



TAXATIERAPPORT

Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad

H. Zingstra REV RT RM

Peizerweg 87, 9727AH te Groningen
088-6666666 | h.zingstra@troostwijk.nl

Opdrachtgever

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

Waardepeildatum

5 juli 2024

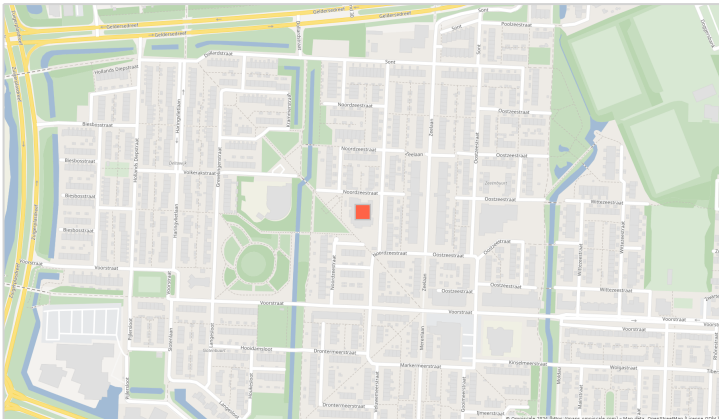
Rapportdatum

16 september 2024



Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	310074-01-0
VMS taxatienummer:	85578435
Taxatienr opdrachtgever:	.
Complex:	8226AN_63_Lelystad_Noordzeestraat
Adres:	Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad
Eigenaar:	LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.
Park / gebouwnaam:	'Zorgvilla Noorderheem'
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.983 m²
Energielabel:	A+++



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2024
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	2.956
Totaal VVO m² of stuks:	2.592
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 4.521



Waardering

Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerend taxateur:	H. Zingstra REV RT RM
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Marktwaaarde kosten koper:	€ 11.718.205
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,16 % 19,4
BAR Kap. contracthuur kk:	5,39 % 18,6

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 604.838
Netto markt/herz. huur:	€ 556.204
Correctie meer- en minderhuur:	€ 409.424
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,04 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 48.634
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 48.634
Contracthuur:	€ 631.260
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	20,0

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Redelijk

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

EUR 11.700.000

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	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

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

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

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

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

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

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

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

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: donderdag 27 juni 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

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

Opdrachtvoorwaarden

Zie opdrachtbrief in de bijlage.

Dossiervorming

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

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

Interne kwaliteitsborging

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

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

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

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

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

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

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

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):

- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

Plausibiliteit

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

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

Taxatiestandaarden

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

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT respectievelijk Addendum Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en) (www.nrvt.nl);
- 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.

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

Tuchtrecht

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

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

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

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

B

TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het eigendom van een perceel grond, met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond en 1e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (particuliere woonzorg)* met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Noordzeestraat 63 te Lelystad.

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

Adres:	Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad
VMS-taxatienummer:	85578435
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Overig

Toelichting doel van de taxatie

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

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 5 JULI 2024 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond) EUR 11.700.000

Zegge: elf miljoen zevenhonderdduizend euro

Met bijzondere uitgangspunten

Handtekening uitvoerend taxateur:

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

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: vrijdag 5 juli 2024
Mate van inspectie: Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: H. Zingstra REV RT RM

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname is uitgevoerd door taxateur H. Zingstra REV RT RM. Het betreft een nog niet bestaande situatie, taxateur heeft alleen de locatie opgenomen. Voor de gebouwdatum is uitgegaan van verstrekte tekeningen en/of impressies.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

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

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

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

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

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

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

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

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

- overname uit een NEN-2580 meetstaat

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

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

- Aardbeving:
- Overstroming:
- Fundering:

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

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

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

Aanpassingen op conceptrapportage

Vooruitlopend op dit rapport is een conceptversie uitgebracht. Deze is, behoudens eventuele tekstuele aanpassingen, ongewijzigd gefinaliseerd.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

Als gevolg van informatievoorziening:

- gemiddeld

Als gevolg van gebrek marktinformatie:

- boven gemiddeld

Marktomstandigheden:

- gemiddeld

Toelichting taxatieonzekerheid

Marktomstandigheden

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

Geopolitieke ontwikkeling (Oekraïne)

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

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

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

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

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

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

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

Comparatieve-methode

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

BAR/NAR-methode

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

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

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

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

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

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

DCF-methode

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

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

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

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

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

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

Handtekening controlerend taxateur:



A. van der Heide MRICS RT

Datum en plaats: 16 september 2024 | Amsterdam

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes Locatie - ligging (verzorgingsgebied/aanwezige concurrentie binnen dit verzorgingsgebied) - bereikbaarheid (auto, openbaar vervoer) - stand (aan groenstrook) Object - leeftijd, bouwaard - functioneel (maatvoering, verhouding kamers/ algemene ruimten, courante indeling, onderhoud extensief); - interne voorzieningen (centrale woonkamer/keuken, eigen badkamer, wc, klimaatbeheersing, domotica); - energielabel A+++ - verhuursituatie, double-net, langjarig en binnen marge marktconform	Zwaktes Locatie - ligging (omliggende woonbebouwing eenvoudig qua aard en uitstraling) Object - specifiek bestemming (maatschappelijk) - gebouwen zijn niet direct alternatief aanwendbaar (buiten woonzorg) - verhuursituatie (relatief kleine speler, geen grote regionale partij)
Kansen Locatie - ontwikkeling bevolkingsgroei en/of vergrijzing in de regio (toenemende zorgvraag) - locatie leent zich voor ontwikkeling naar wonen (bestemmingsplan technisch echter niet toegestaan) Markt - economische ontwikkeling (verruiming zorg budgetten) - ontwikkeling van "zorgvastgoed" als beleggingscategorie - verbetering financieringsmogelijkheden - ligging in Randstad, stedelijke regio (verwachte bevolkingsgroei/vergrijzing)	Bedreigingen Locatie - afname representativiteit directe omgeving (uitblijvende investeringen (onderhoud)) Object - versnelling veroudering, door aanscherping van de duurzaamheidsvereisten - versnelling veroudering (functionaliteit) door veranderende zorgbehoefte/vereisten Markt - geopolitieke ontwikkelingen (Rusland-Oekraïne) - toenemende wetgeving(regulering) inzake zorgverlening, duurzaamheid en/of planologie) - overheidsbeleid (bekostiging/politiek/toekomstige zorgvraag/personeel) - economische ontwikkeling (neergaande conjunctuur, renteontwikkeling)

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: Redelijk

Verhuurbaarheid

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

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

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

Verhuurtijd (maanden): 12 maand(en)

Courantheid verkoop: Goed

Verkoopbaarheid

De courantheid voor verkoop is gebaseerd op o.a. de locatie, de objectgegevens (bouwaard, uitstraling, voorzieningen, algehele staat, volume, verkaveling, bestemming, zakelijk recht), gebruikssituatie en marktomstandigheden (aanbod, opname verhouding). Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen bij de SWOT. Onderstaand een korte toelichting:

- gelet op het volume en het risicoprofiel zijn potentiële kopers naar verwachting (particuliere/institutionele) beleggers en/of beleggingsfondsen met een regionale en/of landelijke focus;
- gebouwd en ingericht voor de functie van verpleging en verzorging naar de hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven;
- langjarige huurovereenkomst, double-net, binnen de bandbreedte marktconform verhuurd, huurder betreft een (nog) kleinschalige zorgdienstverlener.

Verkooptijd (maanden): 6 maand(en)

Courantheid algemeen: Goed

D

JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:	LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Lelystad	LLS00	P	965	2.983	LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.
Totaal				2.983	

Aantekeningen kadastraal object

Op het kadastrale bericht wordt melding gemaakt van één of meerdere aantekeningen kadastraal object, te weten:

- er is een erfdienstbaarheid gevestigd ontleend aan HYP4 84345/60 d.d. 01-06-2022. Deze erfdienstbaarheid heeft betrekking op het gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.
- er is een kwalitatieve verbintenis gevestigd ontleend aan 84345/60 d.d. 01-06-2022. Deze verbintenis heeft betrekking op de verplichting het gekochte behoorlijk af te scheiden, het niet bebouwde gedeelte moet een ordelijk aanzien hebben en terrein zal niet worden gebruikt als ten behoeve voor opslag.

Voor het niet naleven van de erfdienstbaarheid en de kwalitatieve verbintenis is een boeteregeling opgenomen alsmede een kettingbeding voor toekomstige vervreemding.

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

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

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

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan:	Ja
--------------------------------	----

Omgevingsplan

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

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

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

Bestemmingsplan: Waterwijk – Noord (gemeentelijk plan: bestemmingsplan artikel 10), gemeente Lelystad

Datum onherroepelijk besluit: 2010-01-14

Enkelbestemming: Maatschappelijk

Functieaanduiding: n.v.t.

Bouwaanduiding: bouwvlak

Gebiedsaanduiding: n.v.t.

Maatvoering: Max. bebouwingspercentage 80%

Maatvoering: Max. bouwhoogte 8 m1

Dubbelbestemming: n.v.t.

Gebruik overeenkomstig voorschriften omgevingsplan*: ja

Uitbreidingsmogelijkheden**: n.v.t.

Ontwerpbestemmingsplan: n.v.t.

Vorbereidingsbesluit ***: n.v.t.

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

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

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

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

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

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

Monument:

Nee

Voorkeursrecht gemeenten:

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

Fiscale aspecten

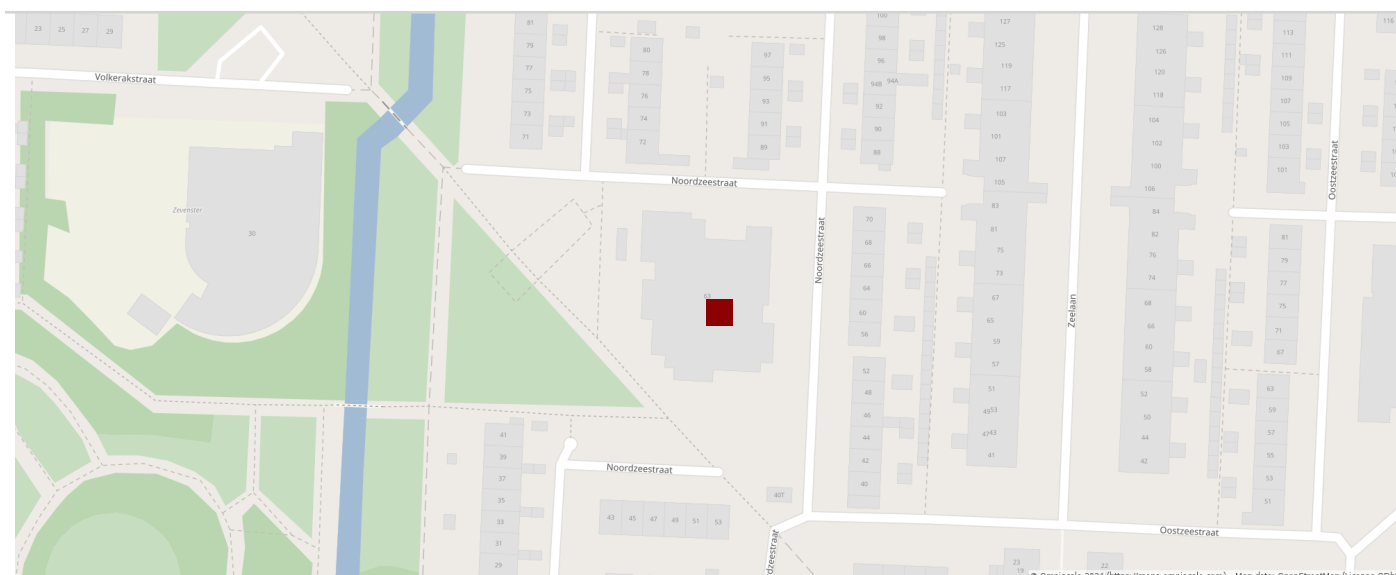
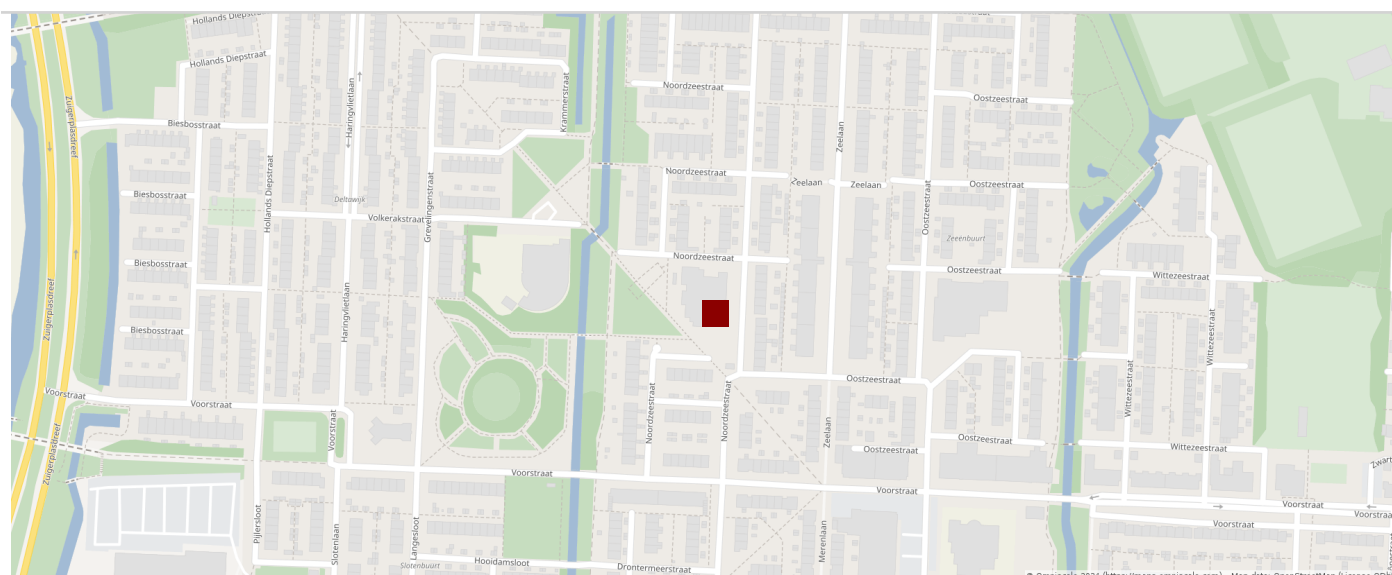
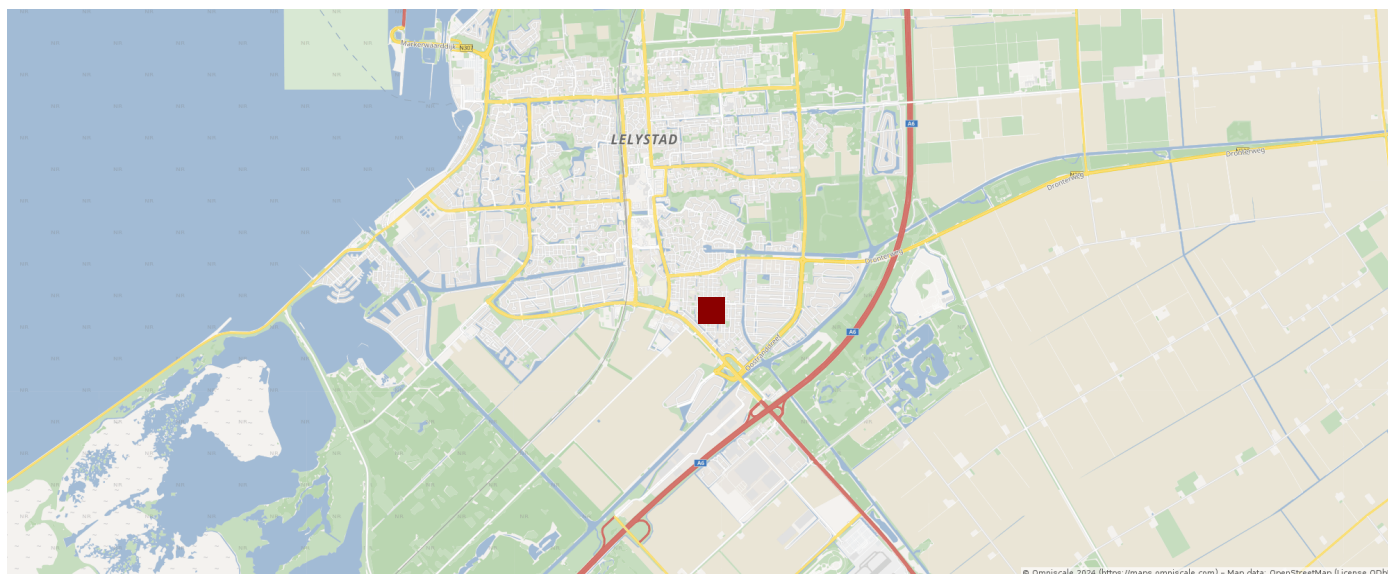
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW inzake residentieel vastgoed, tenzij anders vermeld.

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

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

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: Redelijk

Locatie kenmerken:

- plaats Lelystad
- inwoners in de gemeente, circa 84.091
- woonwijk "Waterwijk-Landerijen"
- inwoners in de wijk, circa 11.725
- 87% EGW en 13% MGW
- 67% Koop, 18% huur-corporatie en 29% huur-overig 4%
- bouwperiode, 1980-1990
- gemiddeld inkomen circa € 29.000,-
- gemiddelde WOZ-woningwaarde bedraagt € 362.000,-
- de meest voorkomende energielabels zijn A (45%) en B (34,1%).

Stand:

- aan doorgaande weg in de wijk aan de rand van een park met groenstrook nabij voorzieningen.

Bron: www.allecijfers.nl

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

Climate & Environmental Risks (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Aardbeving: geen kans

Overstroming: > 5,0 (maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak)

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

Water op straat na hevige regenbui: 4 cm

Omgeving en belendingen

Belendende objecten bestaan voornamelijk uit:

- woonomgeving met grondgebonden en eengezinswoningen
- groenvoorzieningen
- kleinschalig wijkwinkelcentrum
- Basisschool de Helmstok

Toelichting bereikbaarheid: Goed

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

Afstand tot de dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A6 op 1,8 km met 5 min reistijd over een route van 2,2 km

A27 op 19,0 km met 19 min reistijd over een route van 25,0 km

A28 op 20,3 km met 25 min reistijd over een route van 25,5 km

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Dichtstbijzijnde halte (bus): Lelystad, Oostzeestraat

Loopafstand: 0,2 km

Looptijd: 3 min

Dichtstbijzijnde treinstation: Station Lelystad Zuid

Loopafstand: 1,8 km

Looptijd: 22 min

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau* wordt o.a. op basis van data afkomstig van www.walkscore.com beoordeeld als:

- voldoende

De walkscore** is:

- 74

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

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

Parkeren op openbare weg: Goed

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

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

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

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

Locatiescore:**Redelijk**

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

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

- overwegen woonomgeving, grenzend aan openbare groenstrook/park

Walk Score:**74**

De walk score is een manier om het voorzieningsniveau* binnen loopafstand te kwalificeren. Score 90-100, voorzieningen op loopafstand; score 70-89, merendeel van de voorzieningen op loopafstand; score 50-69, beperkt aantal voorzieningen op loopafstand; score 25-49, merendeel van de voorzieningen niet op loopafstand; score 0-24, geen voorzieningen op loopafstand. *horeca, winkels, supermarkten, scholen, park, cultuur e.d..

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het eigendom van een perceel grond, met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond en 1e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (particuliere woonzorg)* met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Noordzeestraat 63 te Lelystad.

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

Indeling

Begane grond:

o.a. cliënten kamers (woon-/slaapkamer (16 v.h.e.) woon- en slaapkamer (3 v.h.e.), verkeersruimte, algemene ruimten waaronder 2 centrale woonkamers, centrale keuken, kantoorruimte, ruimte dagbesteding, bergruimte entree. ,

1e verdieping

o.a. cliënten kamers (woon-/slaapkamer (20v.h.e.) woon- en slaapkamer (3 v.h.e.), verkeersruimte, algemene ruimten waaronder 2 centrale woonkamers, centrale keuken, kantoorruimte, ruimte dagbesteding, bergruimte.

Dakopbouw

technische ruimte, opslag

De wooneenheden beschikken allen over een eigen badkamer (toilet, douche, wastafel), de verdieping is toegankelijk via 2 trappenhuisen waarvan 1 voorzien van lift.

Woningen die bestaan uit een woon-/slaapkamer zijn gemiddeld circa 29 m² groot en voorzien van een badkamer van gemiddeld circa 6m².

Woningen die bestaan uit een woon en slaapkamer zijn gemiddeld circa 41 m² groot en voorzien van een badkamer van gemiddeld circa 6m².

Terrein

Het buitenterrein heeft de volgende kenmerken:

- buitenterrein ingericht als verblijfsruimte, parkeren en groenvoorziening.

Bouwjaar:

2025

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwkundig

Aantal bouwlagen: 3

Kelder: niet aanwezig

Fundering: fundering op palen (beton)

Hoofddraagconstructie: traditionele bouw

Vloeren: betonnen vloeren

Daken: plat dak

Gevels: metselwerk gevels

Kozijnen: aluminium kozijnen

Installaties

Basis: warmtepomp en warmteterugwinning, vloerverwarming

Zonwering

Mechanische ventilatie

Topkoeling

Airco (units)

Liftinstallatie

Hydrofoor

Domotica

PV-installatie

Bouwkundige staat:

Zeer goed

Staat van onderhoud buiten:

Zeer goed

Staat van onderhoud binnen:

Zeer goed

Toelichting onderhoud

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

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

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

Vastgoed Taxatiewijzer:

2024

Normonderhoud type:

ot 06 - Woon-/zorgcomplex

Parkeren (op eigen terrein):

Redelijk

Toelichting parkeren

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

- er zijn circa 22 parkeerplaatsen aanwezig, uitgaande van de situatieschets is aannemelijk dat circa 50% van het parkeeroppervlak openbaar terrein betreft (gemeentegrond).

