeg € 84.700.000 tegen een bruto aanvangsrendement van circa 4,90%. Dit betreft een bruto aanvangsrendement 'kosten koper'.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	=	+	+

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Rendement

Het object betreft een nog te realiseren object voor (zorg)appartementen voor ouderen in nieuwbouw wijk Hoog Dalem in Gorinchem.

Het getaxeerde betreft een ontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
- Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
- Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).

Rekening houdende met de weergegeven beleggingsreferenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige object hebben wij een bruto aanvangsrendement v.o.n. huurwaarde voor het onderhavige object vastgesteld van 4,39%. Dit valt binnen de bovengenoemde bandbreedtes. Het netto aanvangsrendement bedraagt 3,92% v.o.n.

TAXATIEOVERWEGINGEN

Leegstand en verhuurbaarheid

Indien het object per waardepeildatum leeg zou staan en voor verhuur zou worden aangeboden, zouden wij rekening houden met een leegstandsperiode van circa 3 tot 6 maanden. Deze periode omvat zowel de fysieke als financiële leegstand.

SWOT-analyse

Sterktes

- Nieuwbouw
- Faciliteiten in de directe omgeving
- Zelfstandige appartementen
- Parkeerplekken

Zwaktes

- Voorgenomen ontwikkeling op dit moment in strijd met huidig bestemmingsplan

Kansen

- Doelgroep (senioren) neemt toe
- Toenemende vraag naar woon-zorgvastgoed vanuit (internationale) beleggers

Bedreigingen

- Ontwikkelingsrisico: stijging bouwkosten en timing projectplanning

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Wij zijn van mening dat er gedegen interesse zal zijn in het onderhavige object door een divers aantal investeerders. Dit komt in onze ogen met name doordat aanbod van dit type nieuwbouw vastgoed beperkt is. Wij zijn van mening dat geïnteresseerde beleggers onder andere nationale en internationale vastgoedfondsen zijn. Wij achten een verkoopperiode van 3 tot 6 maanden toepasselijk voor het getaxeerde object (op basis van het bijzonder uitgangspunt dat het is gerealiseerd en volledig is verhuurd).

WAARDE-OPINIE

Marktwaaarde Bijzonder Uitgangspunt

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 17 februari 2020 een Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt heeft van:

€ 27.705.000

**(zegge: zevenentwintig miljoen zevenhonderdvijfduizend
euro)**

Opmerkingen

- Het getaxeerde betreft een ontwikkeling. In dit taxatierapport hebben wij de marktwaaarde bepaald onder de volgende bijzondere uitgangspunten:
 - Het object is per waardepeildatum gerealiseerd;
 - Het object is volledig en marktconform verhuurd aan particulieren;
 - Het getaxeerde betreft een nog te realiseren object. Wij zijn voor de taxatie er van uit gegaan dat de beoogde ontwikkeling binnen het bestemmingsplan past (c.q. de omgevingsvergunning aanvraag d.d. 21-02-2020 verleend wordt).
- Wanneer voor het bepalen van de marktwaaarde geen bijzondere uitgangspunten in ogenschouw zouden worden genomen, zou deze duidelijk lager zijn. Immers, deze marktwaaarde zou de marktwaaarde in de huidige staat omvatten, wat betekent dat het om nog niet bewoonbare opstallen en grond zou gaan. Om deze te bepalen zou rekening gehouden moeten worden met onder meer de bouwkosten, bouwtijd en eventuele incentives. Dit is geen onderdeel van de opdracht en derhalve wordt volstaan met deze toelichting.
- Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens inclusief BTW, indien van toepassing.

Als de kosten koper van 1,00% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,92%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	4,39%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	4,44%
Factor (k.k.)	22,5x

A

**PLAUSIBILITEITS-
VERKLARING**

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Bedrijfsnaam: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Naam: E. Zonnenberg MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

verder te noemen "controlerend taxateur",

verklaart:

- Controlerend taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe verplicht is.
- Controlerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken.
- Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Deze plausibiliteitstoets ziet op aannemelijkheid van de geleverde taxatiedienst en de gebruikte taxatiemethodiek.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en de onderbouwing begrijpelijk.
- Controlerend taxateur is uitsluitend verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de taxatie zelf.

Aldus door controlerend taxateur,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



E. Zonnenberg MSc MRICS RT

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVt onder
nummer RT663124402**

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

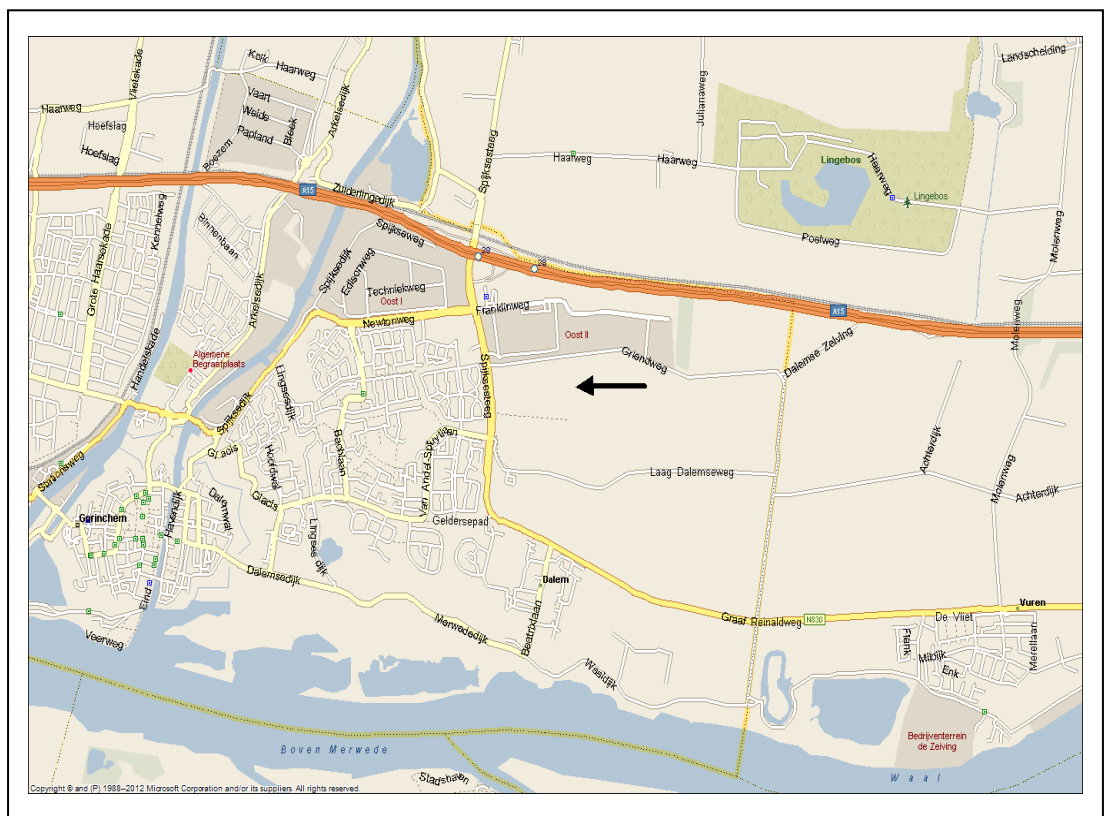
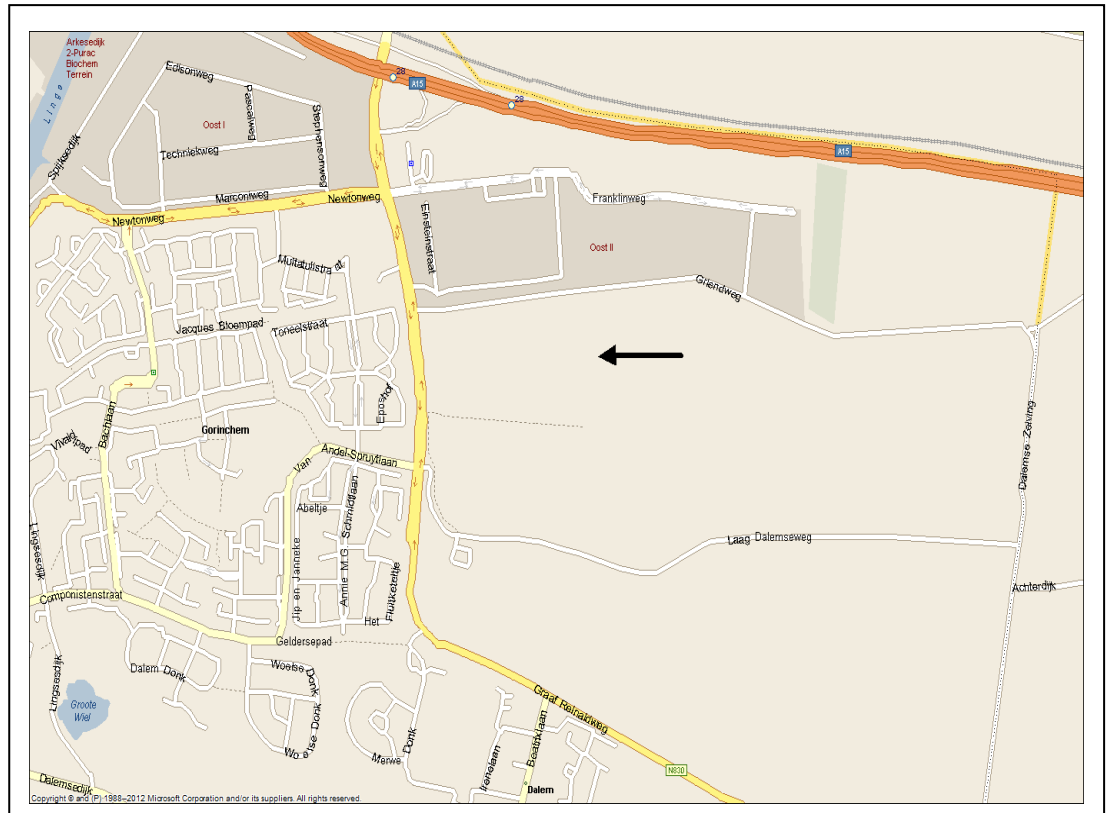
Senior consultant