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

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

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Overig	Begane grond_woonzorg	Verhuurd	1.451,32	1.297,50
	Eerste verdieping_woonzorg	Verhuurd	1.452,83	1.294,70
	Tweede verdieping_techniek	Verhuurd	51,68	-
	Subtotaal		2.955,83	2.592,20
Totaal			2.955,83	2.592,20

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Nieuwbouw, niet van toepassing.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

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

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

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:

- er is informatie van de opdrachtgever verkregen; Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Noordzeestraat 63 te Lelystad. "De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetoonde licht verontreinigingen met PCB, minerale olie, nikkel, barium, xylenen en naftaleen in grond en grondwater. Deze ten hoogste lichte verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen;
- op www.bodemloket.nl wordt het volgende aangegeven: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

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

Object beoordeling

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

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

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

Object score: Goed

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

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

Volgens opdrachtgever zal de exploitant/huurder het object in gebruik nemen als woon-zorgcomplex (particuliere woonzorg, hospice en zal in de praktijkruimte specifieke wondverzorging worden aangeboden (intern en extern)).
- 42 wooneenheden ten behoeve van cliënten met (PG somatische klachten), bij verzorging van één persoon van een echtpaar wordt apart geslapen (2-slaapkamer woning).

Voorgenomen gebruik
Zie toelichting huidig gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Goed**

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Jeva vastgoed B.V.	Huur	05-07-2044	Nee	24	05-07-2042	2.592	0	€ 631.260	€ 604.838
Totaal						2.592	0	€ 631.260	€ 604.838

Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 224.188

Huurbijzonderheden
Voor de uitvoering van de taxatie is de volgende informatie verstrekt:
- huurovereenkomst
Huurovereenkomsten en allonges zijn, gelet op AVG-regelgeving, niet als bijlage(n) toegevoegd. De taxateur heeft vorengenoemde informatie verwerkt in het rekenmodel. Deze informatie wordt gepresenteerd in het rapport danwel het rekenmodel. Onderstaand, per huurder, een aanvulling op de huurgegevens en eventuele (huur)bijzonderheden.

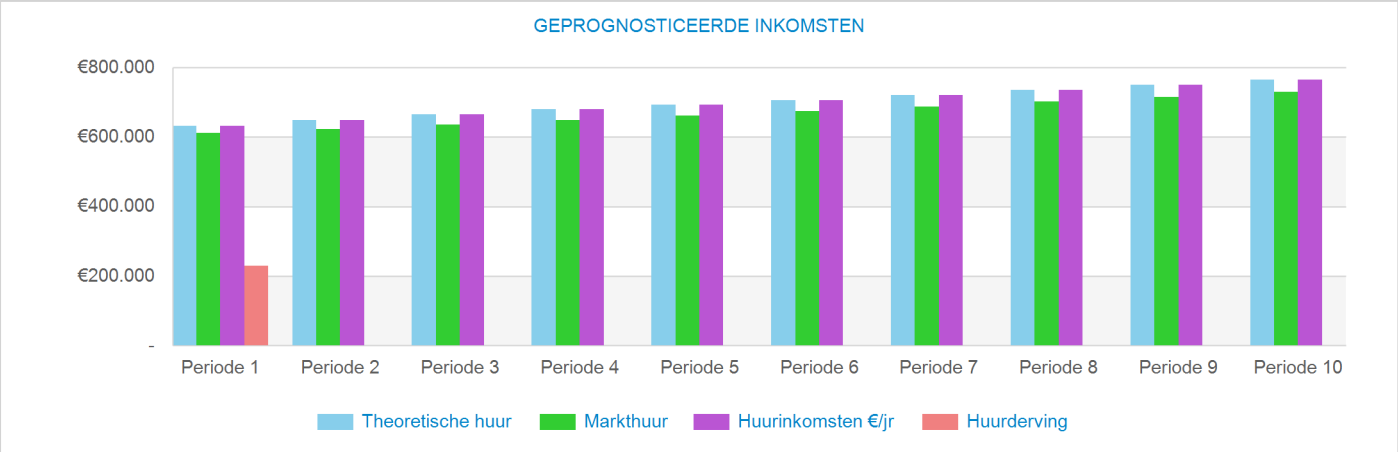
Huurder: Jeva Vastgoed B.V.
Type contract: Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte art. 7:230a BW, ingericht als double net overeenkomst
Functie/bestemming gehuurde: zorgwoningen met algemene voorzieningen
Ingangsdatum: 05-07-2024 (gesteld op waardepeildatum, aangegeven in overeenkomst q42024, bij start bouw wordt de definitieve ingangsdatum vastgesteld),
Initiële looptijd: 20 jaar
Aanvangshuurprijs: € 630.000,- (prijsspeil 01-12-2024, zonder BTW)
Verlengingsopties: telkens vijf jaar (door huurder en verhuurder opzegbaar)
Opzegtermijn: 24 maanden
Indexatie: bij indexatie hoger dan 6% treden huurder en verhuurder met elkaar in overleg over indexering die redelijk en billijk is (art. 4.6)
Duurzaamheid/greenlease: art. 10 "gebouw dat voldoet aan BENG eisen"
Incentive/huurskorting:
- art. 4.8 en art. 8.1 huurskorting/incentive over kwartaal 1 t/m 4, betreft een ingroei huur op basis van bezetting, incentive is gemaximeerde op € 110.000,- (Q1), € 70.000,- (Q2), € 35.000,- (Q3), € 15.000,- (Q4). In de taxatie is de maximale incentive als correctiepost opgenomen.

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

Bron: huurovereenkomst

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

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	€ 250
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

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

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

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbbeeld

Vooruitzichten voor de Nederlandse economie

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

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

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

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

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

Beleidsaanbevelingen

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

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

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

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

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

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

Bron: DNB Voorjaarsraming, juni 2024

Verwachtingen indices commercieel

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

Marktsituatie

Woon-zorgcomplexen in Nederland

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

Marktgrootte en structuur

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

Typen vastgoed in de Woonzorgsector

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

Vraag en aanbod

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

Factoren die de vraag beïnvloeden

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

Aanbodynamiek

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

Investeringskansen

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

Belangrijkste Investeringscriteria

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

Beleggingsmarkt

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

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

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

Financiële Structurering

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

Trends en Innovaties

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

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

Uitdagingen en Risico's

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

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

Regionale Verschillen

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

Beleidsimplicaties

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

Conclusie

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

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

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO en/of GBO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

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

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

- locatie (ligging);
 - object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik; bestemming);
 - tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).
- Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "huurreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

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

Referentie 2:

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

Referentie 3:

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

Referentie 4:

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

Referentie 5:

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

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

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

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Overig	2.259		-
15-9-2023	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Groningen	Overig	1.763		-
15-3-2023	Stationsstraat 4	Ruurlo	Overig	1.105	€ 276.150	€ 250
28-4-2022	Raadhuisstraat 16 ea	Hoogerheide	Overig	7.400	€ 1.300.000	€ 176
8-7-2022	Geerstraat 1	Dorst	Overig	4.400	€ 1.067.000	€ 243

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude						
Transactiedatum:	15-12-2023	Looptijd contract in jr:	15			
Straat:	Holendrecht 55	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar			
Plaats:	Abcoude	BTW belast:	Nee			
IPD type:	Overig	Energielabel:	A+++			
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Cure					
Bouwjaar:	2024					
Totaal m² of stuks:	2.259					

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

Transactiedatum:	15-09-2023	Looptijd contract in jr:	15
Straat:	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Plaats:	Groningen	BTW belast:	Nee
IPD type:	Overig	Energielabel:	A+++
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care		
Bouwjaar:	2024		
Totaal m² of stuks:	1.763		



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

Transactiedatum:	15-03-2023	Aanvangshuur:	€ 276.150
Straat:	Stationsstraat 4	Huuropbrengst per jaar:	€ 276.150
Plaats:	Ruurlo	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 249,91
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 249,91
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	1.105	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



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

Transactiedatum:	28-04-2022	Aanvangshuur:	€ 1.300.000
Straat:	Raadhuisstraat 16 ea	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.300.000
Plaats:	Hoogerheide	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 175,68
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 175,68
Sub IPD Type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	7.400	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A



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

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



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Overig	Begane grond_woonzorg	1.451	1.298	€ 233,33	€ 302.746	50,1 %
	Eerste verdieping_woonzorg	1.453	1.295	€ 233,33	€ 302.092	49,9 %
	Tweede verdieping_techniek	52	-	NaN	-	0,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	2.956	2.592	€ 233,33	€ 604.838	100,0 %
Totaal		2.956	2.592		€ 604.838	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

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

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

Op basis van de referenties/marktbeeld, ligt de huurprijs per maand en per zorgplaats/kamer per jaar tussen € 9.500,- en € 16.000,-. Op maandbasis bedraagt deze bandbreedte circa € 800,- tot circa € 1.300,- per zorgplaats/kamer. Het gemiddelde VVO/GB0, inclusief de algemene en ondersteunende ruimten, per zorgplaats/kamer ligt globaal tussen 50m² en 70m². Hierbij opgemerkt dat huurprijzen voor particuliere woonzorg boven het niveau van € 1.000,- per maand liggen en daarmee de bovenzijde van de bandbreedte vertegenwoordigen.

Het object wordt geëxploiteerd in de categorie V&V. Op basis van de object- en locatie beoordeling is uitgegaan van een markthuur van gemiddeld € 1.150,- per zorgplaats per maand (36 eenheden) met een toeslag van € 350,- voor de (meer)persoonkamers (6 eenheden). Totale markthuur op jaarbasis bedraagt afgerond € 604.800,-.

De huurprijs uit de huurovereenkomst is € 631.260,- op jaarbasis (€ 630.000,- en index 4 maanden). Deze ligt daarmee in lijn (binnen bandbreedte) met de markthuur.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire- / en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

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

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

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

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

Referentie 1:

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

Referentie 2:

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

Referentie 3:

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

Referentie 4:

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

Referentie 5:

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

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

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

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m³) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
10-7-2024	Harste 10 a,b	Sneek	Overig	2.380	5,37%	€ 12.343.591	€ 5.186,38
14-5-2024	Geerweg 5	Ede	Overig	2.900	5,51%	€ 13.056.699	€ 4.502,31
14-5-2024	Meldestraat 14	Emmeloord	Overig	1.352	5,55%	€ 4.668.034	€ 3.452,69
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Overig	2.259	5,04%	€ 11.907.000	€ 5.270,92
01-9-2023	Heusdenhoutsestraat 15	Breda	Overig	1.544	5,14%	€ 9.336.600	€ 6.047,02

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

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

Transactiedatum:	10-07-2024	Koopsom kk:	€ 12.343.591
Adres:	Harste 10 a,b	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.186,38
Plaats:	Sneek	BAR:	5,37%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	6.828
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2025	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.380	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie-label:	A++++



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

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 13.056.699
Adres:	Geerweg 5	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.502,31
Plaats:	Ede	BAR:	5,51%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	3.687
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2023	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.900	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie-label:	A++++



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

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 4.668.034
Adres:	Meldestraat 14	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.452,69
Plaats:	Emmeloord	BAR:	5,55%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	2.199
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij september 24 plaatsen
Bouwjaar:	2021	Vergelijkbaarheid:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	1.352	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie-label:	- / Geen



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

Transactiedatum:	15-12-2023	Koopsom kk:	€ 11.907.000
Adres:	Holendrecht 55	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.270,92
Plaats:	Abcoude	BAR:	5,04%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	1.343
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Senior Living 40 plaatsen
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.259	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie-label:	- / Geen



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

Transactiedatum:	01-09-2023	Koopsom kk:	€ 9.336.600
Adres:	Heusdenhoutsestraat 15	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.047,02
Plaats:	Breda	BAR:	5,14%
IPD type:	Overig	Huurder:	Senior living, 32 plaatsen
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	2023	Eigendom:	Vol eigendom
Parkeerplaatsen:	16	Energie-label:	- / Geen
VVO (m²) / stuks:	1.544		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	5,40 %
NAR vrij op naam	4,85 %
Exit yield	5,35 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	5,39 %
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	5,16 %
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	5,39 %
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	5,16 %
BAR contracthuur kk	5,39 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Kooptransacties (nieuwbouw) van woon-zorgcomplexen, die specifiek zijn ingericht voor gebruik in het segment verpleging en verzorging (V&V), zijn beperkt in aantal en worden niet altijd gepubliceerd. Ze verschillen onderling vaak sterk door de verhuursituatie, de object- en locatie kwaliteit en het type gebruik. Het gehanteerde aanvangsrendement is gespiegeld aan referenties en het algemene marktbeeld. De referenties zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover deze vertrouwelijk zijn, is de weergave van parameters beperkt tot openbare informatie.

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

Op basis van de object en locatie beoordeling is uitgegaan van een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten van 5,39%. Het bruto aanvangsrendement op markthuur is 5,16%. De rendementen zijn vrij op naam. Gelet op de nieuwbouwsituatie is de overdrachtsbelasting buiten beschouwing gelaten en is de BTW inbegrepen).

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

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

- correcties vallen binnen de gangbare bandbreedte, zij het dat er sprake is van double-net waarbij de exploitatielasten verlegd zijn naar de huurder. Het rekenmodel geeft de exploitatielasten weer en daarnaast een correctiepost (jaarlijkse baten) die reflecteert aan de double-net situatie;
- correcties incentive jaar 1 (dit betreft de maximale incentive die verstrekt kan worden).

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten van toepassing.

5 VERKLARING LEEGSTAND PERCENTAGE NA BESCHOUWINGSPERIODE

% Leegstand na beschouwingsperiode: 0 %

I

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparaagraaf

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

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Luchtwarmtepomp	Anders	Anders	Mechanische ventilatie
	Vloerverwarming	Elektrische boiler	Warmteterugwinning

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

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Ja	56.000
Overig	: Geen	

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

Opdrachtgever heeft een voorlopig energielabel verstrekt. A+++, NTA 8800, daarnaast is aangegeven dat het object voldoet aan de BENG-normering (bron: huurovereenkomst, art. 10).

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

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

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

Energietabel: A+++ NTA 8800

BREEAM:

Unclassified

Uitleg energielabel

Het getaxeerde beschikt over een voorlopig energielabel A+++, geldig tot oplevering van het getaxeerde (bron: energielabel verstrekt door opdrachtgever).

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m² jr). Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste. De energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld met de bepalingmethode NTA 8800. Deze methode is gebaseerd op de Europese CEN-normen. Deze methode geldt voor bestaande en nieuwe gebouwen. Tot en met 31 december 2020 gold nog de NEN 7120.

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

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

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

Gebouwen waarvoor geen energielabel nodig is:

- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- gebouwen voor religieuze activiteiten, zoals kerken en moskeeën;
- vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m². (o.a. tiny house, woonboot of woonwagen);
- (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, bijvoorbeeld fabriekshallen;
- gebouwen die ten hoogste 2 jaar in gebruik zijn, zoals bouwketen, noodwinkels en noodlokalen bij scholen;
- recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik;
- gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen, zoals schuren of garages.

Kantoren

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Er zijn gebouwen uitgezonderd:

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

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

Maatschappelijk vastgoed

In het klimaatakkoord zijn stevige doelen gesteld. Enerzijds met de opgave om in 2030 49% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van het jaar 1990 en anderzijds om in 2050 te streven naar 95% minder CO2 uitstoot ten opzichte van 1990. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen. Dit is een groot deel van de gebouwen in Nederland en een deel met een grote voorbeeldfunctie. (bron: www.rvo.nl)

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Duurzaamheid is meegenomen in de afwegingen omtrent de input parameters.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

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.

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

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

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

WWS-punten

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

Maximaal redelijke huur

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, 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.

Afkorting

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid

L BIJLAGEN OVERZICHT**Bijlagen**

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



IMPRESSE STRATZIDE 2



V S A P

Lambrane



Bestaande situatie

BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

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

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

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

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

Referentie 1:

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

Referentie 2:

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

Referentie 3:

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

Referentie 4:

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

Referentie 5:

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

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

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

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

Transactiedatum:	10-07-2024	Koopsom kk:	€ 12.343.591
Adres:	Harste 10 a,b	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.186,38
Plaats:	Sneek	BAR:	5,37%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	6.828
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2025	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.380	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Toelichting op deze referentie

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

Koopsom v.o.n. incl. btw

Metrage (Streetsmart), BVO 2.800 m², VVO geschat 2.380m²

2*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m² en 40m².

Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)

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

Bream verry good

Vastgoedmarkt:

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

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

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

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

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 13.056.699
Adres:	Geerweg 5	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.502,31
Plaats:	Ede	BAR:	5,51%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	3.687
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2023	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.900	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage (Streetsmart), VVO geschat 2.900m²
2*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m² en 40m².
Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

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

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 4.668.034
Adres:	Meldestraat 14	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.452,69
Plaats:	Emmeloord	BAR:	5,55%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	2.199
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Wonen bij september 24 plaatsen
Bouwjaar:	2021	Vergelijkbaarheid:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	1.352	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom k.k. waarbij de overdrachtsbelasting is verlegd naar verkoper
Metrage (Streetsmart), VVO geschat 1.315m²
24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m² en 40m²
Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 10.800,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

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

Transactiedatum:	15-12-2023	Koopsom kk:	€ 11.907.000
Adres:	Holendrecht 55	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.270,92
Plaats:	Abcoude	BAR:	5,04%
IPD type:	Overig	Perceeloppervlak:	1.343
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Huurder:	Senior Living 40 plaatsen
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.259	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage uit akte van levering
40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 34m² (kamerniveau).
Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.

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

Transactiedatum:	01-09-2023	Koopsom kk:	€ 9.336.600
Adres:	Heusdenhoutsestraat 15	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.047,02
Plaats:	Breda	BAR:	5,14%
IPD type:	Overig	Huurder:	Senior living, 32 plaatsen
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	2023	Eigendom:	Vol eigendom
Parkeerplaatsen	16	Energie label:	- / Geen
VVO (m²) / stuks:	1.544		



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage uit akte van levering
40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 35m² (kamerniveau).
Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO en/of GBO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire- en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

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

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

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

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

Referentie 1:

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

Referentie 2:

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

Referentie 3:

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

Referentie 4:

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

Referentie 5:

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

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

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

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

Transactiedatum:	15-12-2023	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Straat:	Holendrecht 55	Looptijd contract in jr:	15	
Plaats:	Abcoude	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Overig	BTW belast:	Nee	
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Cure	Energielabel:	A+++	
Bouwjaar:	2024			
Totaal m² of stuks:	2.259			

Toelichting op deze referentie

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

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

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

Transactiedatum:	15-09-2023	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Straat:	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Looptijd contract in jr:	15
Plaats:	Groningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig	BTW belast:	Nee
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energie label:	A+++
Bouwjaar:	2024		
Totaal m² of stuks:	1.763		



Toelichting op deze referentie

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

Huurgegevens vertrouwelijk, alleen openbaar beschikbare data wordt weergegeven.

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

Transactiedatum:	15-03-2023	Aanvangshuur:	€ 276.150
Straat:	Stationsstraat 4	Huuropbrengst per jaar:	€ 276.150
Plaats:	Ruurlo	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 249,91
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 249,91
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	1.105	BTW belast:	Nee
		Energie label:	A+++



Toelichting op deze referentie

Care Property Invest Huize Wilibrordus
Betreft locatie voormalige St. Willibrordusschool, verkoper realiseert hier een woonzorgcentrum met 22 appartementen. Betreft sloop/nieuwbouw, alleen voorportaal uit 1929 blijft behouden. Het project voldoet aan de BENG-eisen (bijna-energie neutraal gebouw). Hiervoor werd de zorgresidentie onder andere voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp, een ventilatiesysteem type D, PV-panelen, LED-verlichting en zonwering. Circa 1.300m² BVO
Triple net
22 eenheden, particuliere woonzorg

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

Transactiedatum:	28-04-2022	Aanvangshuur:	€ 1.300.000
Straat:	Raadhuisstraat 16 ea	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.300.000
Plaats:	Hoogerheide	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 175,68
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 175,68
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	7.400	BTW belast:	Nee
		Energie label:	A



Toelichting op deze referentie

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

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

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



Toelichting op deze referentie

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

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



Troostwijk Taxaties B.V.
Peizerweg 87 | Groningen
Email: h.zingstra@troostwijk.nl | Tel: 088-6666666

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	310074-01-0
VMS taxatienummer:	85578435
Taxatienr opdrachtgever:	.
Complex:	8226AN_63_Lelystad Noordzeestraat
Adres:	Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad
Eigenaar:	LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.983 m²
Energielabel:	A+++

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2024
Monument:	Nee
Totaal BVO:	2.956 m²
VVO (m²):	2.592 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14

Waardering

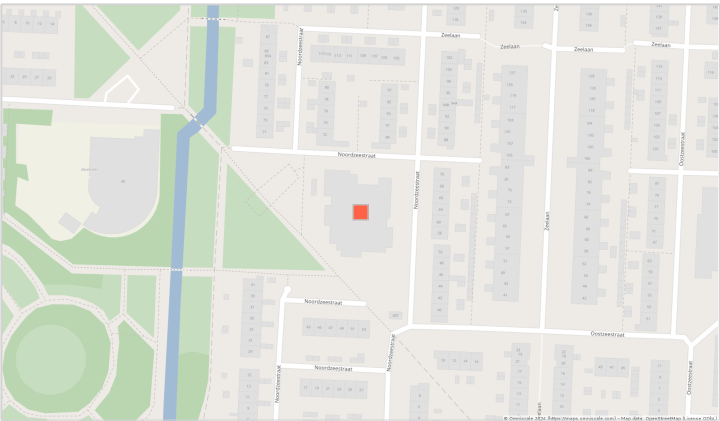
Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	H. Zingstra REV RT RM
Waardepeildatum:	vrijdag 5 juli 2024
Marktwaaarde per m²:	€ 4.521

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

EUR 11.700.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

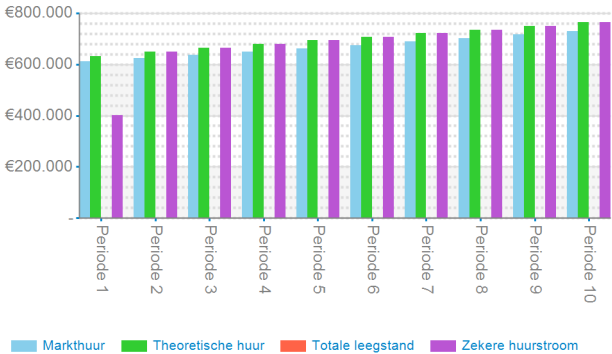
Locatie



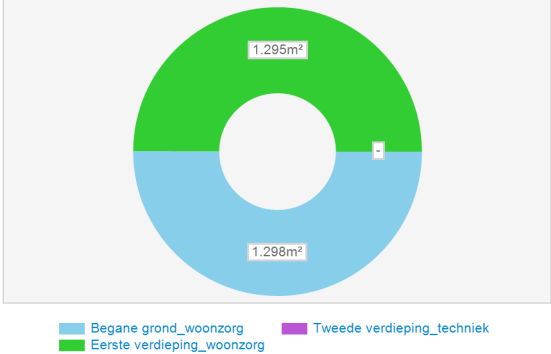
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