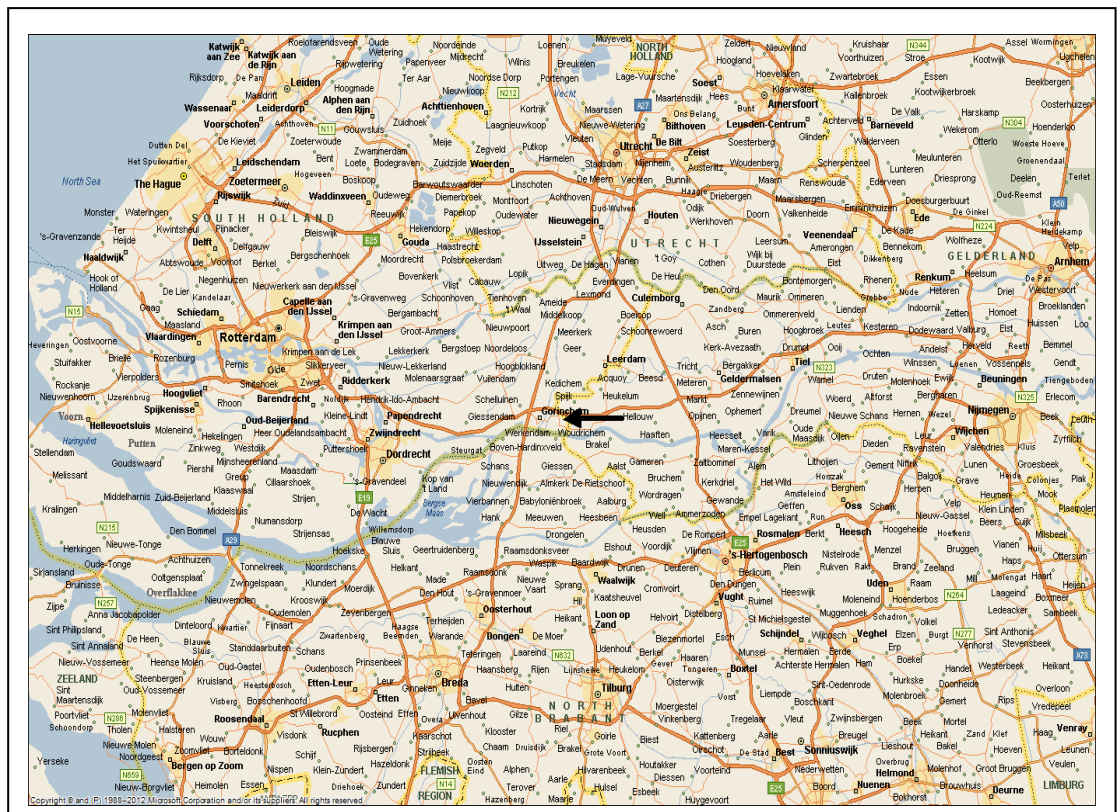
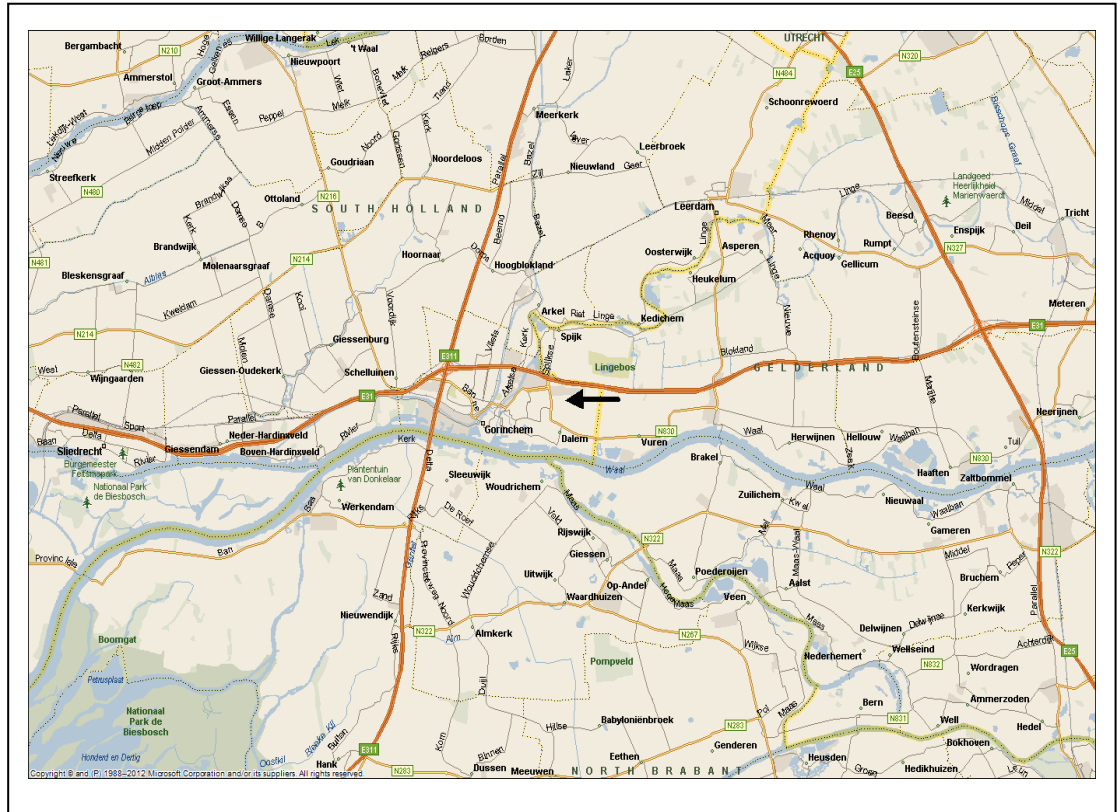
E: erik.zonnenberg@cbre.com

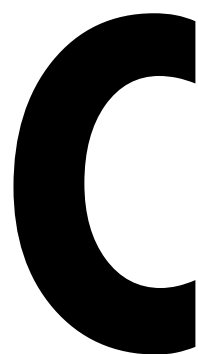
B

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN







KADASTRALE UITTREKSELS

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Gorinchem P 2596
Kadastrale objectidentificatie : 016540259670000	
Locaties	De Linie 35 K 4208 DE Gorinchem
	Vaandrig 2 K 4208 AS Gorinchem
Kadastrale grootte	248.857 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	129036 - 427418
Ontstaan uit	Gorinchem P 2359

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69570/112
Ingeschreven op	05-12-2016 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 69372/23	Ingeschreven op 04-11-2016 om 09:00
	Hyp4 68289/99	Ingeschreven op 18-05-2016 om 14:32
	Hyp4 64229/187	Ingeschreven op 18-04-2014 om 09:00
	Hyp4 63471/152	Ingeschreven op 28-10-2013 om 12:28
	Hyp4 18382/1 Rotterdam	Ingeschreven op 16-11-1998
	Hyp4 15025/25 Rotterdam	Ingeschreven op 30-10-1995
	Hyp4 10959/16 Rotterdam	Ingeschreven op 02-03-1990
Aanvullende stukken	Hyp4 69372/58	Ingeschreven op 04-11-2016 om 10:02
Is aanvulling op Hyp4 69372/23		



BETREFT

Gorinchem P 2596

UW REFERENTIE

anz

GELEVERD OP

06-02-2020 - 15:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11053993491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-02-2020 - 09:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-02-2020 - 09:37

BLAD

2 van 2

[Hyp4 15053/32 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 06-11-1995

Is aanvulling op [Hyp4 15025/25 Rotterdam](#)

Overige stukken [Hyp4 69401/68](#)

Ingeschreven op 10-11-2016 om 09:00

[Hyp4 22567/35 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 17-09-2002

Naam gerechtigde [Gemeente Gorinchem](#)

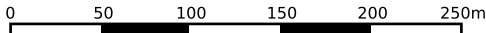
Adres Stadhuisplein 1
4205 AZ GORINCHEM

Postadres Postbus 108
4200 AC GORINCHEM

Statutaire zetel GORINCHEM

KvK-nummer [30280479](#) (Bron: Handelsregister)

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 4200

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gorinchem

P

2596

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

D

**TAXATIE-
METHODOLOGIE**

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenkapitalisatiemethode. Binnen de inkomstenkapitalisatiemethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en/of indexkostenboekjes.

De Hardcore/Top Slice/Layermethode is naar onze mening het best geschikt voor het uitvoeren van de onderhavige taxaties. Berekeningen van de marktwaaarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven ten eerste goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau. Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties.

Bij beleggingstransacties wordt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Optioneel wordt als tweede methode gebruik gemaakt van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

In sommige gevallen wordt het onderhavige object getaxeerd door gebruik te maken van de comparatieve methode. Bij deze methode worden vergelijkbare transacties en/of aanbod onderzocht en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object. De comparatieve methode wordt over het algemeen gebruikt bij het taxeren van leegstaande / eigenaar-gebruiker objecten en onontwikkelde grond.

E

BEREKENINGEN

Bijzonder uitgangspunt - Definitief - Hoog Dalem / Zorgappartementen - Gorinchem



Eenheden en Oppervlakte	
Aantal eenheden intramuraal	-
Aantal eenheden extramuraal	84
Totaal aantal eenheden	84
Totaal GO intramuraal (m²)	-
Totaal GO extramuraal (m²)	10,941
Totale opp. GO (m²)	10,941
Totaal VVO commercieel (m²)	-
Totale opp. BVO (m²)	12,311
Gem. opp. BVO (m²) per eenheid	147

Huurinkomsten	
Huurinkomsten intramuraal	€ 0
Huurinkomsten extramuraal	€ 1,229,760
Huurinkomsten commercieel	€ 0
Totale huurinkomsten per jaar	€ 1,229,760

Parameters	
Waardepeildatum	17-2-2020
Resterende looptijd huurcontract(en)	9.0
Looptijd - DCF periode	10
Indexatie huurinkomsten	1.50%
Indexatie exploitatielasten	2.00%
Disconteringsvoet	4.65%
Exploitatielasten per jaar	€ 133,690
% Exploitatielasten t.o.v. huurinkomsten	10.9%
% Exploitatielasten t.o.v. huurwaarde	10.9%