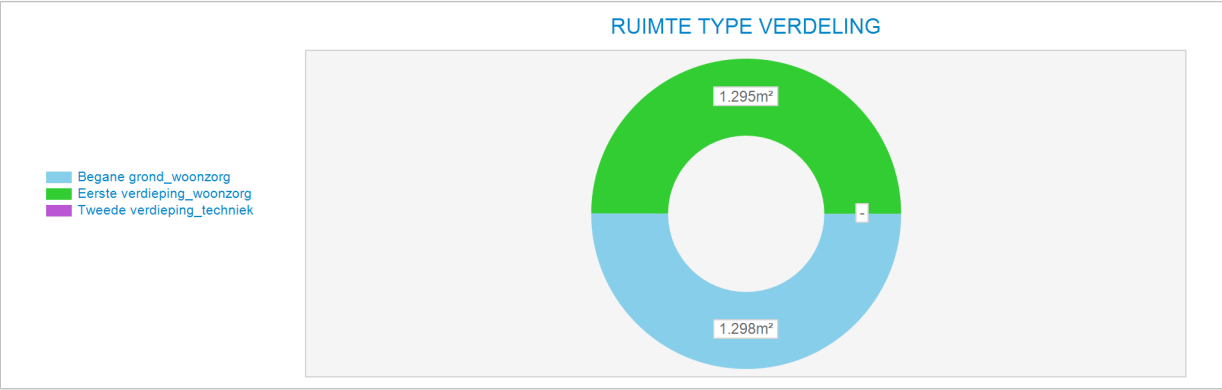
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 604.838
Theoretische huur:	€ 631.260
Netto markt/herz. huur:	€ 556.204
Correctie meer- en minderhuur:	€ 409.424
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,0 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,2 %

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond_woonzorg	1.297,5	-	€ 233	50%	€ 302.746
Eerste verdieping_woonzorg	1.294,7	-	€ 233	50%	€ 302.092
Tweede verdieping_techniek	-	-	-	-	-
Totaal	2.592,2	-		100%	€ 604.838

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 8,12	3,5%	€ 21.054
Onderhoud	€ 8,31	3,6%	€ 21.531
Beheerkosten	€ 2,33	1,0%	€ 6.048
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 18,76	8,0%	€ 48.634
Netto huurwaarde			€ 556.204
NAR % von			4,85%
Marktwaarde von voor correcties			€ 11.468.134

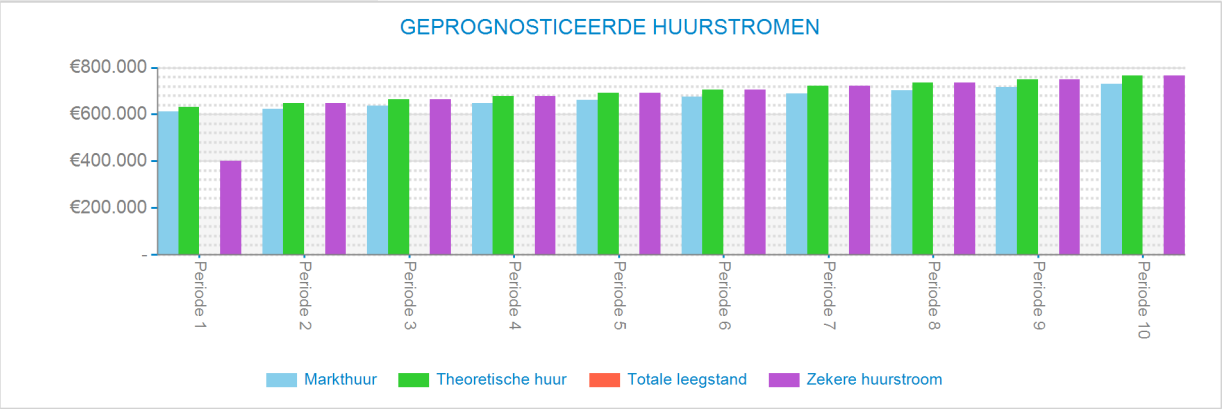
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 409.424
Mutatieleegstand	-
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-€ 224.188
(Mutatie-)Leegstandskosten	-
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 107.033
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	€ 183.586
Energie besparende maatregelen	-
Netto huur	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	€ 261.789
Marktwaarde von	€ 11.729.923
Verwervingskosten	€ 11.718
Marktwaarde kk	€ 11.718.205
Marktwaarde kk afgerond	€ 11.700.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 604.838	€ 556.204	5,16%	4,74%	19,4
Huurinkomsten incl. leeg	€ 631.260	€ 582.626	5,38%	4,97%	18,6
Leegstand	-				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 631.260				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	5,16%
BAR theoretische huurinkomsten kk	5,39%
IRR	5,48%
Gem. gewogen duur contractuur	20,0
Gem. gewogen duur Contract opp.	20,0
Marktwaarde kk per m²	€ 4.521

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,40%



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Theoretische huur	631.306	648.348	664.551	679.167	692.751	706.606	720.738	735.153	749.856	764.853
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-230.161	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	401.144	648.348	664.551	679.167	692.751	706.606	720.738	735.153	749.856	764.853
OZB	-11.700	-12.004	-12.286	-12.544	-12.795	-13.051	-13.312	-13.578	-13.850	-14.127
Rioolbelasting	-314	-322	-329	-336	-343	-350	-357	-364	-371	-379
Waterschapslasten	-4.139	-4.246	-4.346	-4.437	-4.526	-4.617	-4.709	-4.803	-4.899	-4.997
Verzekering (incl. belasting)	-5.201	-5.370	-5.528	-5.673	-5.815	-5.960	-6.109	-6.262	-6.419	-6.579
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-21.354	-21.943	-22.490	-22.991	-23.479	-23.978	-24.487	-25.007	-25.539	-26.082
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	-21.892	-22.603	-23.267	-23.877	-24.474	-25.086	-25.713	-26.356	-27.015	-27.691
Beheerkosten	-6.109	-6.231	-6.355	-6.482	-6.612	-6.744	-6.879	-7.017	-7.157	-7.300
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-5.880	-6.055	-6.221	-6.376	-6.528	-6.684	-6.844	-7.008	-7.176	-7.348
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-33.881	-34.889	-35.843	-36.735	-37.615	-38.515	-39.437	-40.381	-41.348	-42.339
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	21.611	22.163	22.651	23.104	23.566	24.037	24.518	25.008	25.508	26.018
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	21.611	22.163	22.651	23.104	23.566	24.037	24.518	25.008	25.508	26.018
Kasstroom	367.522	613.679	628.869	642.545	655.223	668.150	681.331	694.772	708.477	722.451
NCW Kasstromen	357.983	567.127	551.390	534.517	517.138	500.323	484.055	468.315	453.086	438.351

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 11.735.877	Disconteringsvoet	5,40 %	Exit Yield	5,35 %
Marktwaarde KK	€ 11.724.153	NCW Kasstroom	€ 4.872.284	NCW Eindwaarde	€ 6.863.593
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 11.700.000				

Huurdersoverzicht rapportage

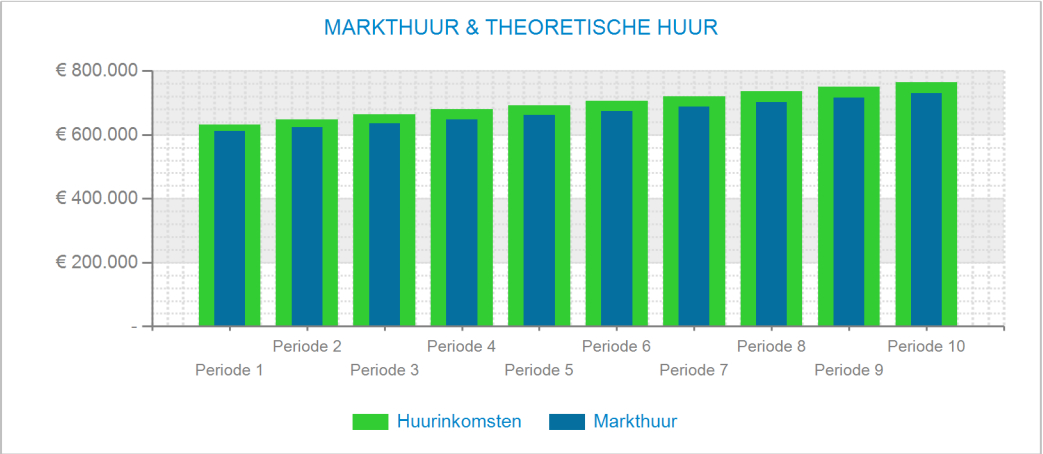
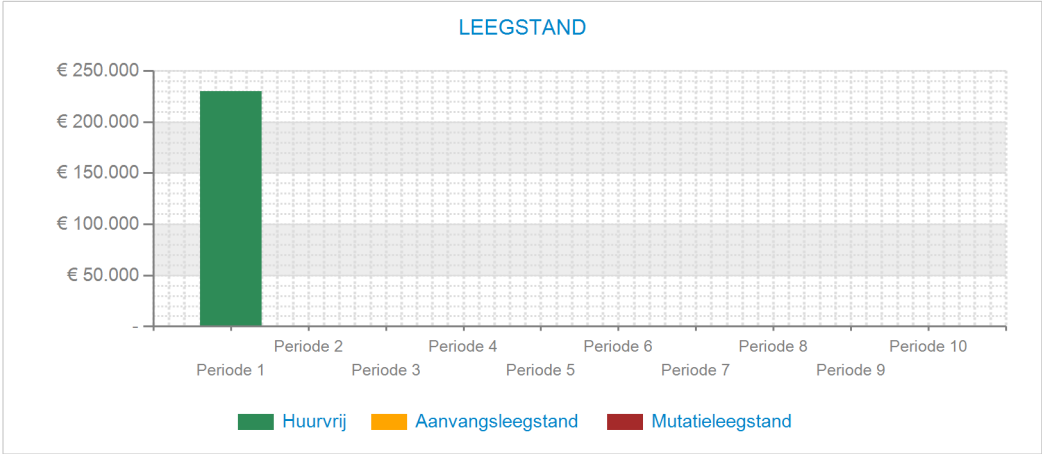
Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad
Waarde op: 5-7-2024 | Taxateur: H. Zingstra REV RT RM

Expiratie	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Expiratie jaar 2044	1 - Jeva vastgoed B.V. KvK: 86580825	Noordzeestraat 63	5-7-2024	5-7-2044	€ 233	€ 604.838	€ 631.260	Nee	25%	€ 230.161	-		20,0
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	# eenheden	Markthuur per eenheid					
		Begane grond_woonzorg	Overig	1.451	1.298	€ 302.746	-	€ 233					
		Eerste verdieping_woonzorg	Overig	1.453	1.295	€ 302.092	-	€ 233					
		Tweede verdieping_techniek	Overig	-	-	-	-	-					
		Subtotaal		2.904	2.592	€ 604.838	-						
Subtotaal				2.904	2.592	€ 604.838	€ 631.260			-			
Totaal				2.904	2.592	€ 604.838	€ 631.260			-			

Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	230.161	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Meer- /minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Huurinkomsten	631.306	648.348	664.551	679.167	692.751	706.606	720.738	735.153	749.856	764.853
Markthuur	610.856	623.074	635.535	648.246	661.211	674.435	687.924	701.682	715.716	730.030
Meer- /minderhuur excl default risico	20.417	25.273	29.015	30.921	31.539	32.170	32.814	33.470	34.139	34.822



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder	Correctie
1 - Jeva vastgoed B.V.	409.424
Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico	409.424

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lelystad P 965		
	Kadastrale objectidentificatie: 089240096570000		
Locaties	Noordzeestraat 63 8226 AN Lelystad BAG identificatie: 0995010000762407 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Noordzeestraat 63 8226 AN Lelystad BAG identificatie: 0995010000843675 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	2.983 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	161921 - 500821		
Omschrijving	Perceel bebouwd - gebruik onbekend Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.090.011	Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Lelystad P 639		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84345/60	Ingeschreven op	01-06-2022 om 14:15
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	LAMBRANE ONTWIKKELING B.V.		



BETREFT

Lelystad P 965

UW REFERENTIE

TWSM

GELEVERD OP

28-06-2024 - 14:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11181360489

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

27-06-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

27-06-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Cypresbaan 36
2908 LT CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Statutaire zetel CAPELLE AAN DEN IJSSEL

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

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

< Opnieuw zoeken

Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Lelystad > i

Omgevingsplan - In werking vanaf 28-02-2024

Parapluplan parkeren Lelystad > i

Bestemmingsplan - vastgesteld 21-11-2023 - vastgesteld

Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad > i

Bestemmingsplan - vastgesteld 26-01-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad > i

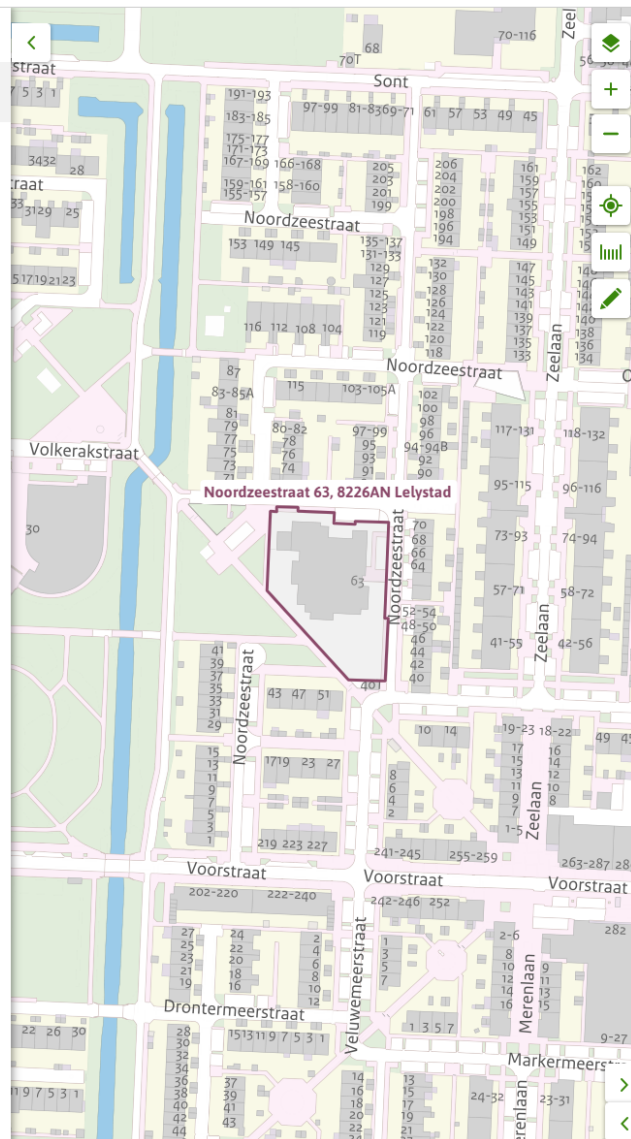
Bestemmingsplan - vastgesteld 22-09-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Lelystad - Luchthavencontouren > i

Ontwerp Bestemmingsplan - ontwerp 18-05-2017 - in voorbereiding

Waterwijk - Noord (pdf) > i

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 - onherroepelijk 14-01-2010



Omgevingsplan gemeente Lelystad

Omgevingsplan Gemeente Lelystad

meer kenmerken

In werking - Laatste wijziging: 28-02-2024

Plekinfo Overzicht Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

☐ Compacte weergave i

Activiteiten Ambtsgebied (90)

Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Acculader in werking hebben

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Activiteit gereguleerd in het omgevingsplan gemeente Lelystad

Activiteit gereguleerd in omgevingsplanregels van rijkswege

Activiteit op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico

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

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

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

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

Toon alle activiteiten ambtsgebied

Locaties (1)

Opnieuw zoeken

Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Lelystad

Omgevingsplan - In werking vanaf 28-02-2024

Parapluplan parkeren Lelystad

Bestemmingsplan - vastgesteld 21-11-2023 - vastgesteld

Parapluplan Algemene regels tankstations Lelystad

Bestemmingsplan - vastgesteld 26-01-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Parapluplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning Lelystad

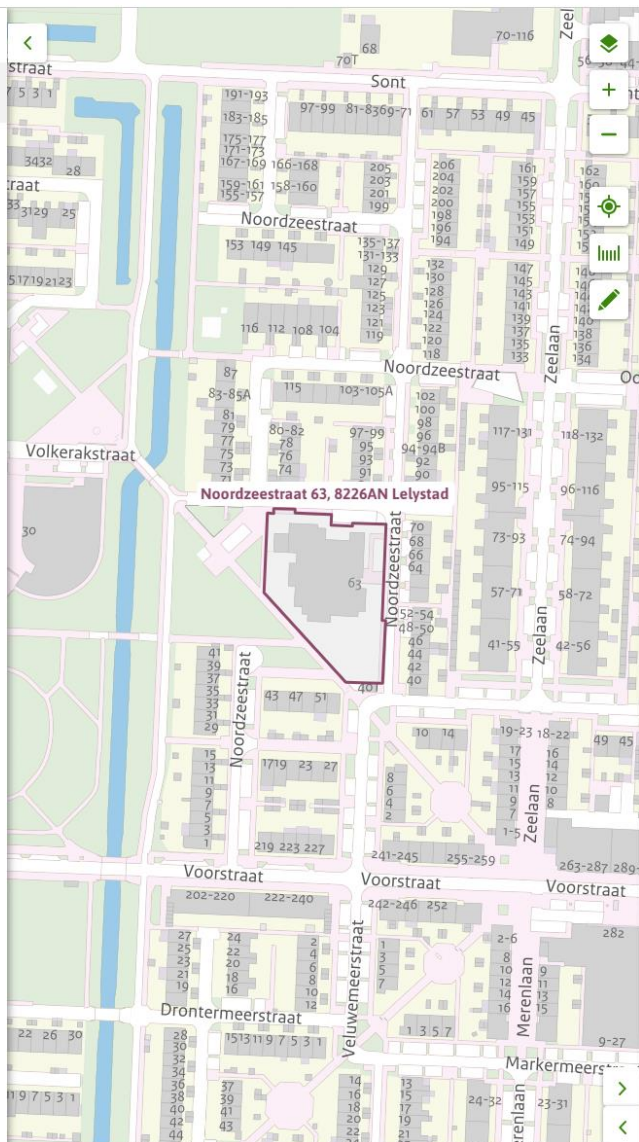
Bestemmingsplan - vastgesteld 22-09-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Lelystad - Luchthavencontouren

Bestemmingsplan - ontwerp 18-05-2017 - in voorbereiding

Waterwijk - Noord (pdf)

Gemeentelijk plan; Bestemmingsplan artikel 10 - onherroepelijk 14-01-2010



Omgevingsplan gemeente Lelystad

Omgevingsplan Gemeente Lelystad

meer kenmerken

In werking - Laatste wijziging: 28-02-2024

Plekinfo Overzicht Regels **Toelichting** Bijlagen

Kaarten

Zoeken

Regels uit andere besluiten

Vorbereidingsbesluit bodem gemeente Lelystad

In werking vanaf 26-04-2024 - gemeente Lelystad

Meer kenmerken

Algemene toelichting

1 Vorbereidingsbesluit, voorrangsbepaling

In het tijdelijke deel van dit omgevingsplan worden zowel ruimtelijke besluiten (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) als de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet) opgenomen. Deze omgevingsplanregels van rijkswege worden ook wel de bruidsschat genoemd. Daarnaast is in artikel 22.1, onder b, Omgevingswet geregeld dat een bodemkwaliteitskaart (artikel 44 van het Besluit bodemkwaliteit) en een bodemfunctieklassenkaart (artikel 55 van het Besluit bodemkwaliteit) deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan.

Met dit voorbereidingsbesluit wordt zowel afgeweken van ruimtelijke besluiten als de bruidsschat. Om die reden is in dit artikel bepaald dat de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan niet van toepassing zijn voor zover die regels in strijd zijn met de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk. De toets of er sprake is van 'strijd' omvat ook een toets of wel of niet sprake is van regels met hetzelfde oogmerk. Als de regels een ander oogmerk hebben, doet 'strijd' in de zin van de bepaling zich niet voor.

Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 1.1 Overgangsrecht

Het doel van deze voorbeschermingsregels is dat nieuwe activiteiten die in voorbereiding zijn en die (mogelijk) strijdig zijn met nieuwe regels in het omgevingsplan, worden voorkomen.

Artikel 4.14 van de Omgevingswet bepaalt dat met een voorbereidingsbesluit alleen activiteiten mogen worden



BESTEMMINGEN			BESTEMMINGEN		
ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTEN DE VOORSCHIFTEN			ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTEN DE VOORSCHIFTEN		
	BEDRIJF - NUTSVOORZIENINGEN	3		WONEN - 4	19
	BEDRIJVENTERREIN - 1	4		WONEN - 5	20
	BEDRIJVENTERREIN - 2	5		WONEN - WOONGEBOUW	21
	DIENTVERLENING	6	DUBBELBESTEMMING		
	GEWENGD 1	7		LEIDINGEN - GAS	22
	GEWENGD 2	8		LEIDINGEN - RIOL	23
	GROEN	9		LEIDINGEN - STADSVERWARMING	24
	MAATSCHAPPELIJK	10		VEILIGHEIDZONE LPG	25
	SPORT	11	AANDUIDINGEN		
	TUIN	12		bergruimten, gangen, trappen	
	VERKEER	13		afsluiting	
	VERKEER - VERBLIJF	14		geen gebruikte gebouwen	
	WATER	15		toegang	
	WONEN - 1	16		toegang	
	WONEN - 2	17		afsluiting	
	WONEN - 3	18		afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	
				afsluiting	

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

Maatschappelijk

10. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. onderwijsdoeleinden;
2. sociaal-/culturele en welzijnsdoeleinden;
3. sociaal-/medische doeleinden;

4. religieuze doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen, straten en paden;

c. parkeervoorzieningen;

d. groenvoorzieningen;

e. speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. 2. Bouwregels

10. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. indien in het bouwvlak een bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven percentage bedragen;
- c. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

10. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

10. 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 10.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- 1. ten hoogste 20% van de gebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- 2. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde.

10. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig gebouw ter plaatse van de aanduiding “geen geluidsgevoelige objecten toegestaan”;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

10. 5. Ontheffing van de gebruiksregels Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 10.4.2. sub a en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits:
- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde.

10. 6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- de bestemming “Maatschappelijk” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen - 3”, mits:

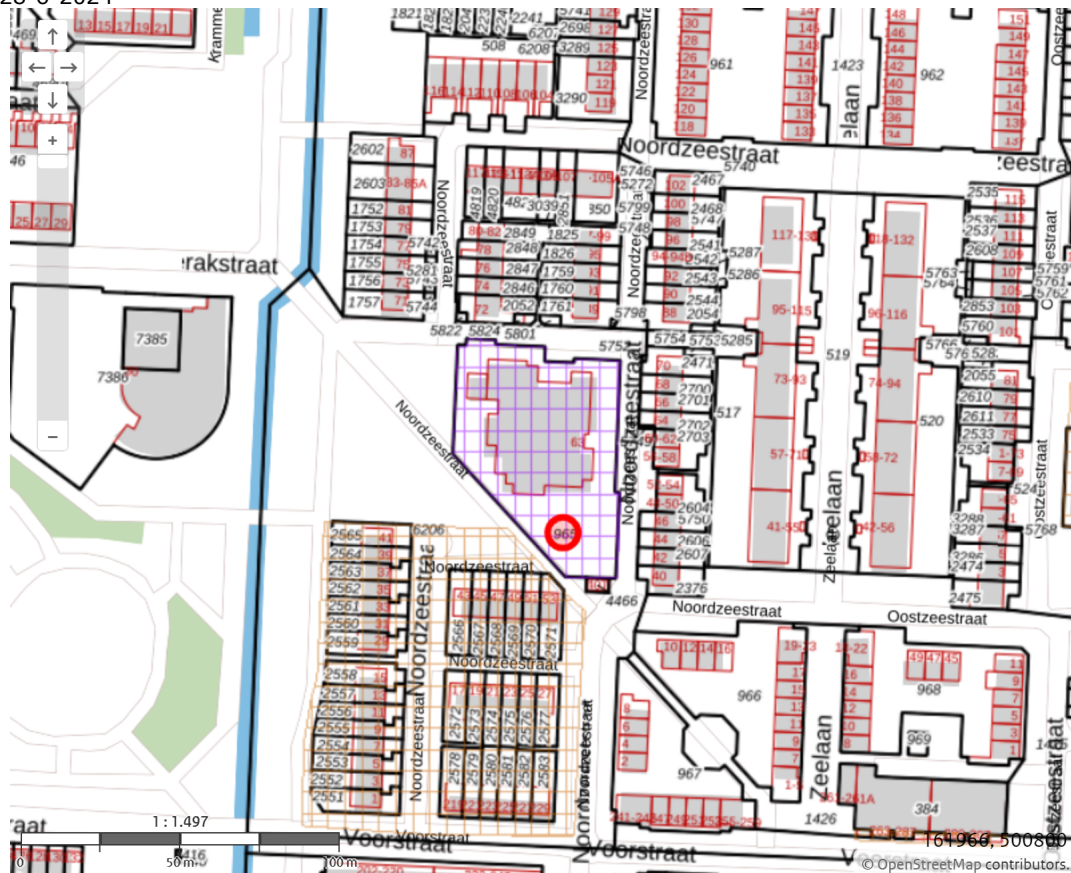
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in het gebied dat is voorzien van de aanduiding “wijziging naar Wonen van toepassing”;
2. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de bebouwingsstructuur van de omliggende bebouwing;
3. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.



Rapport Bodemloket

FL999900010 Noordzeestraat 63 Ielystad

Datum: 28-6-2024



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportFL999900010 Noordzeestraat 63 Ielystad

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens

1.2 Statusinformatie

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

1.4 Onderzoeksrapporten

1.5 Besluiten

1.6 Saneringsinformatie

1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Noordzeestraat 63 Ielystad
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	FL999900010
Locatiecode gemeentelijk BIS:	GN194200155
Adres:	Noordzeestraat 63 8226AN Ielystad
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Geen contact informatie beschikbaar voor FL-Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek

2 Disclaimer

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

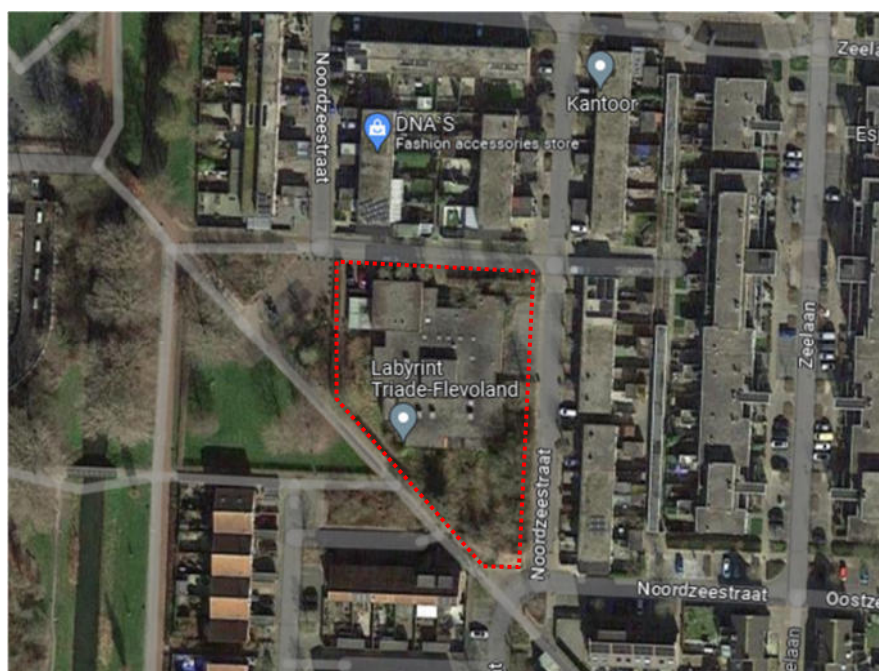
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens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

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

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

RAPPORT 23-0459-O

Verkenkend bodemonderzoek ter plaatse van
de Noordzeestraat 63 te Lelystad.



Opdrachtnemer: Arnicon B.V.

Opdrachtgever: Lambrane Ontwikkeling
Cypresbaan 36
2908 LT Capelle aan den IJssel

Contactpersoon: A. Buitelaar

Boormeester: J. Streef (Marvin)
Protocol: BRL SIKB 2000-2001/2002
Rapportage: R.J. Backer
Controle: E. Brouwer
Versie: 1
Datum: 17 augustus 2023



Arnicon B.V.

Essebaan 42

2908 LK Capelle a/d IJssel

010 2582 300

www.arnicon.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN DOEL VAN HET ONDERZOEK.....	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Doel van het onderzoek	1
1.3 Kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid	1
1.4 Rapportage	1
2. RESULTATEN VOORONDERZOEK	2
2.1 Inleiding	2
2.2 Resultaten	2
2.3 Hypothese	5
2.4 Onderzoeksstrategie	5
3. RESULTATEN BODEMONDERZOEK.....	6
3.1 Veldwerk	6
3.2 Chemisch-analytisch onderzoek	6
3.3 Analyseresultaten	8
4. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10
4.1 Samenvatting	10
4.2 Conclusies	10
4.3 Aanbevelingen	10

BIJLAGEN

1. Regionale overzichtskaart
2. Detailtekening
3. Boorstaten
4. Analysecertificaten grond
5. Analysecertificaten grondwater
6. Toetsing conform BoToVa en Toetsingswaarden
7. Arnicon, kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid

1. INLEIDING EN DOEL VAN HET ONDERZOEK

1.1 Inleiding

Door Lambrane Ontwikkeling is aan Arnicon B.V. de opdracht verstrekt tot uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ter plaatse van de Noordzeestraat 63 te Lelystad. Voor de situering van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de bijlagen 1 en 2.

De locatie heeft een oppervlakte van 2.983 m² en is bebouwd met een pand dat tot voor kort een bijeenkomstfunctie (dagbestedingsfaciliteit) heeft gehad. Momenteel is het pand niet in gebruik. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van het huidige pand en nieuwbouw van een zorgvilla op de locatie.

1.2 Doel van het onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het bepalen van de omvang van een eventueel aan te treffen verontreiniging valt buiten het kader van het verkennend onderzoek.

1.3 Kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid

Kwaliteitswaarborg

Arnicon en haar medewerkers zijn sinds 2007 door Rijkswaterstaat Leefomgeving/ Bodem+ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) erkend voor het verrichten van diensten vallend onder diverse BRL SIKB protocollen waarmee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving Kwalibo. Arnicon is eveneens gecertificeerd voor de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals gesteld in de NEN-EN-ISO 9001:2015 en VCA**.

Onafhankelijkheid

Arnicon en haar medewerkers zijn op geen enkele wijze gelieerd aan de opdrachtgever en/of eigenaar van de onderzoekslocatie. Arnicon heeft geen enkel (financieel) belang bij het weergeven van de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie over de kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid wordt verwezen naar bijlage 7.

1.4 Rapportage

In dit rapport worden achtereenvolgens de resultaten van het vooronderzoek met hypothese en onderzoekopzet (hoofdstuk 2) en de resultaten van het bodemonderzoek (hoofdstuk 3) beschreven. Het rapport wordt afgesloten met de conclusies van het onderzoek en de (eventuele) aanbevelingen, die daaruit voortvloeien (hoofdstuk 4).

2. RESULTATEN VOORONDERZOEK

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is informatie verzameld over het vroegere en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5725, "Bodem – Landbodemonderzoek – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek", oktober 2017 (aanleiding A, par. 6.2.1).

Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- voorgaand(e) bodemonderzoek(en)
- bodeminformatie op www.bodemloket.nl
- website van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (www.ofgv.nl)
- interactieve bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (www.ofgv-bbkweb.lievense.com)
- recente en oude topografische kaarten op www.topotijdreis.nl
- informatie over de bebouwing op www.bagviewer.kadaster.nl.
- luchtfoto's via Google Earth
- ruimingskaart Niet Gesprongen Explosieven op www.beobom.nl
- kabels- en leidingeninformatie (KLIC)
- informatie over de regionale bodemopbouw op www.dinoloket.nl en de Geologische Overzichtskaart van Nederland (De Mulder *et al.* 2003).
- informatie over de grondwaterstroming op www.grondwatertools.nl
- informatie over archeologie en het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl
- Actuele Hoogtebestand van Nederland via www.ahn.nl
- informatie verstrekt door de opdrachtgever
- terreininspectie
- het Kadaster

2.2 Resultaten

Locatiebeschrijving

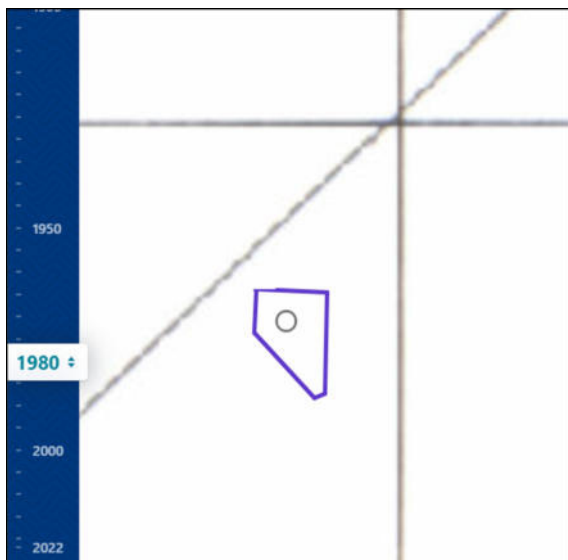
De locatie wordt kadastraal aangeduid als gemeente Lelystad, sectie P, nr. 965.

De locatie is gelegen aan de Noordzeestraat 63 te Lelystad in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Lelystad en heeft een oppervlakte van 2.983 m². Momenteel is de locatie grotendeels bebouwd met een pand dat voor kort een bijeenkomstfunctie (dagbestedingsfaciliteit) heeft gehad. De locatie grenst ten noorden, oosten en zuiden aan de Noordzeestraat (openbare weg) met aan de overzijde van de weg woningen met tuin. Op het westelijk belendend perceel bevindt zich een speeltuin.

Historische ontwikkeling / voormalig gebruik

Op oude topografische kaarten (www.topotijdreis.nl) is te zien dat de locatie tot begin jaren '60 deel uitmaakt van het IJsselmeer. De locatie ligt in Oostelijk Flevoland, de derde polder van het plan-Lely. In 1950 werd een begin gemaakt met de aanleg van de ringdijk van Oostelijk Flevoland. In de tweede helft van de jaren 80 van de 20^{ste} eeuw wordt Lelystad flink uitgebreid in zuidelijke richting, waarbij ook de Waterwijk wordt gebouwd waarin de onderzoekslocatie ligt. De huidige bebouwing op de onderzoekslocatie dateert van 1985 (www.bagviewer.kadaster.nl) en is pas vanaf 1987 te zien op topografische kaarten.

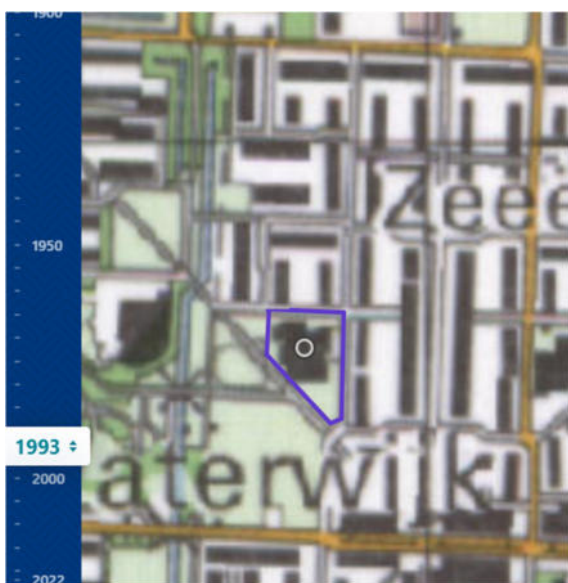
Afbeelding 1 t/m 4 geven de topografische kaarten weer van de beschreven periode.



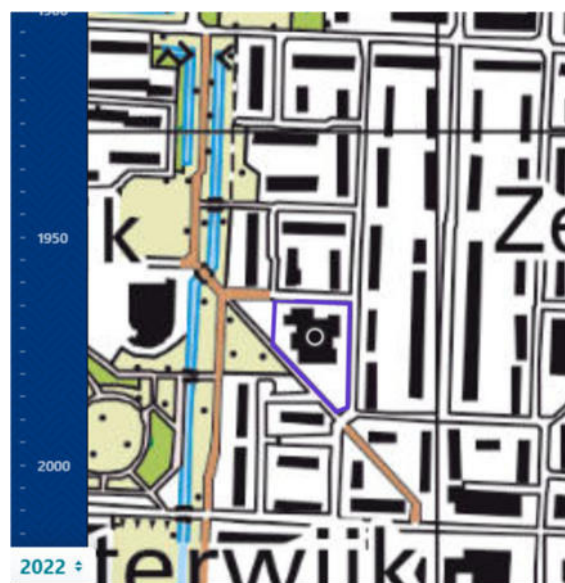
Afbeelding 1: topografische kaart 1980 (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 2: topografische kaart 1987 (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 3: topografische kaart 1993 (www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 4: topografische kaart 2022 (www.topotijdreis.nl)

Voor zover bekend hebben zich in het verleden op de locatie en in de directe omgeving geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan.

Luchtfoto's

Op luchtfoto's is geen aanvullende relevante informatie zichtbaar (Google Earth, opnames 2005 - 2020).

Brandstoftanks

Op de website www.bodemloket.nl en uit de opgevraagde omgevingsrapportage d.d. 19 juni 2023 is geen informatie aangetroffen waaruit blijkt dat er op of nabij de locatie ondergrondse tanks hebben gelegen.

Kabels en leidingen

Volgens de KLIC-melding van 27 juni 2023 liggen aan de noord, oost- en westzijde van het pand op de locatie enkele kabels en leidingen.

Ophogingen/slootdempingen

Uit bestudering van historische en recente topografische kaarten blijkt niet dat op de locatie een sloot heeft gelegen (www.topotijdreis.nl). Bij het bouwrijp maken is de poldergrond vermoedelijk opgehoogd met zand.

Maaiveldverhardingen

Het onbebouwde deel van de locatie is deels verhard met klinkers en tuintegels.

Terreininspectie

Het hieraan voorafgaande is mede gebleken bij de visuele inspectie van de locatie d.d. 31 juli 2023. Voor het overige zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Asbest

De bebouwing op de locatie dateert volgens www.vastgoedloop.nl van 1985. Volgens de asbestdakeninventarisatie uit de opgevraagde omgevingsrapportage van 19 juni 2023 kan er op de locatie geen asbest worden verwacht in of op de bodem. Eventueel aanwezige puinhoudende grond is in beginsel echter wel asbestverdacht.

Actief bodembeheer

Uit de interactieve bodemkwaliteitskaart van de omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (www.ofgv-bbkweb.lievense.com) blijkt het volgende:

TABEL 1: VERWACHTE BODEMKWALITEIT

Zone bovenlaag	Zone onderlaag	Bodemfunctieklasse	Verwachte kwaliteit bovengrond (0,0-0,5 m-mv)	Verwachte kwaliteit ondergrond (0,5-2,0 m-mv)
B1. Overig bebouwd- en buitengebied Flevoland	O1. Ondergrond Flevoland	Wonen	Landbouw/natuur (geen tot zeer licht verhoogde gehalten)	Landbouw/Natuur (geen tot zeer licht verhoogde gehalten)

Bodemonderzoek

Uit de opgevraagde omgevingsrapportage bij de omgevingsdienst Flevoland d.d. 19 juni 2023 blijkt dat er op de locatie nog geen bodemonderzoeken verricht zijn. Wel wordt vermeld dat ter hoogte van de Voorstraat/Noordzeestraat (naar schatting op ongeveer 75 meter ten zuidoosten van onderhavige onderzoekslocatie) in november 1996 een verkennend onderzoek is uitgevoerd door Tauw. Gegevens van dit onderzoek zijn niet beschikbaar.

PFAS

PFAS is in het Nederlandse milieubeleid opgenomen in de lijst met Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS). Er wordt van uitgegaan dat alle bovengrond en geroerde grond diffuus belast kan zijn met PFAS. Sinds 8 juli 2019 dient bij elk grondverzet en alle partijkeuringen in Nederland rekening te worden gehouden met PFAS.

Voor zover valt na te gaan hebben zich op de locatie geen activiteiten voorgedaan die tot lokale bodembelasting met PFAS kunnen hebben geleid.

Bodemopbouw

In de volgende tabel is de lokale bodemopbouw schematisch weergegeven:

TABEL 1: BODEMOPBOUW

Diepte t.o.v. maaiveld (maaiveld -3,58 m-NAP)	Samenstelling
0-2,95	Klei
2,95-4,40	Veen
4,40-4,60	Zand

De freatische grondwaterspiegel kan worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 1,0 m-mv. Het freatische grondwater is zoetwater. De stromingsrichting van het freatische grondwater wordt beïnvloed door lokale factoren, zoals oppervlaktewateren, de ligging van rioleringen, de aanwezigheid van zandlichamen (bijvoorbeeld kabel- en leidingtracés, funderingen) en drainage.

Bovenstaande informatie is afkomstig van www.dinoloket.nl.

Geplande werkzaamheden

Het huidige pand op de locatie zal worden gesloopt en zal er een nieuw zorgvilla worden gebouwd.

2.3 Hypothese

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht.

De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt.

2.4 Onderzoeksstrategie

Het onderzoek wordt uitgevoerd conform de strategie “onverdacht niet lijnvormig” (ONV-NL), zoals omschreven in de NEN 5740:2009 en NEN 5740/A1:2016 “Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”.

Indien tijdens het veldwerk puinbestanddelen worden aangetroffen in de bodem, wordt in aanvulling op het verkennend bodemonderzoek een indicatief asbestonderzoek verricht.

3. RESULTATEN BODEMONDERZOEK

3.1 Veldwerk

Het veldwerk is op 18 juli 2023 uitgevoerd door J. Streef (erkend veldwerker SIKB 2000 – 2001) van Marvin B.V. Daarbij zijn verspreid over de locatie 12 handboringen verricht (de boringen nrs. 01 t/m 12). De boringen zijn uitgevoerd met een Edelmanboor. Het boorgat van boring 01 is benut voor de plaatsing van een peilbuis (peilbuis 01). De situering van de boringen is weergegeven op bijlage 2.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de bovengrond tot een diepte van ca. 1,50 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand. Plaatselijk bestaat de bovengrond ook uit klei. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte uit klei. De grondwaterstand is tijdens de uitvoering van de boringen waargenomen op een diepte van 1,00 m-mv. Voor een meer nauwkeurige weergave van het bodemprofiel wordt verwezen naar bijlage 3.

Zintuiglijke waarnemingen grond

Bij zintuiglijk onderzoek zijn geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Grondwater

De bemonstering van het grondwater is uitgevoerd op 10 augustus 2023 door F.E. Fierens van Arnicon B.V. (erkend veldwerker SIKB 2000 - 2002). In Tabel 2 is een overzicht gegeven van de peilbuisgegevens en zintuiglijke waarnemingen en metingen aan het grondwater.

TABEL 2: METINGEN GRONDWATER

Peilbuis	Filterdiepte (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	Zuurgraad (pH) (-)	Geleidbaarheid (μS/cm)	Troebelheid (NTU)
01-1-1	1,50 - 2,50	1,00	6,9	4000	11,4

Afwijkingen van de protocollen

Het veldwerk is uitgevoerd onder procescertificaat van de BRL SIKB 2000. De troebelheid is hoger dan 10 NTU, wat een afwijking van de norm is. Ingeschat wordt dat deze afwijking niet significant van invloed is op de onderzoeksresultaten. Derhalve is hier geen sprake van een kritische afwijking. Voor het overige zijn er geen afwijkingen.