Huurwaarde	
Huurwaarde intramuraal	€ 0
Huurwaarde extramuraal	€ 1,229,760
Huurwaarde commercieel	€ 0
Totale huurwaarde per jaar	€ 1,229,760

Output	
Eindwaarde gebaseerd op:	
Doorexploitatie (zorgvastgoed)	€ 28,695,000
Exit Yield (output)	4.90%
BAR (huurinkomsten) v.o.n.	4.39%
NAR (huurinkomsten) v.o.n.	3.92%
BAR (huurinkomsten) k.k.	4.44%
BAR (huurwaarde) k.k.	4.44%
Marktwaaarde per eenheid	€ 329,821
Marktwaaarde per BVO (m²)	€ 2,250

Marktwaaarde		
Marktwaaarde (v.o.n)		€ 27,982,507
Kosten koper	1.00%	-€ 277,055
Marktwaaarde (k.k.)		€ 27,705,452
Marktwaaarde k.k. (afgerond)		€ 27,705,000

Samenvatting Kasstromen

Jaar	feb-21			feb-22			feb-23			feb-24			feb-25			feb-26			feb-27			feb-28			feb-29			feb-30		
Bruto Huurwaarde	€	1,229,760	€	1,248,206	€	1,266,929	€	1,285,933	€	1,305,222	€	1,324,801	€	1,344,673	€	1,364,843	€	1,385,316	€	1,406,095										
Exploitatiekosten	€	133,690	€	136,363	€	139,091	€	141,872	€	144,710	€	147,604	€	150,556	€	153,567	€	156,639	€	159,771										
Netto huurwaarde	€	1,096,070	€	1,111,843	€	1,127,839	€	1,144,061	€	1,160,513	€	1,177,197	€	1,194,117	€	1,211,276	€	1,228,677	€	1,246,324										
Renovatiekosten	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-										
Correctie verschil huurwaarde en huurprijs	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-										
Overige correcties	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-										
Eindwaarde na zorgexploitatie	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	28,695,000										
Totale waarde kasstromen	€	1,096,070	€	1,111,843	€	1,127,839	€	1,144,061	€	1,160,513	€	1,177,197	€	1,194,117	€	1,211,276	€	1,228,677	€	29,941,324										
Netto contante waarde kasstromen	€	1,071,442	€	1,038,567	€	1,006,697	€	975,802	€	945,852	€	916,818	€	888,672	€	861,388	€	834,938	€	19,442,329										

Jaar	feb-31																	
Bruto Huurwaarde	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Exploitatiekosten	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Netto huurwaarde	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Renovatiekosten	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Correctie verschil huurwaarde en huurprijs	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Overige correcties	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Eindwaarde na zorgexploitatie	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Totale waarde kastromen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Netto contante waarde kastromen	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-

2.2 Huurwaarde - Extramuraal

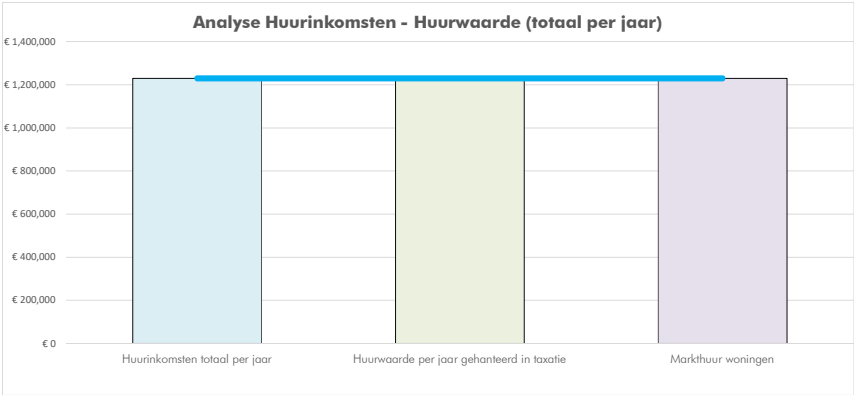
Bijzonder uitgangspunt - Definitief - Hoog Dalem / Zorgappartementen - Gorinchem