3.2 Chemisch-analytisch onderzoek

Monstersselectie

De monstersselectie en de uitgevoerde analyses voor grond en grondwater zijn weergegeven in de volgende tabellen:

TABEL 3: MONSERSELECTIE GROND

Analyse-monster	Deelmonsters	Grondsoort	Analysepakket	Motivatie
-----------------	--------------	------------	---------------	-----------

Analyse-monster	Deelmonsters	Grondsoort	Analysepakket	Motivatie
MM1	01 (0,00 - 0,50) 06 (0,00 - 0,50) 08 (0,00 - 0,50) 09 (0,00 - 0,50) 10 (0,00 - 0,50) 11 (0,05 - 0,55) 12 (0,05 - 0,55)	Zand	STAP-1	bovengrond, onverdacht
MM2	02 (0,00 - 0,50) 03 (0,00 - 0,50) 04 (0,00 - 0,50) 05 (0,00 - 0,50) 07 (0,00 - 0,50)	Klei	STAP-1	bovengrond, onverdacht
MM3	01 (1,00 - 1,50) 06 (1,00 - 1,30) 10 (1,00 - 1,50)	Zand	STAP-1	ondergrond, onverdacht

STAP-1= standaardpakket grond inclusief organische stof en lutum: 9 zware metalen, PAK (10 VROM), PCB (som 7) en minerale olie (C10-C40)

TABEL 4: ANALYSES GRONDWATER

Analyse-monster	Filterdiepte (m -mv)	Analysepakket	Motivatie
01-1-1	1,50 - 2,50	STAP-W	onverdacht

STAP-W= standaardpakket grondwater: 9 zware metalen, vluchtige aromaten (BTEXN+styreen), vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC); 16 st. inclusief vinylchloride), chloorbenzenen, bromoform en minerale olie

Het chemisch-analytisch onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam en de analysecertificaten zijn bijgevoegd als bijlage 4 (grond) en 5 (grondwater). SGS is geaccrediteerd volgens de door de Raad van Accreditatie gestelde criteria voor testlaboratoria conform ISO/IEC 17025:2018 en erkend door Rijkswaterstaat Leefomgeving/ Bodem+ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) voor 'Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodemp- en grondwateronderzoek' (AS3000).

Toetsingskader

De analyseresultaten zijn conform BoToVa voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 (Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675) en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, nr. 247). In bijlage 6 zijn de toetsingswaarden weergegeven voor standaardbodem (10% organische stof, 25% lutum).

Om de mate van verontreiniging aan te geven, wordt de volgende terminologie gehanteerd:

- niet verhoogd: gehalte lager dan of gelijk aan de Achtergrondwaarde (AW) of de Streefwaarde (S)
- licht verhoogd: gehalte hoger dan de Achtergrondwaarde of de Streefwaarde, maar lager dan of gelijk aan de tussenwaarde ($\frac{1}{2}\{AW+I\}$ of $\frac{1}{2}\{S+I\}$)
- matig verhoogd: gehalte hoger dan de tussenwaarde, maar lager dan of gelijk aan de Interventiewaarde (I)
- sterk verhoogd: gehalte hoger dan de Interventiewaarde

Saneren

Bodemverontreiniging veroorzaakt na 1987 dient volgens het zorgplichtartikel van de Wet bodembescherming zo spoedig mogelijk en zo volledig mogelijk ongedaan te worden gemaakt. De mate van verontreiniging is in deze gevallen niet zo zeer van belang. Het tijdstip van veroorzaken is bepalend voor de verplichting tot saneren.

Bodemverontreiniging die geheel of grotendeels is veroorzaakt voor 1987 wordt in het kader van de Wet bodembescherming beschouwd als “historisch”. Voor een historisch geval wordt de saneringsnoodzaak beoordeeld aan de hand van het volumecriterium. Wanneer in een bodemvolume van meer dan 25 m³ of 100 m³ grondwater de interventiewaarde wordt overschreden voor één of meer stoffen is volgens de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige verontreiniging. Indien er sprake is van onaanvaardbare risico's dient de verontreiniging met spoed te worden gesaneerd. Ernstige verontreinigingen die niet met spoed hoeven te worden gesaneerd, dienen op enig moment te worden gesaneerd, meestal in het kader van herinrichting.

3.3 Analyseresultaten

Aan de hand van de analyseresultaten (zie bijlagen 4 en 5 voor de certificaten) en de voor grond omgerekende gehalten zijn overschrijdingstabellen samengesteld. In deze tabellen zijn per monster de overschrijdingen van de achtergrondwaarde (AW), de streefwaarde (S), de interventiewaarde (I) of de toetsingswaarde voor nader onderzoek (T) aangegeven. Voor de toetsingstabellen conform BoToVa wordt verwezen naar bijlage 6.

TABEL 5: OVERSCHRIJDINGSTABEL GROND

Analyse-monster	Traject (m -mv)	Analyses	> AW (+index)	> T	> I (+index)	BBK monster-conclusie
MM1	0,00 - 0,55	Standaardpakket incl. lu/os	-	-	-	Altijd toepasbaar
MM2	0,00 - 0,50	Standaardpakket incl. lu/os	PCB (som 7) (0,02) Minerale olie C10 - C40 (0,02)	-	-	Klasse industrie
MM3	1,00 - 1,50	Standaardpakket incl. lu/os	PCB (som 7) (0,02)	-	-	Klasse industrie

> AW : > Achtergrondwaarde
 > T : > Tussenwaarde
 > I : > Interventiewaarde
 index : $(GSSD - AW) / (I - AW)$; GSSD = gestandaardiseerde meetwaarde (voor 10% o.s. en 25% lutum)

TABEL 6: OVERSCHRIJDINGSTABEL GRONDWATER

Watermonster	Filterdiepte (m -mv)	> S (+index)	> T	> I (+index)
01-1-1	1,50 - 2,50	Nikkel (0,23) Barium (0,08) Xylenen (som) (0,03) Naftaleen (-)	-	-

> S : > Streefwaarde
 > T : > Tussenwaarde
 > I : > Interventiewaarde
 index : $(MW - S) / (I - S)$; MW = meetwaarde

Interpretatie

Uit tabel 5 blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB en/of minerale olie zijn aangetoond. In de zandige bovengrond van mengmonster MM1 zijn verhoogde gehalten gemeten.

Uit tabel 6 blijkt dat in het grondwatermonster licht verhoogde gehalten zijn aangetoond voor nikkel, barium, xylenen en naftaleen.

Indicatieve toetsing aan de Bbk normen

Uit de toetsing conform BoToVa (bijlage 6) blijkt dat de Maximale Waarden voor wonen worden overschreden voor PCB en minerale olie. De bodemkwaliteit op de locatie voldoet niet aan de verwachte bodemkwaliteit in zone B1.

Mogelijke oorzaken verhoogde gehalten

De aangetoonde licht verhoogde gehalten voor PCB en minerale olie in de grond valt op basis van het gebruik van de locatie geen oorzaak aan te wijzen.

Het verhoogde gehalte aan barium in het grondwater is niet te relateren aan (voormalige) activiteiten op de locatie. Barium komt in heel Nederland dikwijls in verhoogde gehalten voor in het grondwater zonder duidelijke oorzaak.

Licht verhoogde gehalten vluchtige aromaten in de orde van grootte van de detectiegrens of streefwaarde komen dikwijls voor in het grondwater zonder aanwijsbare bron of oorzaak.

4. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Samenvatting

Aanleiding

Door Lambrane Ontwikkeling is aan Arnicon B.V. de opdracht verstrekt tot uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ter plaatse van de Noordzeestraat 63 te Lelystad. De locatie heeft een oppervlakte van 2.983 m² en is bebouwd met een pand dat tot voor kort een bijeenkomstfunctie (dagbestedingsfaciliteit) heeft gehad. Momenteel is het pand niet in gebruik. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van het huidige pand en nieuwbouw van een zorgvilla op de locatie.

Vooronderzoek en hypothese

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de onderzoekslocatie bodem-bedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is de locatie als “onverdacht” aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. De locatie is als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Verkennend bodemonderzoek

Het bodemprofiel bestaat tot een diepte van ca. 1,50 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit klei. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte uit klei. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van 1,00 m-mv.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de grond (0-1,50 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met PCB en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, barium, xylenen en naftaleen. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

Betrouwbaarheid

De onderzoeksresultaten worden representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de locatie. Voor de betrouwbaarheid van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

4.2 Conclusies

De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

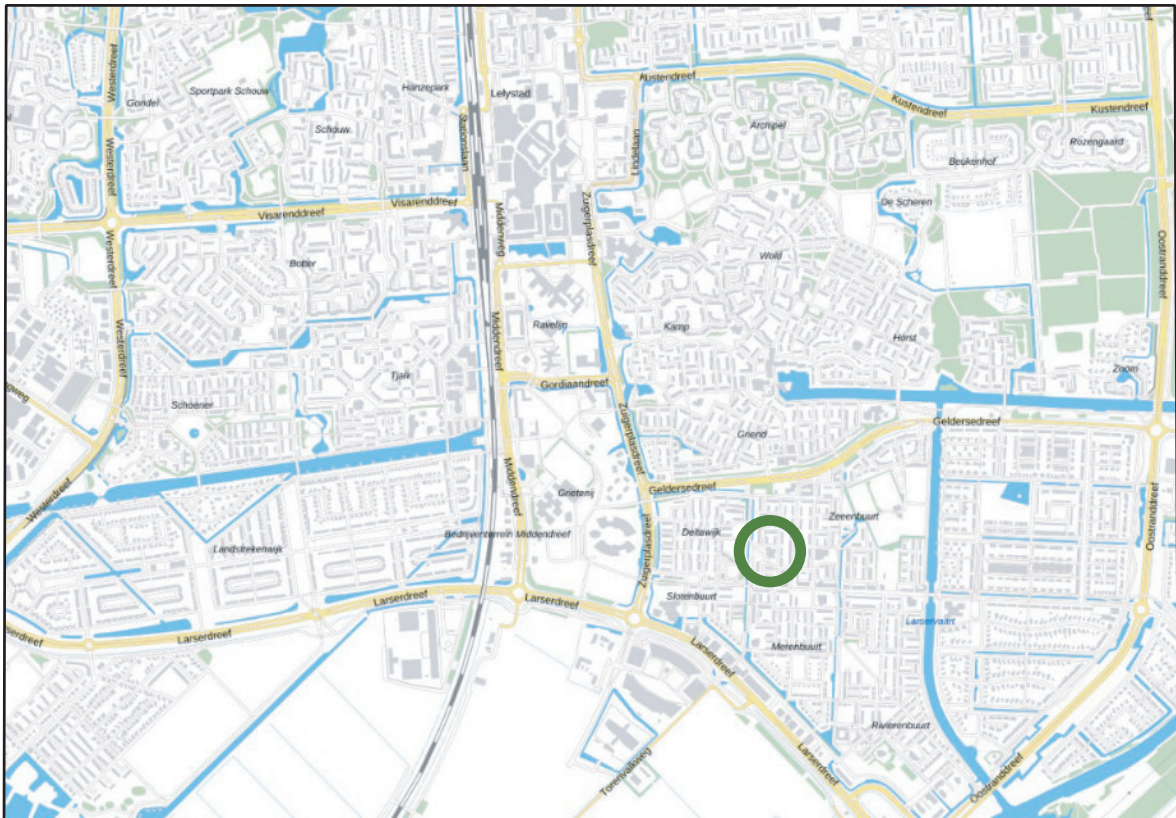
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese “onverdacht” voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetoonde licht verontreinigingen met PCB, minerale olie, nikkel, barium, xylenen en naftaleen in grond en grondwater. Deze ten hoogste lichte verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen.

4.3 Aanbevelingen

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

BIJLAGE 1

Regionale overzichtskaart



onderzoekslocatie

Deze kaart is noordgericht

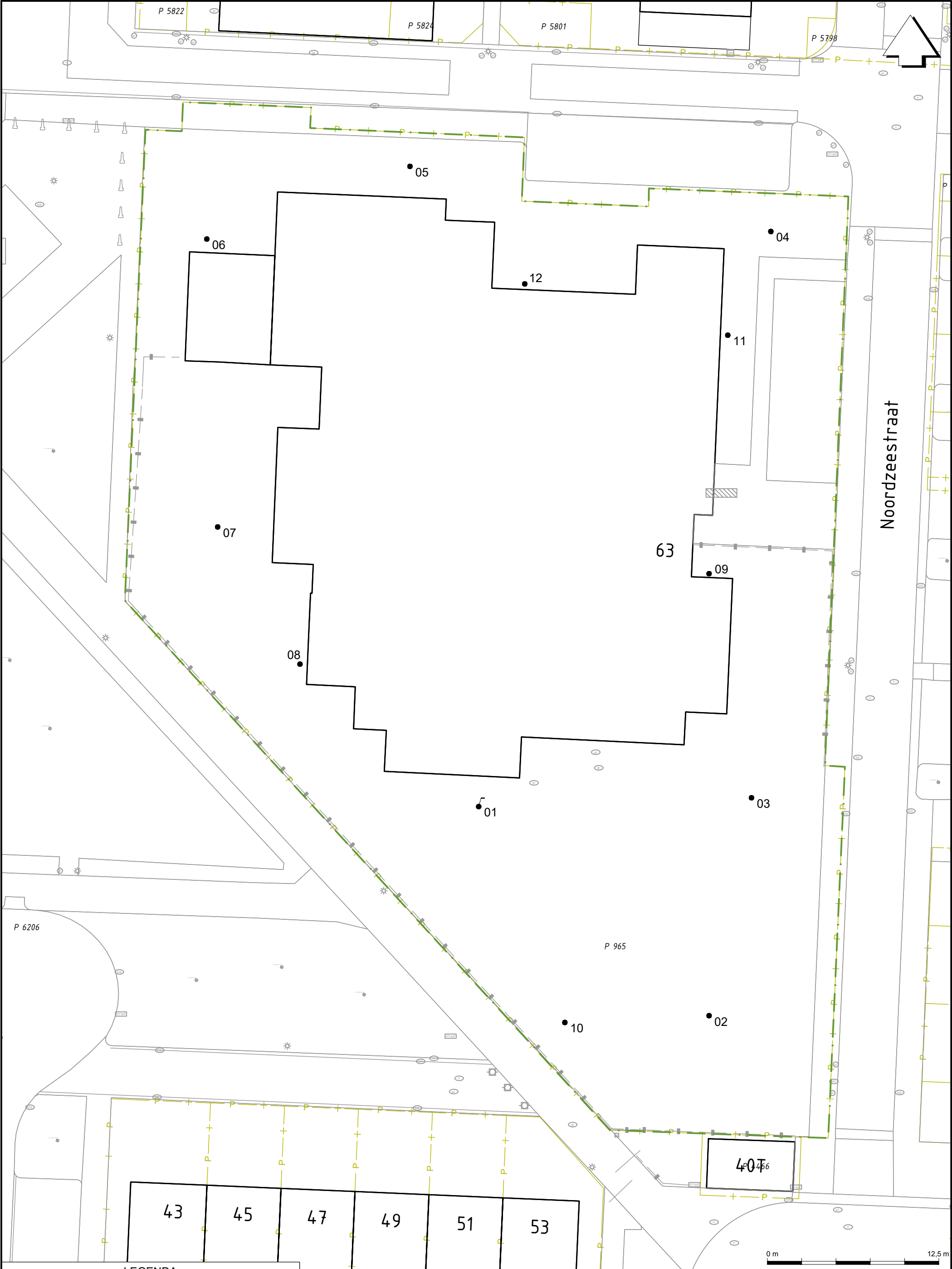


Noordzeestraat 63 te Lelystad
23-0459-O
Bijlage: 1

Kaartbron: Kadaster, BRT (CC-BY-4.0)

BIJLAGE 2

Detailtekening



LEGENDA kadastrale grens bebouwing onderzoeklocatie (± 2980 m2) boorpunt boorpunt, afgewerkt als peilbuis	Noordzeestraat 63 te Lelystad		OPDRACHT : 23-0459-O	
	DETAILTEKENING		DATUM :	juli 2023
			SCHAAL :	1:250 (A3)
			BIJLAGE :	2

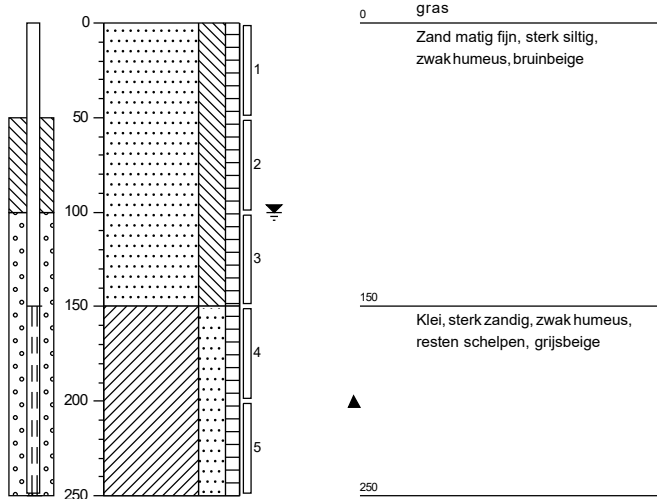
BIJLAGE 3

Boorstaten

Meetpunt: 01

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

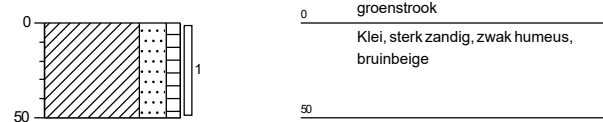
Type: peilbuis



Meetpunt: 02

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

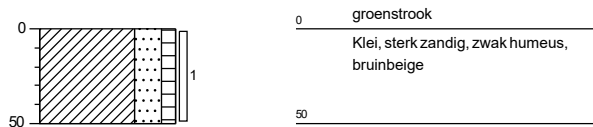
Type: boring



Meetpunt: 03

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

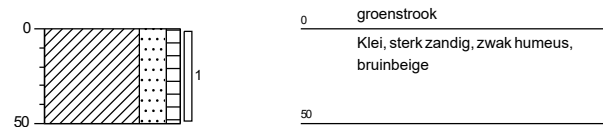
Type: boring



Meetpunt: 04

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

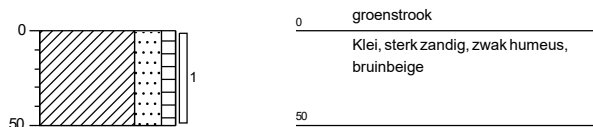
Type: boring



Meetpunt: 05

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

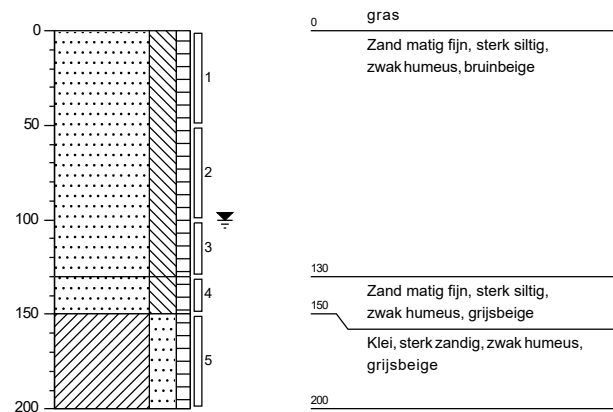
Type: boring



Meetpunt: 06

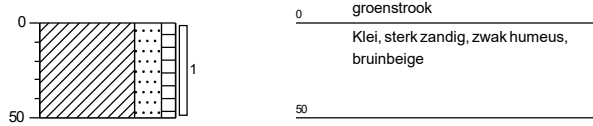
Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

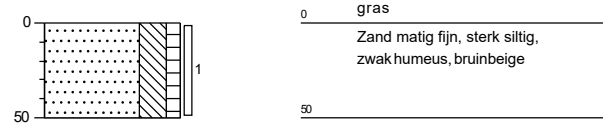


Meetpunt: 07

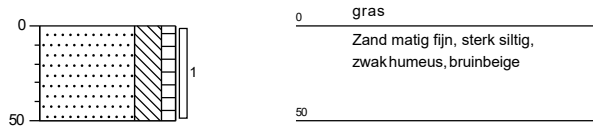
Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

Meetpunt: 08

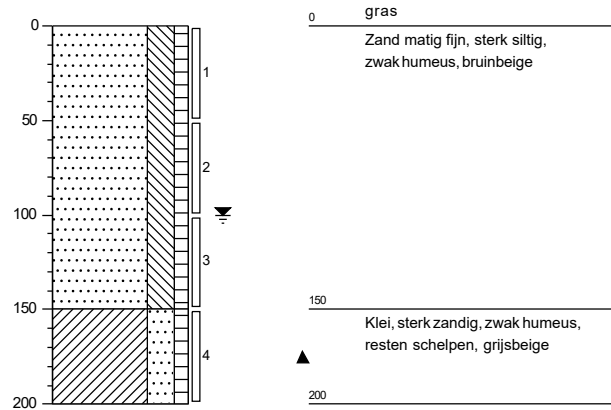
Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

Meetpunt: 09

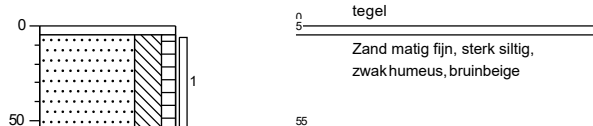
Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

Meetpunt: 10

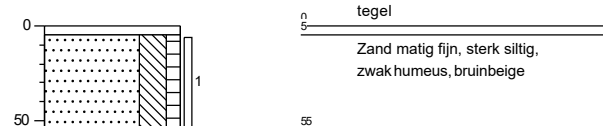
Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

Meetpunt: 11

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring

Meetpunt: 12

Datum: 31-7-2023
Boormeester: Veldwerker Joopstreef
Boorsysteem: Edelman

Type: boring


Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

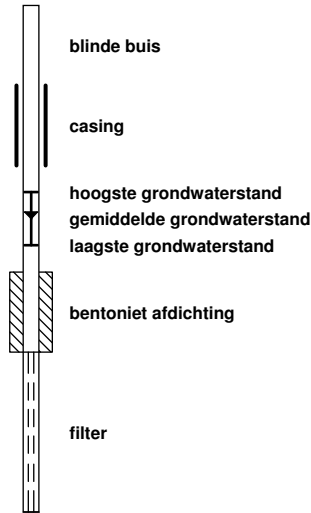
zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

peilbuis



klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

BIJLAGE 4

Analysecertificaten grond



SGS Environmental Analytics

Correspondentieadres

Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam

Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34

www.sgs.com/analytics-nl

Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Essebaan 42
2908 LK CAPELLE A/D IJSSEL

Blad 1 van 8

Uw projectnaam : Noordzeestraat 63 Lelystad
Uw projectnummer : 23-0459
SGS rapportnummer : 13915928, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : J8N41NA4

Rotterdam, 07-08-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 23-0459. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

René Eugster
Business Unit Manager



SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	MM1 01 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-50) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (5-55) 12 (5-55)				
002	Grond (AS3000)	MM2 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)				
003	Grond (AS3000)	MM3 01 (100-150) 06 (100-130) 10 (100-150)				
Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	
droge stof	gew.-%	S	91.5	90.5	88.0	
gewicht artefacten	g	S	<1	12	<1	
aard van de artefacten	-	S	geen	div. materialen	geen	
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.5	2.6	0.3	
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	6.6	12	<2	
METALEN						
barium	mg/kgds	S	<20	25	<20	
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	0.29	<0.2	
kobalt	mg/kgds	S	3.1	3.6	1.8	
koper	mg/kgds	S	5.2	6.5	<5	
kwik	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	
lood	mg/kgds	S	<10	15	<10	
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5	
nikkel	mg/kgds	S	9.8	12	6.3	
zink	mg/kgds	S	28	42	<20	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.03 ²⁾	<0.01	
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	0.03	<0.01	
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.02 ²⁾	<0.01	
fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	0.08	<0.01	
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.01	<0.04 ²⁾	<0.01	
chryseen	mg/kgds	S	0.01	<0.03 ²⁾	<0.01	
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	<0.03 ²⁾	<0.01	
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.01	0.06	<0.01	
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01	0.08	<0.01	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	0.06	<0.01	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.098 ¹⁾	0.415 ¹⁾	0.07 ¹⁾	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<2.1 ²⁾	<1	
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<2.3 ²⁾	<1	
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1.9 ²⁾	<1	
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<2.2 ²⁾	<1	
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<2.1 ²⁾	1.1	
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1.5 ²⁾	2.3	
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<2.1 ²⁾	2.0	
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾	9.94 ¹⁾	8.2 ¹⁾	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : 



SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM1 01 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-50) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (5-55) 12 (5-55)
002	Grond (AS3000)	MM2 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MM3 01 (100-150) 06 (100-130) 10 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	19	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	53 ³⁾	7
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	70	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :




SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analysrapport

Blad 4 van 8

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|--|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 003 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |

Voetnoten

- | | |
|---|--|
| 1 | De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa. |
| 2 | De rapportagegrens is verhoogd i.v.m. noodzakelijke verdunning. |
| 3 | Er zijn componenten na C40 aangetroffen. Deze zijn niet van invloed op het gerapporteerde resultaat. |

Paraaf :



Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 16179. Grond (AS3000): AS3000 en NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 en NEN 5754.
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	AS3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2 (ontsluiting NEN 6961)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	O0062774	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0062767	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0062763	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0685865	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0685853	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0062769	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
001	O0685852	31-07-2023	31-07-2023	ALC201

Paraaf : 

SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

Blad 6 van 8

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	O0685858	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
002	O0685856	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
002	O0685863	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
002	O0685861	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
002	O0685859	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
003	O0685854	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
003	O0685864	31-07-2023	31-07-2023	ALC201
003	O0062770	31-07-2023	31-07-2023	ALC201

Paraaf :




SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

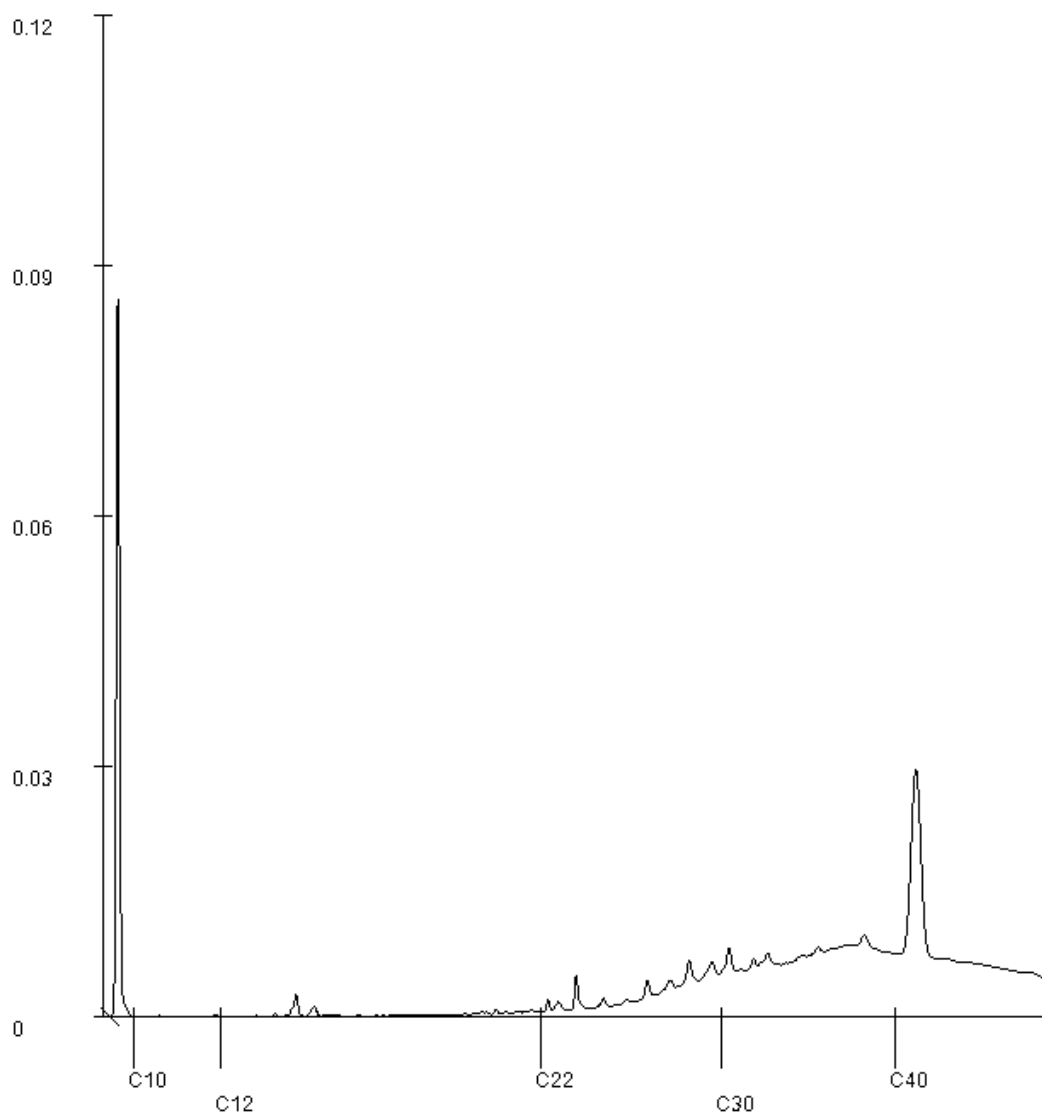
Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Monsternummer: 002
Monster beschrijvingen MM2 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

[Handwritten signature]

Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13915928 - 1

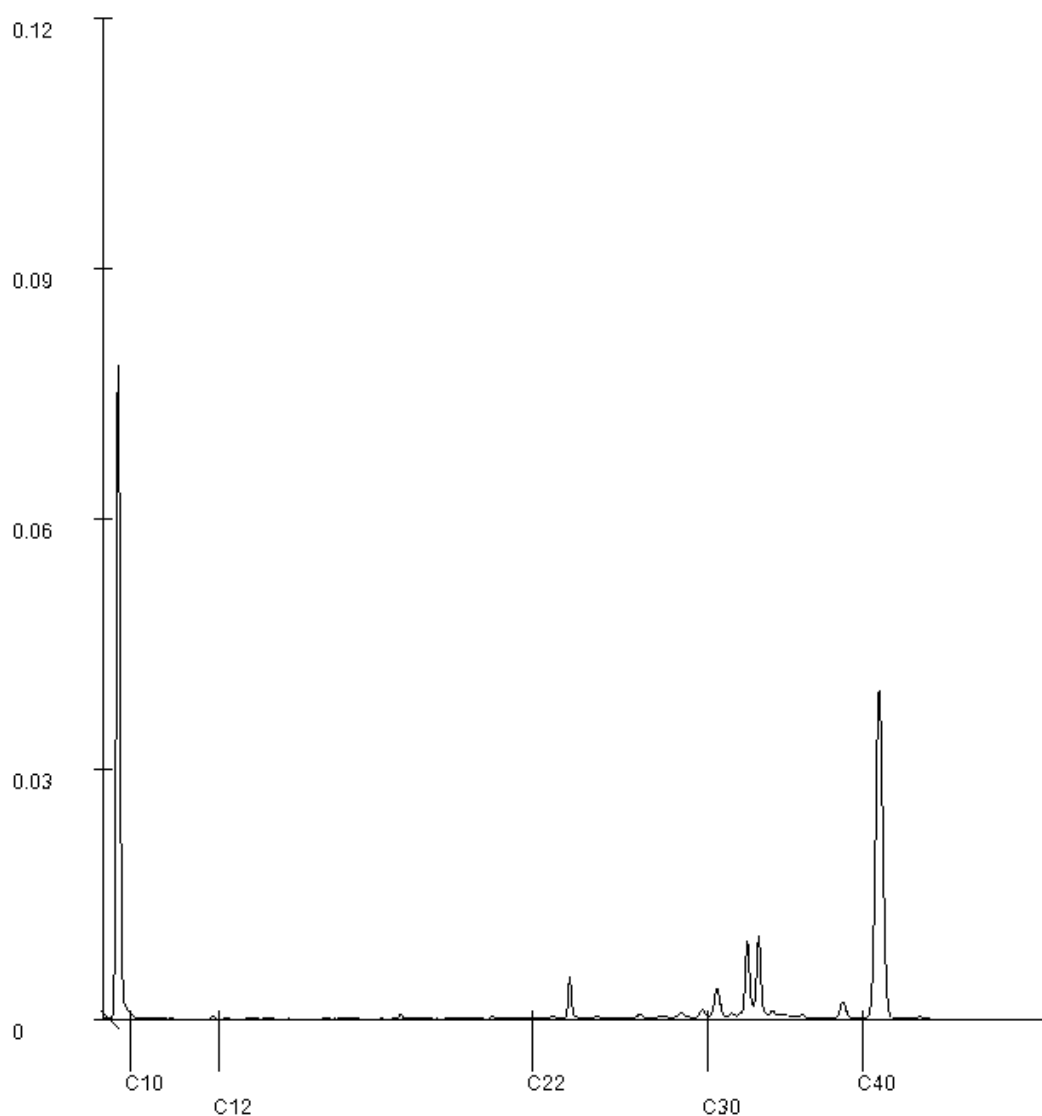
Orderdatum 31-07-2023
Startdatum 31-07-2023
Rapportagedatum 07-08-2023

Monsternummer: 003
Monster beschrijvingen MM3 01 (100-150) 06 (100-130) 10 (100-150)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

[Handwritten signature]

BIJLAGE 5

Analysecertificaten grondwater

Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Essebaan 42
2908 LK CAPELLE A/D IJSSEL

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Noordzeestraat 63 Lelystad
Uw projectnummer : 23-0459
SGS rapportnummer : 13921664, versienummer: 1.
Rapport-verificatienummer : TR93PPGY

Rotterdam, 13-08-2023

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 23-0459. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

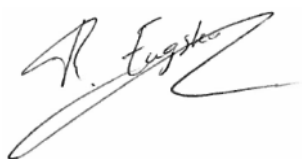
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 1 september 2022 is SGS Environmental Analytics B.V. gefuseerd met SGS Nederland B.V. en handelt onder de naam SGS Environmental Analytics. Alle erkenningen van SGS Environmental Analytics B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Nederland B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



René Eugster
Business Unit Manager

Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13921664 - 1

Orderdatum 10-08-2023
Startdatum 10-08-2023
Rapportagedatum 13-08-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (150-250)		
Analyse	Eenheid	Q	001	
METALEN				
barium	µg/l	S	97	
cadmium	µg/l	S	0.23	
kobalt	µg/l	S	18	
koper	µg/l	S	6.8	
kwik	µg/l	S	<0.05	
lood	µg/l	S	<2	
molybdeen	µg/l	S	<2	
nikkel	µg/l	S	29	
zink	µg/l	S	32	
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	µg/l	S	<0.2	
tolueen	µg/l	S	1.1	
ethylbenzeen	µg/l	S	0.37	
o-xyleen	µg/l	S	0.78	
p- en m-xyleen	µg/l	S	1.4	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	2.18 ¹⁾	
styreen	µg/l	S	<0.2	
naftaleen	µg/l	S	0.11	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 ¹⁾	
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 ¹⁾	
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	
chloroform	µg/l	S	<0.2	
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2	
MINERALE OLIE				
fractie C10-C12	µg/l		<25	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analysrapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13921664 - 1

Orderdatum 10-08-2023
Startdatum 10-08-2023
Rapportagedatum 13-08-2023

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-1 01 (150-250)

Analyse	Eenheid	Q	001
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :




SGS Environmental Analytics IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM EN ISO/IEC 17025:2017 ONDER NR. L 028.

SGS Environmental Analytics – Vestiging van SGS Nederland BV, Malledijk 18 - P.O. Box 200, NL-3200 AE Spijkenisse - Nederland. Al onze werkzaamheden worden uitgevoerd onder de algemene voorwaarden gedeponeerd bij de kamer van koophandel te Rotterdam inschrijving handelsregister : 24226722.



Analysrapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13921664 - 1

Orderdatum 10-08-2023
Startdatum 10-08-2023
Rapportagedatum 13-08-2023

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :



Analyserapport

ARNICON BV.
Bram Hoogesteger
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Projectnummer 23-0459
Rapportnummer 13921664 - 1

Orderdatum 10-08-2023
Startdatum 10-08-2023
Rapportagedatum 13-08-2023

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	AS3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1, NEN-EN-ISO 20595
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1, NEN-EN-ISO 20595
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	AS3130-1, NEN-EN-ISO 20595
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1, NEN-EN-ISO 20595
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G7181126	10-08-2023	10-08-2023	ALC236
001	G7181118	10-08-2023	10-08-2023	ALC236
001	B2112123	10-08-2023	10-08-2023	ALC204

Paraaf :



BIJLAGE 6

Toetsing conform BoToVa en Toetsingswaarden

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-08-2023 - 10:07)

Projectcode	23-0459	23-0459	23-0459
Projectnaam	Noordzeestraat 63 Lelystad	Noordzeestraat 63 Lelystad	Noordzeestraat 63 Lelystad
Monsteromschrijving	MM1 01 (0-50) 06 (0	MM2 02 (0-50) 03 (0	MM3 01 (100-150) 06
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Altijd toepasbaar	Klasse industrie	Klasse industrie

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-	-	Ja		-	-	Ja		-	-
droge stof	%	91.5	91.5		-	90.5	90.5		-	88.0	88		-
gewicht artefacten	g	<1			-	12			-	<1			-
aard van de artefacten	-	Geen			-	Div. materialen			-	Geen			-
organische stof (gloeiverlies)	%	1.5	1.5		-	2.6	2.6		-	0.3	0.3		-
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem)	% vd DS6.6		6.6		-	12	12		-	<2	<2		-
METALEN													
barium ⁺	mg/kg	<20	34.4	--		25	43.1	--		<20	54.2	--	
cadmium	mg/kg	<0.2	0.225	<=AW-0.03		0.29	0.423	<=AW-0.01		<0.2	0.241	<=AW-0.03	
kobalt	mg/kg	3.1	7.25	<=AW-0.04		3.6	6.04	<=AW-0.05		1.8	6.33	<=AW-0.05	
koper	mg/kg	5.2	9.29	<=AW-0.20		6.5	9.85	<=AW-0.20		<5	7.24	<=AW-0.22	
kwik ^o	mg/kg	<0.05	0.0468	<=AW0.00		<0.05	0.0431	<=AW0.00		<0.05	0.0503	<=AW0.00	
lood	mg/kg	<10	10.2	<=AW-0.08		15	19.7	<=AW-0.06		<10	11	<=AW-0.08	
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW-0.01		<0.5	0.35	<=AW-0.01		<0.5	0.35	<=AW-0.01	
nikkel	mg/kg	9.8	20.7	<=AW-0.22		12	19.1	<=AW-0.24		6.3	18.4	<=AW-0.26	
zink	mg/kg	28	53.8	<=AW-0.15		42	65.4	<=AW-0.13		<20	33.2	<=AW-0.18	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007	-	-	<0.03 [#]	0.021	-	-	<0.01	0.007	-	-
fenantreen	mg/kg	<0.01	0.007	-	-	0.03	0.03	-	-	<0.01	0.007	-	-
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007	-	-	<0.02 [#]	0.014	-	-	<0.01	0.007	-	-
fluoranteen	mg/kg	0.02	0.02	-	-	0.08	0.08	-	-	<0.01	0.007	-	-
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.01	0.01	-	-	<0.04 [#]	0.028	-	-	<0.01	0.007	-	-
chryseen	mg/kg	0.01	0.01	-	-	<0.03 [#]	0.021	-	-	<0.01	0.007	-	-
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0.01	0.007	-	-	<0.03 [#]	0.021	-	-	<0.01	0.007	-	-
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.01	0.01	-	-	0.06	0.06	-	-	<0.01	0.007	-	-
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.01	0.01	-	-	0.08	0.08	-	-	<0.01	0.007	-	-
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.01	0.01	-	-	0.06	0.06	-	-	<0.01	0.007	-	-
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.098	0.098	<=AW-0.04		0.415	0.415	<=AW-0.03		0.07	0.07	<=AW-0.04	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	3.5	-	-	<2.1 [#]	5.65	-	-	<1	3.5	-	-
PCB 52	ug/kg	<1	3.5	-	-	<2.3 [#]	6.19	-	-	<1	3.5	-	-
PCB 101	ug/kg	<1	3.5	-	-	<1.9 [#]	5.12	-	-	<1	3.5	-	-
PCB 118	ug/kg	<1	3.5	-	-	<2.2 [#]	5.92	-	-	<1	3.5	-	-
PCB 138	ug/kg	<1	3.5	-	-	<2.1 [#]	5.65	-	-	1.1	5.5	-	-
PCB 153	ug/kg	<1	3.5	-	-	<1.5 [#]	4.04	-	-	2.3	11.5	-	-
PCB 180	ug/kg	<1	3.5	-	-	<2.1 [#]	5.65	-	-	2.0	10	-	-
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	<=AW	-	9.94	38.2	WO	0.02	8.2	41	IN	0.02
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	13.5	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	13.5	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	17.5	--	-	19	73.1	--	-	<5	17.5	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	17.5	--	-	53	204	--	-	7	35	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	70	<=AW-0.02		70	269	IN	0.02	<20	70	<=AW-0.02	

Monstercode	Monsteromschrijving
13915928-001	MM1 01 (0-50) 06 (0-50) 08 (0-50) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (5-55) 12 (5-55)
13915928-002	MM2 02 (0-50) 03 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 07 (0-50)
13915928-003	MM3 01 (100-150) 06 (100-130) 10 (100-150)

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
BI	SGS berekende BodemIndex waarde: $\text{BI} = (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing.
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
NT>I	Niet toepasbaar > interventiewaarde
NT	Niet toepasbaar
BT/BC gem	gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)

Kleur informatie

Rood	overschrijding klasse B / Interventiewaarde, nooit toepasbaar
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau)
	Klasse wonen of klasse industrie (monsterniveau)
Blauw	>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau

Normenblad

Toetskeuze: T.1: Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik°	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW = Achtergrondwaarden

WO = Maximale waarden bodemfunctieklaasne wonen

IND = Maximale waarden bodemfunctieklaasne industrie

I = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb
(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 15-08-2023 - 15:03)

Projectcode 23-0459
Projectnaam Noordzeestraat 63 Lelystad
Monsteromschrijving 01-1-1 01 (150-250)
Monstersoort Grondwater (AS3000)
Monster conclusie **Overschrijding Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI
METALEN					
barium	ug/l	97	97	>S	0.08
cadmium	ug/l	0.23	0.23	<=S	-
kobalt	ug/l	18	18	<=S	-
koper	ug/l	6.8	6.8	<=S	-
kwik	ug/l	<0.050	0.035	<=S	-
lood	ug/l	<2	1.4	<=S	-
molybdeen	ug/l	<2	1.4	<=S	-
nikkel	ug/l	29	29	>S	0.23
zink	ug/l	32	32	<=S	-
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
tolueen	ug/l	1.1	1.1	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	0.37	0.37	<=S	-
o-xyleen	ug/l	0.78	0.78	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	1.4	1.4	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	2.18	2.18	>S	0.03
styreen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
naftaleen	ug/l	0.11	0.11	>S	0.00
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,1-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	0.14	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
1,1-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
1,3-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	0.14	-	-
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.42	0.42	<=S	-
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	0.07	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	0.14	<=S	-
tribroommethaan	ug/l	<0.2	0.14	---	-
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	17.5	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	17.5	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	35	<=S	-

ADDITIONELE TOETSPARAMETERS		Eenheid	BT	BC
13921664-001				
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)		ug/l	3.93	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)		DIMSLS	0.00157	

Monstercode 13921664-001
Monsteromschrijving 01-1-1 01 (150-250)

Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport

BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.