Analyse Huurwaarde

Huurinkomsten totaal per jaar	€ 1,229,760 per jaar
Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie	€ 1,229,760 per jaar
Samenvatting analyse	
Markthuur woningen	€ 1,229,760 per jaar

	Per m² GO eenheden (per maand)	Per m² GO algemeen (per maand)	Per m² BVO (per maand)	Per eenheid (per maand)
Huurinkomsten totaal per jaar	€ 15.00	€ 9.37	€ 8.67	€ 1,220.00
Huurwaarde per jaar gehanteerd in taxatie	€ 15.00	€ 9.37	€ 8.67	€ 1,220.00
Markthuur woningen	€ 15.00	€ 9.37	€ 8.67	€ 1,220.00



Markthuur woningen

Algemeen	84
Zelfstandig	-
Onzelfstandig	-
Totaal aantal eenheden	84
Oppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte totaal m²	12,311
Gebruiksoppervlakte eenheden m²	6,832
Gebruiksoppervlakte algemeen m²	4,109
Gebruiksoppervlakte totaal m²	10,941
Vormfactor GO / BVO	89%
Ruimtefactor (in)efficiënte zorgexploitatie	147
Gebruiksoppervlakte totaal m² (zelfstandig)	6,832
Gem. GO m² per eenheid (zelfstandig)	81
Gebruiksoppervlakte totaal m² (onzelfstandig)	-
Gem. GO m² per eenheid (onzelfstandig)	-

Zorgeenheden (onzelfstandig)					
Aantal eenheden	GO m² per eenheid	Huurwaarde per m² per maand	Huurwaarde per maand	Totale huurwaarde per jaar	
70	82	15.00	€ 1,230	€ 1,033,200	
7	79	15.00	€ 1,185	€ 99,540	
7	77	15.00	€ 1,155	€ 97,020	
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			
Zorgeenheden (onzelfstandig)					
Aantal eenheden	GO m² per eenheid	Huurwaarde per m² per maand	Huurwaarde per maand	Totale huurwaarde per jaar	
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			

Zelfstandig	
Gem. per maand per eenheid	€ 1,220
Gem. per maand per m² GO	€ 15.00
Onzelfstandig	
Gem. per maand per eenheid	
Gem. per maand per m² GO	
Totaal markthuur woningen per jaar	€ 1,229,760

3. Exploitatielasten

Bijzonder uitgangspunt - Definitief - Hoog Dalem / Zorgappartementen - Gorinchem



Onderhoud en overige exploitatielasten

Kostensoort	bedrag	per m² GO incl. algemene ruimten	% of huurwaarde OZB-tarief / Ass-tarief	
Erfpachtcanon	€ -	€ -	0.00%	
Onderhoud	€ 49,244	€ 336.00	4.00%	
Beheerkosten	€ 1,476	€ 10.07	0.12%	
OZB	€ 61,488	€ 419.54	5.00%	0.50%
Waterschapslasten	€ 6,149	€ 41.95	0.50%	0.05%
Rioollasten	€ 250	€ 1.71	0.02%	
Verzekering	€ 4,432	€ 30.24	0.36%	0.02%
Verhuurderheffing	€ -	€ -	0.00%	0.59%
BTW-verlies	€ 10,651	€ 72.67	0.87%	21%
Totale exploitatielasten	€ 133,690	€ 912.19	10.87%	

4. Eindwaarde

Bijzonder uitgangspunt - Definitief - Hoog Dalem / Zorgappartementen - Gorinchem



Eindwaarde							
Doorexploratie (zorgvastgoed)							
Huurgroei (%)	1.50%	Aantal eenheden	84	Beschouwingsperiode in jaren	10	Bruto Huurwaarde (einde beschouwingsperiode)	€ 1,406,095
Kostengroei (%)	2.00%	Renovatiekosten per eenheid	€ 0	Opslag BAR k.k. per jaar (heden-exit)	0.03%	Renovatiekosten (einde beschouwingsperiode)	€ 0
		Totale renovatiekosten	€ 0				
						BAR k.k. (Exit Yield input)	4.90%
						Waarde k.k.	€ 28,695,822
						Waarde k.k.(afgerond)	€ 28,695,000