BC Toetsoordeel

BI SGS berekende BodemIndex waarde:
$$= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$$

Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk

-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing

--- Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing

Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde

<=S Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde

>S Groter dan de streefwaarde

>I Groter dan interventiewaarde

>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden

^ Enkele parameters ontbreken in de som

Kleur informatie

Rood > Interventiewaarde

Oranje >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)

Blauw > streefwaarde

Normenblad

Toetskeuze: T.13: Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

Analyse	Eenheid	S	I
METALEN			
barium	ug/l	50	625
cadmium	ug/l	0.4	6
kobalt	ug/l	20	100
koper	ug/l	15	75
kwik	ug/l	0.05	0.3
lood	ug/l	15	75
molybdeen	ug/l	5	300
nikkel	ug/l	15	75
zink	ug/l	65	800
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	ug/l	0.2	30
tolueen	ug/l	7	1000
ethylbenzeen	ug/l	4	150
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.2	70
styreen	ug/l	6	300
naftaleen	ug/l	0.01	70
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	400
1,1-dichlooretheen	ug/l	0.01	10
dichloormethaan	ug/l	0.01	1000
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.01	20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	ug/l	0.8	80
tetrachlooretheen	ug/l	0.01	40
tetrachloormethaan	ug/l	0.01	10
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0.01	130
trichlooretheen	ug/l	24	500
chloroform	ug/l	6	400
vinylchloride	ug/l	0.01	5
tribroommethaan	ug/l		630
MINERALE OLIE			
totaal olie C10 - C40	ug/l	50	600

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

S = Streefwaarden

I = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

BIJLAGE 7

Arnicon, kwaliteitswaarborg en onafhankelijkheid

KWALITEITSWAARBORG EN ONAFHANKELIJKHEID

Kwaliteitswaarborg

Arnicon en haar medewerkers zijn door Rijkswaterstaat Leefomgeving/ Bodem+ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) erkend voor het verrichten van diensten vallend onder de volgende BRL SIKB protocollen:

- BRL SIKB 1000, protocol 1001, Partijkeuring grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit
- BRL SIKB 1000, protocol 1002, Partijkeuring niet-vormgegeven bouwstoffen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit
- BRL SIKB 2000, protocol 2001/2002/2003, Milieukundig bodemonderzoek
- BRL SIKB 2000, protocol 2018, Locatie inspectie en monsterneming asbest in bodem
- BRL SIKB 2100, protocol 2101, Mechanisch boren
- BRL SIKB 6000, protocol 6001, Milieukundige begeleiding en verificatie bij bodemsanering conventionele methoden

Hiermee voldoet Arnicon aan de wet- en regelgeving Kwalibo, die sinds 2007 van kracht is. Kwalibo houdt onder andere in dat bodemintermediairs door Rijkswaterstaat Leefomgeving/ Bodem+ (Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) erkend moeten zijn voor het verrichten van hun werkzaamheden. Voor het verkrijgen en behouden van de benodigde certificaten moet het werk zowel in voorbereiding en uitvoering als oplevering conform de eisen van de BRL worden uitgevoerd en moet het uitvoerend personeel voldoen aan gestelde opleidings- en ervaringseisen.

Bij afwijking van de kritieke proceseisen van de BRL en/of de protocollen wordt het onderzoek niet gerapporteerd onder certificaat of keurmerk.

Het chemisch-analytisch onderzoek wordt uitbesteed aan een laboratorium dat is geaccrediteerd volgens de door de Raad van Accreditatie gestelde criteria voor test-laboratoria conform ISO/IEC 17025:2018.

Het (kwaliteits)managementsysteem van Arnicon is gecertificeerd volgens de eisen van de NEN-EN-ISO 9001:2015.

Veilig en gezond werken

Veilig en gezond werken is een vast onderdeel van de cultuur binnen Arnicon. VCA (Veiligheid, Gezondheid en Milieu) Checklist Aannemers is een middel om aan te tonen dat een organisatie er alles aan doet om een veilige omgeving te creëren voor haar medewerkers. Arnicon Holding is gecertificeerd volgens VCA**.

Onafhankelijkheid

Arnicon is op geen enkele manier gelieerd aan de opdrachtgever en/of eigenaar van de onderzochte locatie. Arnicon heeft geen (financieel) belang bij het weergeven van de resultaten van het onderzoek.

Klachten

In geval van een klacht over de uitgevoerde werkzaamheden binnen de scope van de betreffende BRL kunt u zich wenden tot Arnicon. In tweede instantie kunt u terecht bij de certificerende instantie Normec Certification te Geldermalsen.

Betrouwbaarheid

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gangbare inzichten en richtlijnen.

Bij ieder bodemonderzoek wordt gestreefd naar een optimale representativiteit. Een dergelijk onderzoek is echter per definitie gebaseerd op een beperkt aantal boringen en analyses.

Daardoor blijft het mogelijk dat er lokale afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn, welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen.

Verder wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van de bodemkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na de uitvoering van dit onderzoek, bijvoorbeeld door aanvoer van grond van elders.

Arnicon acht zich niet aansprakelijk voor eventueel uit bovengenoemde afwijkingen voortvloeiende schade of gevolgen.

Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid te worden betracht bij het gebruik van dit rapport.

Dit gebouw
heeft energielabel

A+++



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	++	Verwarming	Warmtepomp	nee ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler	nee ja
Daken	++	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
Vloeren	++	Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen	++	Verlichting	6,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	56.000 Wp	nee ja

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

44,7 %

Over dit gebouw

Objectomschrijving	
Van Hoften Installatietechniek Hardinxveld Glessendam	
42 zorgunits Noorderheem Lelystad	
Bouwjaar	
-	
Compactheid	
1,31	
Gebruiksoppervlakte	
2634 m²	

Detailaanduiding	
Gebruiksfuncties	
77,1% Gezondheidszorg overig	
20,7% Bijeenkomst	
2,2% Kantoor	

Opnamedetails

Naam	Examennummer
C.H.M. Wilmsen	881897
Certificaathouder	
BuildingLabel B.V.	
Inschrijfnummer	
SKGIKOB 013039	
KvK-nummer	
39090359	
Soort opname	
Detailopname	
Certificerende instelling	
SKGIKOB	

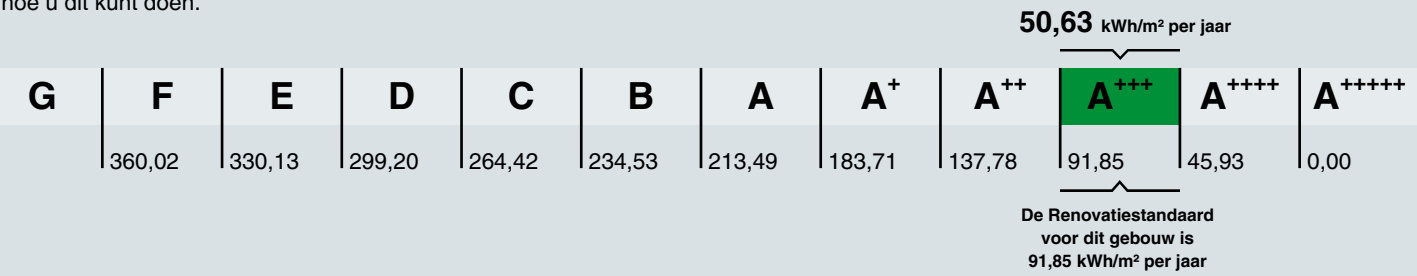


U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl.

Toelichting bij dit energielabel

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

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 50,63 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 11,87 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee

ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 50,63 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 91,85 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 44,7%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtens van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 59,50 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

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

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

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

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

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

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Efficiënt koelsysteem

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

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

Disclaimer

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

Noordzeestraat 63, 8226AN Lelystad



Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



1. Adresinformatie

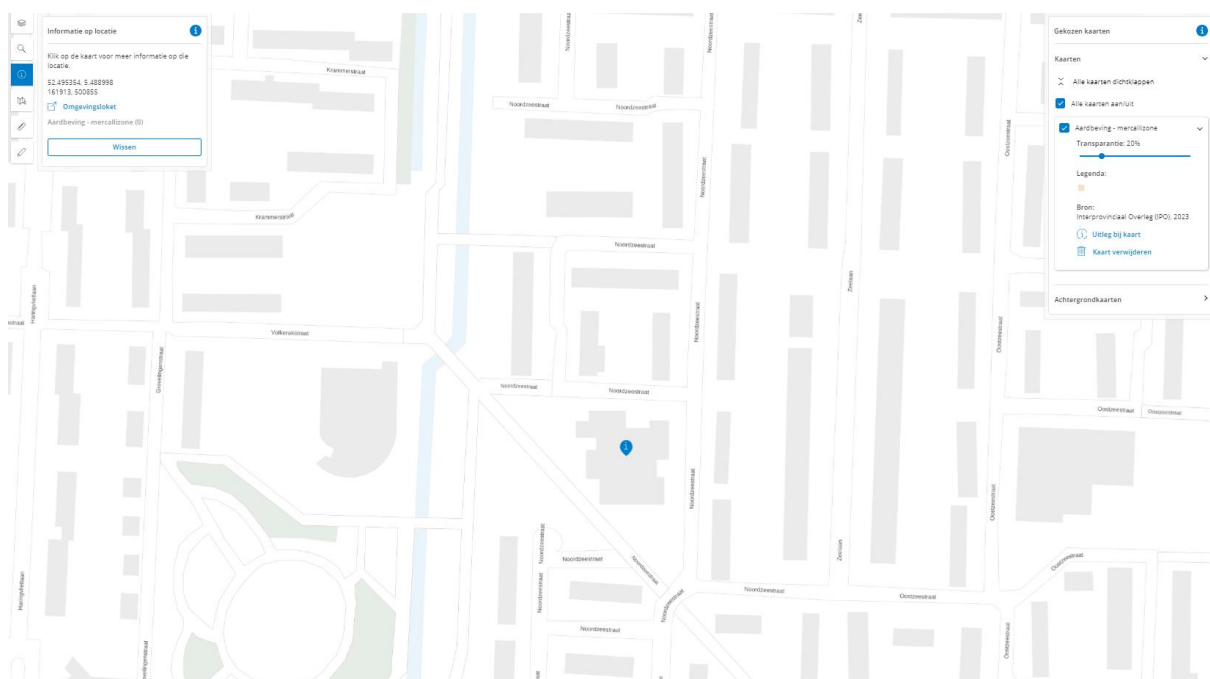
- Adres: Noordzeestraat 63
8226 AN Lelystad
- Gemeentenaam: Lelystad
- Gebruiksdoel: gezondheidszorgfunctie
- Bouwjaar pand: 2023
- Energie label pand: Geen informatie gevonden

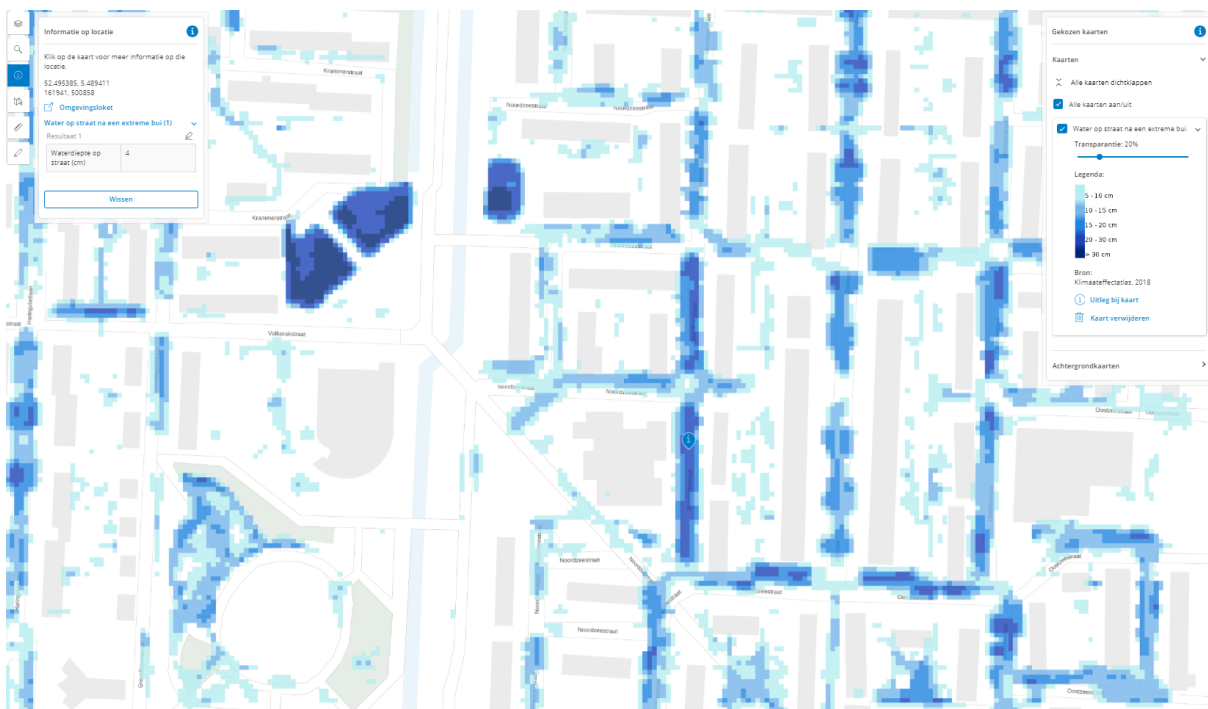
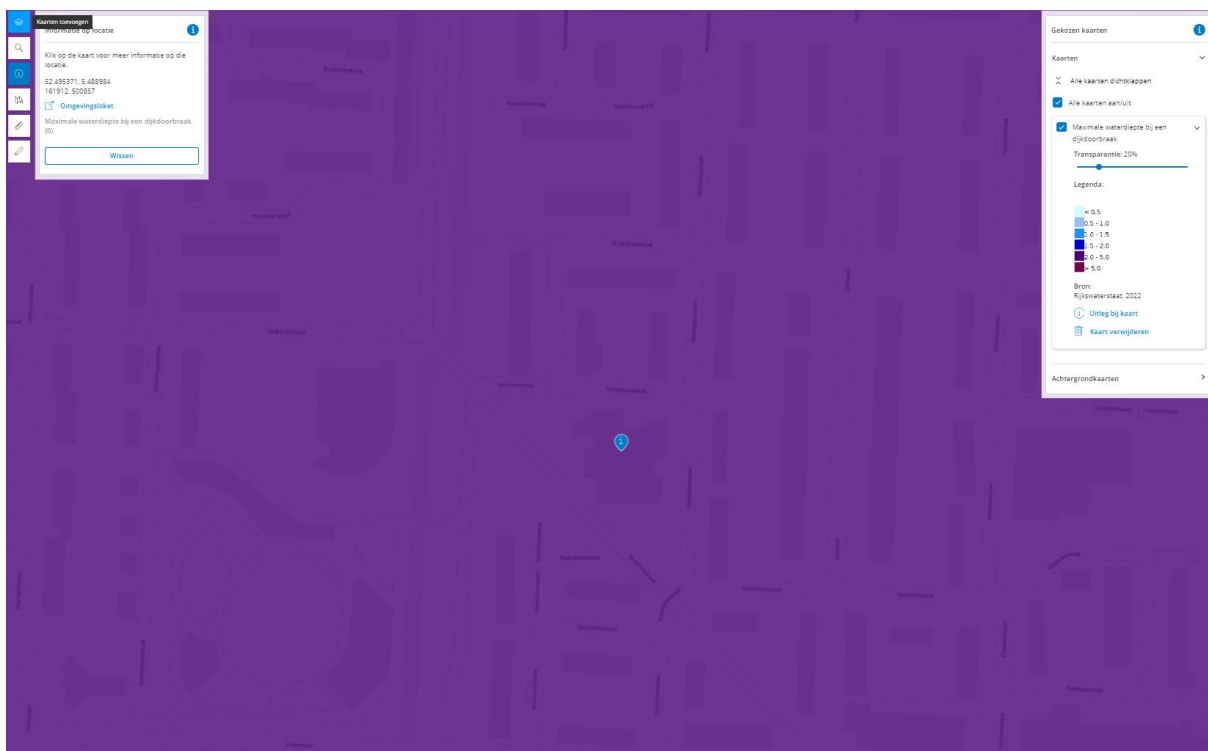
2. Leefomgevingskwaliteit

- Fijnstof in de lucht (2022): 8 $\mu\text{g PM}_{2.5} / \text{m}^3$
- Stikstofdioxide in de lucht (2022): 11 $\mu\text{g NO}_2 / \text{m}^3$
- Geluid in de omgeving: 47 dB
- Zomerhitte in de stad: + 0.9 °C t.o.v. landelijk gebied
- Schaduwrijke bomen binnen 500 meter: 10% van het oppervlak
- Groen/blauw binnen 500 meter: 46% van het oppervlak
- Kans op een overstroming: klein (1x per 1000 jaar)
- Hoe donker is het 's nachts?: 432 zichtbare sterren
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km: tanken brandstoffen

3. Buurtinformatie

- Gemiddelde woningwaarde in 2022: € 145 000
- Mate van stedelijkheid van de buurt: Sterk stedelijk
- Afstand tot een huisartsenpraktijk: 0.3 km
- Afstand tot een kinderdagverblijf: 0.2 km
- Afstand tot een basisschool: 0.2 km
- Afstand tot een supermarkt: 0.3 km
- Sport- en beweegmogelijkheden: Goed
- Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte: 1.8 km
- Afstand tot bushalte: 0.2 km
- Afstand tot oprit hoofdweg: 1.4 km





[illegible]

OMGEVINGSVERGUNNING 10044
BESCHIKKING d.d. 21 december 2023

oprichten van een woonzorgcomplex

Noordzeestraat 63 Lelystad

Lambrane Ontwikkeling B.V.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de hieronder genoemde documenten, die tevens op het omgevingsloket staan, deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

De motivering van ons besluit is per activiteit opgenomen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

7973683_1693588003430_V_en_G--plan_Noordheem_Lelystad.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585254_BA-04-Plattegrond_dak-01-09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585613_BA-05-Gevels-01-09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585697_BA-06-Doorsnedes-01-09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585731_BA-07_Principe_Details-01-09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585754_BA-08-BVO_GO_VR_-_be_gane_grond-01-09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585868_BA-09-BVO_GO_VR_-_1e_verdieping-01--09-23.pdf	01-09-2023
7973683_1693587585992_kleur-_en_materiaalstaat_-_01-09-23-.pdf	01-09-2023
7973683_1695128140251_WTB-01__Beg-gr.pdf	19-09-2023
7973683_1695128140347_WTB-02__1e_Verd.pdf	19-09-2023
7973683_1695128140408_WTB-03__Dak.pdf	19-09-2023
7973683_1696232711869_220.269.BF.03.02.BER_GWG.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711889_220.269.BF.03.03.BER_DL.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711928_220.269.BF.03.04.BER_SPUI.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711961_220.269.BF.03.04.BER_VENT.pdf	02-10-2023
7973683_1696232712003_220.269.BF.03.05.BER_EQ.pdf	02-10-2023
7973683_1696232712311_220.269.BF.03.05.BER_RC.pdf	02-10-2023
7973683_1696232712353_220.269.BF.03.06.BER_Brando.pdf	02-10-2023
7973683_1696232712904_220.269.BF.03.06.TEK_DC.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711690_220.269.BF.03.01.RAP_001_BF.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711798_220.269.BF.03.01.RAP_001_BR.pdf	02-10-2023
7973683_1696232711845_220.269.BF.03.02.BER_ABSORPTIE.pdf	02-10-2023
7973683_1696946787485_23-10281_versie_1_mattone_bouwmeesters_lelystad.pdf	10-10-2023
7973683_1696947025645_uniec3-20231009__42_zorgunits_Noorderheem_-U-2023-10-09-161951-.pdf	10-10-2023
7973683_1697201023456_AERIUS_projectberekening_20231012094810_AanlegfaseRw1VhDwfpZLn-.pdf	13-10-2023
7973683_1697201023553_AERIUS_projectberekening_20231012094818_GebruiksfaseS5YFzwCzEwd1.pdf	13-10-2023
7973683_1697201023589_Noordzeestraat_63_Lelystad_-_Stikstof_-_v02_-_incl_bijlagen.pdf	13-10-2023
7973683_1698134719421_351250967_406A799142 B54C43AF77DCD5ED31F0CE_5.pdf	24-10-2023
7973683_1698134719483_Bodemonderzoek_Lelystad_230817.pdf	24-10-2023
7973683_1702308579364_Quickscan_Wnb_Noordzeestraat_63_te_Lelystad.pdf	11-12-2023
7973683_1702480273189_BE-000--Tekeningenlijst.pdf	13-12-2023
7973683_1702480273451_BE-02-Plattegrond_begane_grond.pdf	13-12-2023
7973683_1702480273607_BE-03-Plattegrond_1e_verdieping.pdf	13-12-2023
7973683_1702637446634_BE-01-Nieuwe_situatie_15-12-2023.pdf	15-12-2023
7973683_1702637446834_MEMO_parkeren_Noordzeestraat_63_Lelystad_231215.pdf	15-12-2023

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De voorwaarden met betrekking tot de constructieve gegevens kunt u lezen in de deelbeschikking 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder hoofdstuk II Voorschriften.

Wij raden u aan deze voorwaarden bekend te maken aan de hoofdconstructeur.

Hoogachtend,

het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen,



A. Albers-Mensink.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

I. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen alleen mag en moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Bouwbesluit

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan (onder nadere voorwaarden) voldoet aan de eisen en voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Lelystad.

Bestemmingsplan

- Het bouwwerk is gelegen in het geldende bestemmingsplan: 'Waterwijk – Noord' en heeft de bestemming: 'Maatschappelijk', zoals bedoeld in artikel 10;
- Het bouwwerk is hiermee in overeenstemming.

Parkeren

- De parkeerplaatsen voldoen aan de geldende normen en wordt gesitueerd op eigen terrein. 8 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de situatie blijven voor openbaar gebruik.

Welstand

- Volgens het positieve welstandsadvies voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies over.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Voor het vaststellen van de plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient u tenminste een week van tevoren contact op te nemen met de behandelend inspecteur van het team Wabo en bestemmingsplannen;
- Voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen dient er een sloopmelding te zijn ingediend en geaccepteerd voor het verwijderen van het bestaande gebouw. (de eerder ingediende sloopmelding met kenmerk 10043 was niet geaccepteerd).
- **Constructie advies is: positief met opmerkingen, constructie bescheiden nog niet definitief**

De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld op basis van de tot nu toe ingediende constructieve gegevens conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2. Ingediende constructieve gegevens:

- 1695028256913_2022-087_rap1.0
- 1695028256757_2022-087_dof-01

- 1696252246190_2022-087_dof-01a
- 1696252247410_doc-_definitief_ontwerp_constructief_10-02-2023

Opmerkingen:

- Er dienen nog aanvullende sonderingen te worden gemaakt (afstand tussen gemaakte sondering te groot)
- Na inmeting bestaande palen deze in het nieuwe palenplan duidelijk weergeven en indien noodzakelijk palenplan hierop aanpassen
- In de berekening is bijlage 8 niet volledig

Aangezien de constructie nog niet volledig is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch minimaal 3 weken voor de start van de bouw, indienen van de volgende bescheiden:

- Definitieve constructieberekening en -tekeningen, rekening houdend met bovenstaande opmerkingen

Over de goedkeuring op de hoofdconstructie en overige onderdelen wordt u via aparte brieven nader geïnformeerd.

Wij maken u erop attent dat de constructie pas na de definitieve goedkeuring op de hoofdconstructie in uitvoering mag worden genomen.

- 6 weken voor de start bouw dient er een BLVC plan ingediend te worden, ter goedkeuring van het bevoegd gezag. Waarbij rekening is gehouden dat er met de aan- en afvoer route niet de Noordzeestraat als enige route wordt aangemerkt.
- De op en aantrede van de trappen moet voldoen aan artikel 2.15 van het Bouwbesluit 2012.
- 1 op de 5 parkeerplek moet zijn voorzien van laadpaal, t.b.v. elektrisch laden van auto's. Zoals bedoeld in afdeling 5.4 van het Bouwbesluit 2012
- De aanvullende bescheiden moeten door de respectieve opstellers ondertekend dan wel gewaarmerkt zijn;
- Van materialen en bouwdelen waarvoor het bouw- en woningtoezicht dit noodzakelijk acht dienen vooruitlopend op de verwerking daarvan kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken te worden overgelegd.
- Voor de realisatie van het riool dient een u een vergunning aan te vragen voor een rioolaansluiting. Dit kunt u doen via <https://www.lelystad.nl/rioolaansluiting>.
- De WBDBO naar de wasruimtes 1.21 en 0.21 naar de gang en linnenruimte dient ten minste 30 minuten te bedragen. Deuren dienen bij brand zelfsluitend te zijn (vrijloopdeurdrangers). Optie is om de scheiding niet tussen de ruimtes te realiseren maar t.h.v. de deuren. Indien voor de 1e optie gekozen wordt, mogen er geen ontstekingsbronnen in de linnenkamers zijn.

Eisen aan constructie-onderdelen volgens afdeling 2.9 van het Bouwbesluit 2012 staan niet op tekening maar worden in het rapport genoemd. Het rapport is dan ook leidend in deze.

Projectering rookmelders op tekening is niet beoordeeld. Wij gaan uit van de projectie-eisen conform volledige bewaking NEN2535 en NEN2575.

- Alle deuren in een WBDBO scheiding dienen zelfsluitend te zijn. Onder andere de volgende deuren, zie onderstaande opsomming. De lijst is niet limitatief.
 - tussen gangen en woonkamers
 - tussen de gangen onderling
 - tussen de gang en het vluchttrappenhuis
 - naar verkeersruimte van een kamer (1.19 / 1.18)
 - tussen gang en overleg ruimtes.
- 4 weken voor ingebruikname moet er een gebruiksmelding worden ingediend voor brandveilig gebruik.

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

NEN2580

Meetrapport

Certificaatnummer
Status
Versie

VC2023-004
Definitief
01

Object
Adres
Postcode
Plaats
Opdrachtgever
Datum meetrapport

Zorgvilla Noorderheem
Noordzeestraat
8226AN
Lelystad
Lambrane ontwikkeling
18-09-2023

Uitgevoerd door

P. vd Berg
Visional Design
Prins Bernhardlaan 76,
3901CD Veenendaal

Inhoudsopgave

01	Voorblad
02	Inhoudsopgave
03	Meetcertificaat
04	Toelichting bij rapport
05	Toelichting bij rapport
06	Toelichting bij rapport
07	Toelichting bij rapport
08	Meetstaat
09	Vlakkentekening BVO BG
10	Vlakkentekening BVO V1
11	Vlakkentekening BVO V2
12	Vlakkentekening NVO BG
13	Vlakkentekening NVO V1
14	Vlakkentekening NVO V2
15	Vlakkentekening GO BG
16	Vlakkentekening GO V1
17	Vlakkentekening GO V2
18	Vlakkentekening VVO BG
19	Vlakkentekening VVO V1
20	Vlakkentekening VVO V2

Meetcertificaat B

Maatvoering & Ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.

Visional Design heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks- oppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op **28 -07-2023**, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;

Certificaatnummer
Status
Versie

VC2023-004
Definitief
Eigen tekst 1

Object
Adres
Postcode
Plaats
Opdrachtgever
Datum van meting
Datum meetrapport

Zorgvilla Noorderheem
Noordzeestraat
8226AN
Lelystad
Lambrane ontwikkeling
28-07-2023
18-9-2023

Bedrijfsgegevens van opdrachtnemer

Visional Design
Prins Bernhardlaan 76, 3901CD
Veenendaal

Visional Design heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	Totaal m ²
BVO gebouw	2.955,82
NVO gebouw	2.609,60
VVO gebouw	2.592,21
GO gebouw overig	1.007,61
GO gebouw zorgunits	1.575,94

Rapport opgemaakt door P. vd Berg, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Veenendaal, maandag 18 september 2023
Visional Design

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport/het bijbehorende meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Visional Design stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011, "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580."

Dit rapport voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C 1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld servicekosten, interne kostenverrekeningen of de inrichting van uw facilitymanagement.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar gebruiksfunctie en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte
- GO – Gebruiks Oppervlakte

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep van gebouwen. Het meetrapport bestaat uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen. Deze worden aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in twee typen:

- Meetcertificaat A
- Meetcertificaat B

Met deze twee verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaat A:

Uitgangspunt;	Gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten.
Meting vanaf;	Alle soorten plattegrondtekeningen.
Controle ter plaatse;	Ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten.
Nauwkeurigheid;	Is hoog t.o.v. de tekeningen waarvan is gemeten en hoog t.o.v. de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B:

Uitgangspunt;	Gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw of verbouw.
Meting vanaf;	Bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen.
Controle ter plaatse;	n.v.t.
Nauwkeurigheid;	Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Beknorte uitleg NEN 2580

Het verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is het verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknorte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de bruto vloeroppervlakte horen:

- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²
- Gebouw gebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

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 0,5 m².

Netto vloeroppervlakte (NVO)

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten. Zoals in het schema staat aangegeven is de netto vloeroppervlakte gelijk aan de bruto vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht).

Niet tot de netto vloeroppervlakte horen daarom:

- Statische bouwdelen
- Niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden
- Scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties
- Oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak)
- Vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²
- Oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²
- Schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4 m²

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 0,5 m².

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- De vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofdconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn
- De vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten
- Oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - Incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²
 - Uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend.

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- Een trappenhuis
- Voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- Een dragende binnenwand.

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 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- Verwarmingsinstallaties
- Rookgasafvoer en binnen riolering
- Installaties voor koud- en warmwatervoorziening
- Installaties voor gas- en perslucht
- Installaties voor ruimtekouling
- Installaties voor ventilatie en luchtbehandeling
- Elektrische centrale voor energievoorziening
- Kracht- en lichtinstallaties
- Communicatie-installaties
- Transportinstallaties
- Beveiligingsinstallaties
- Gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken
- Alle toegankelijke leidingschachten.

Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de netto vloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuisen
- Liftschachten
- Roltrappen
- Hellingbanen
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 meter dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruimten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuisen, inclusief toegangssluisen en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouw gebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In het geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouw gebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is een externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Voorbehouden & Aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

De glaslijncorrectie is gebaseerd op een aanname o.b.v. foto's.

Bruto oppervlakte (BVO)**m2**

BVO gebouw			
Begane grond	1.451,32		
1e verdieping	1.452,83		
2e verdieping	51,68		
	2.955,82 m²		

Netto oppervlakte (NVO)

NVO gebouw			
Begane grond	1.287,18		
1e verdieping	1.284,21		
2e verdieping	38,22		
	2.609,60 m²		

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

VVO gebouw			
Begane grond	1.297,50		
1e verdieping	1.294,70		
	2.592,21 m²		

Gebruiksoppervlakte (GO)

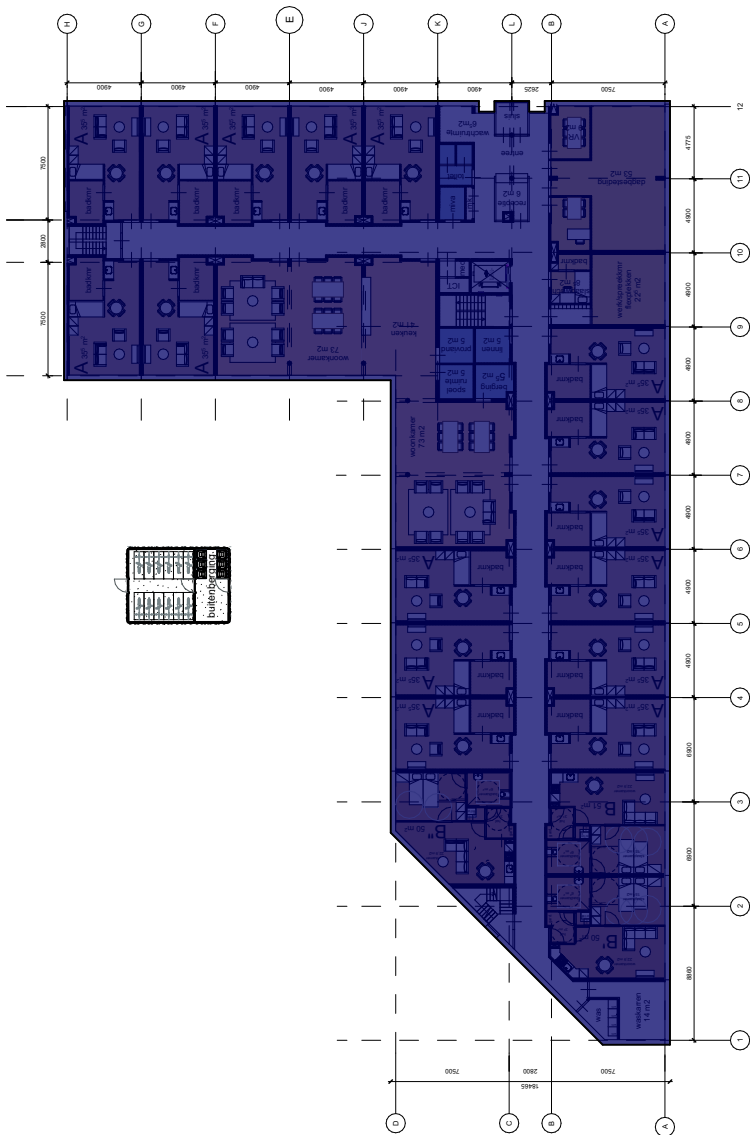
GO gebouw overig			
Begane grond	563,96		
1e verdieping	421,34		
2e verdieping	22,31		
	1.007,61 m²		

GO gebouw zorgunits			
Begane grond	719,15		
1e verdieping	856,79		
	1.575,94 m²		

BVO

BEGANE GROND 1:500

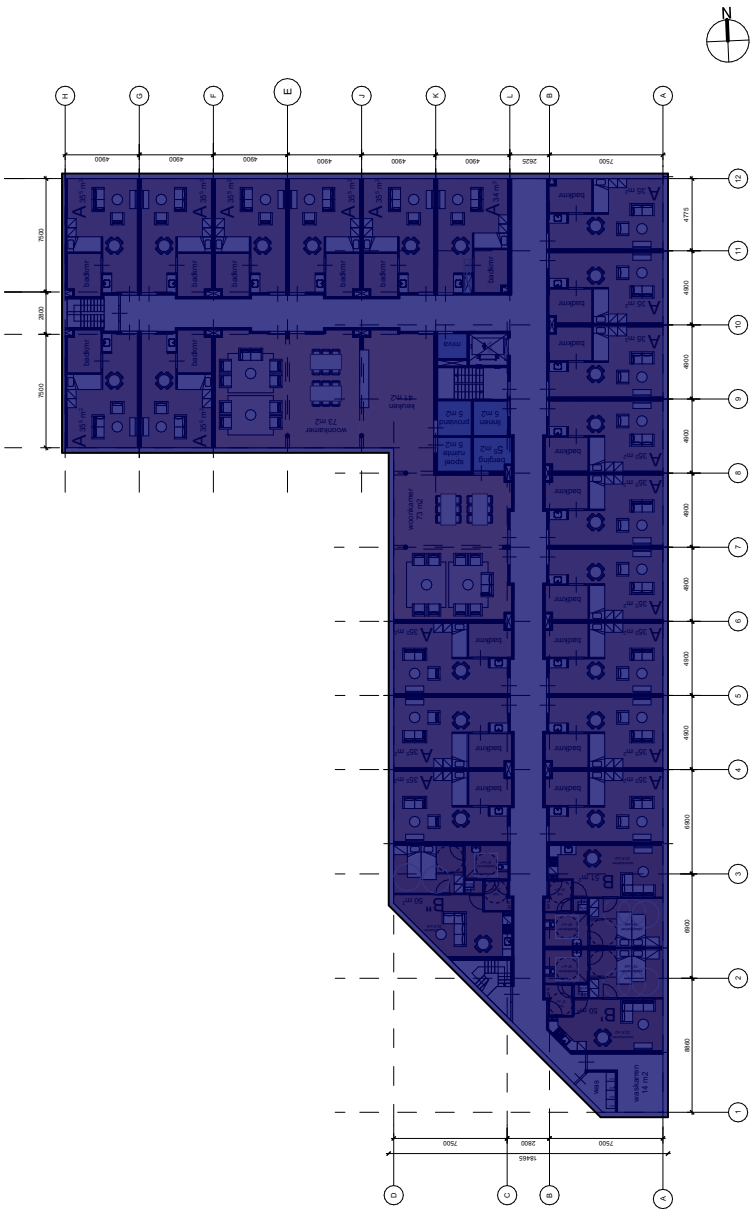
BVO gebouw



BVO

1E VERDIEPING 1:500

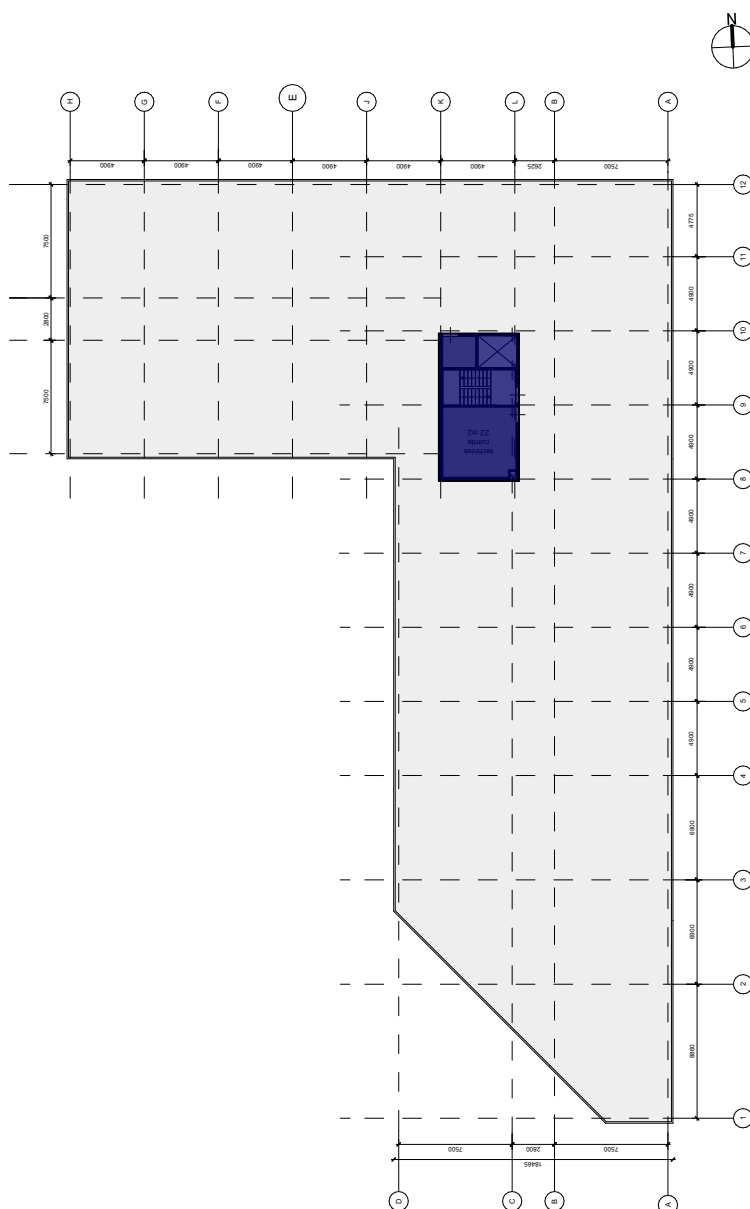
BVO gebouw



BVO

2E VERDIEPING 1:500

BVO gebouw



NVO

BEGANE GROND 1:500

NVO gebouw



NVO

1E VERDIEPING 1:500

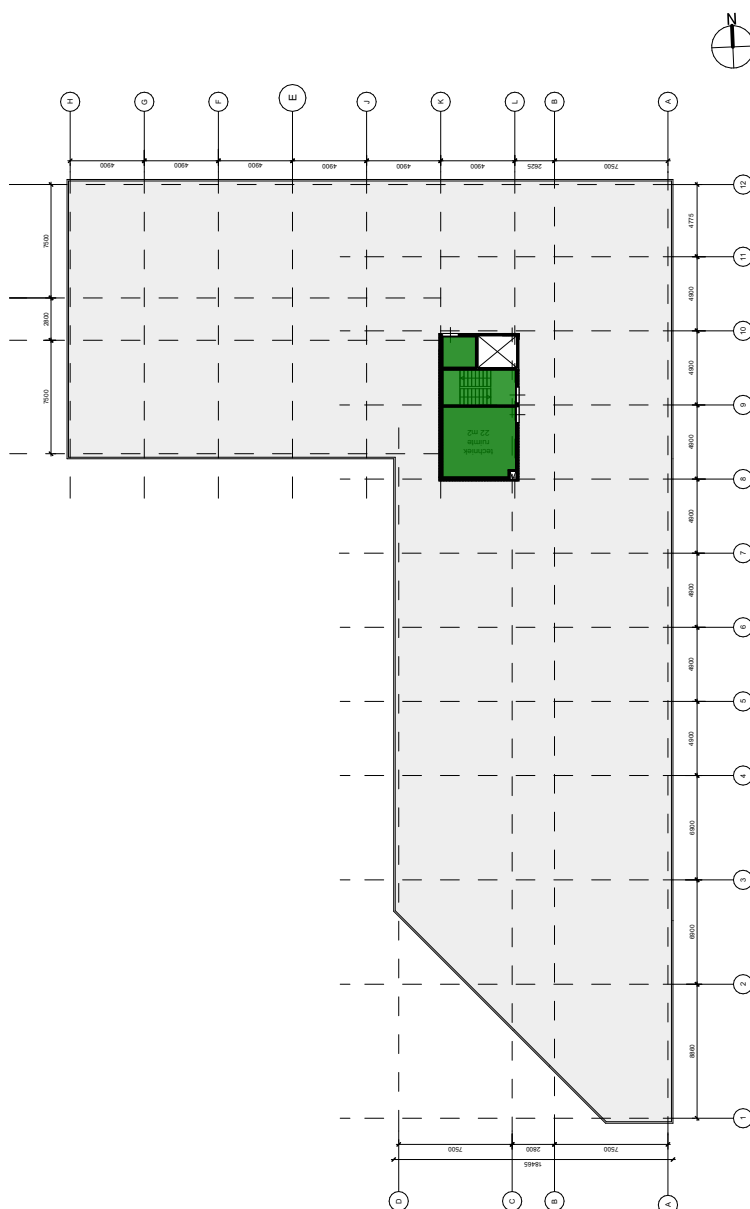
NVO gebouw



NVO

2E VERDIEPING 1:500

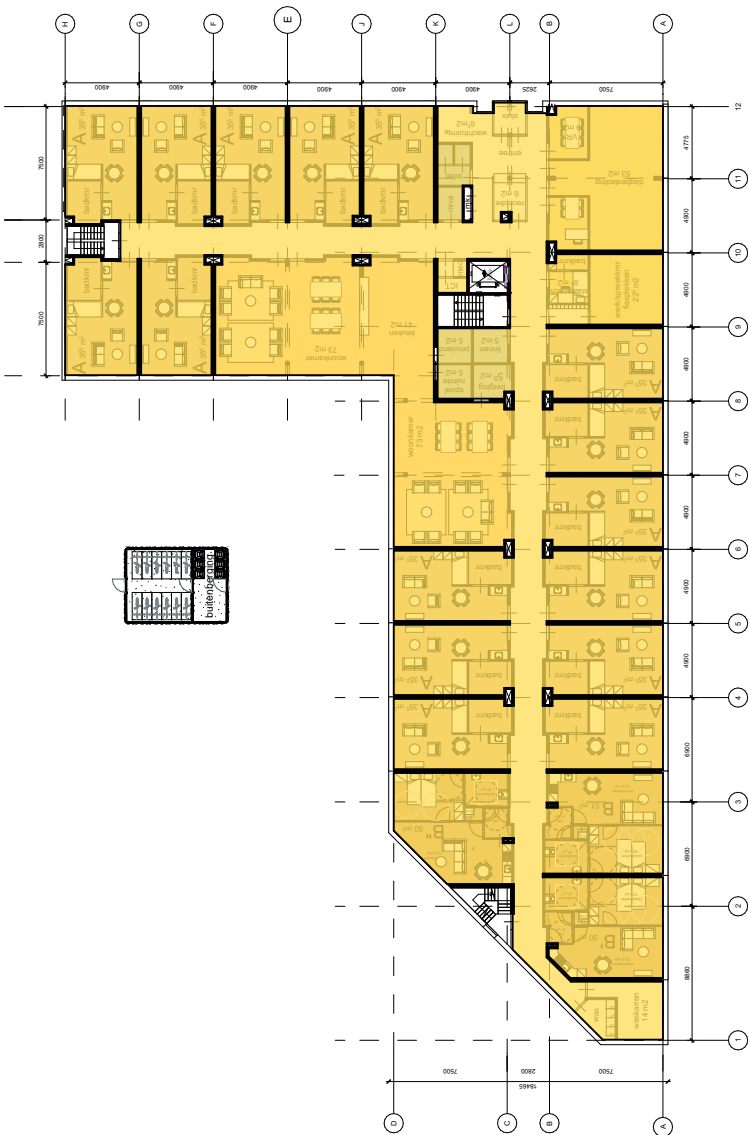
NVO gebouw



VVO

BEGANE GROND 1:500

VVO gebouw



VVO

1E VERDIEPING 1:500

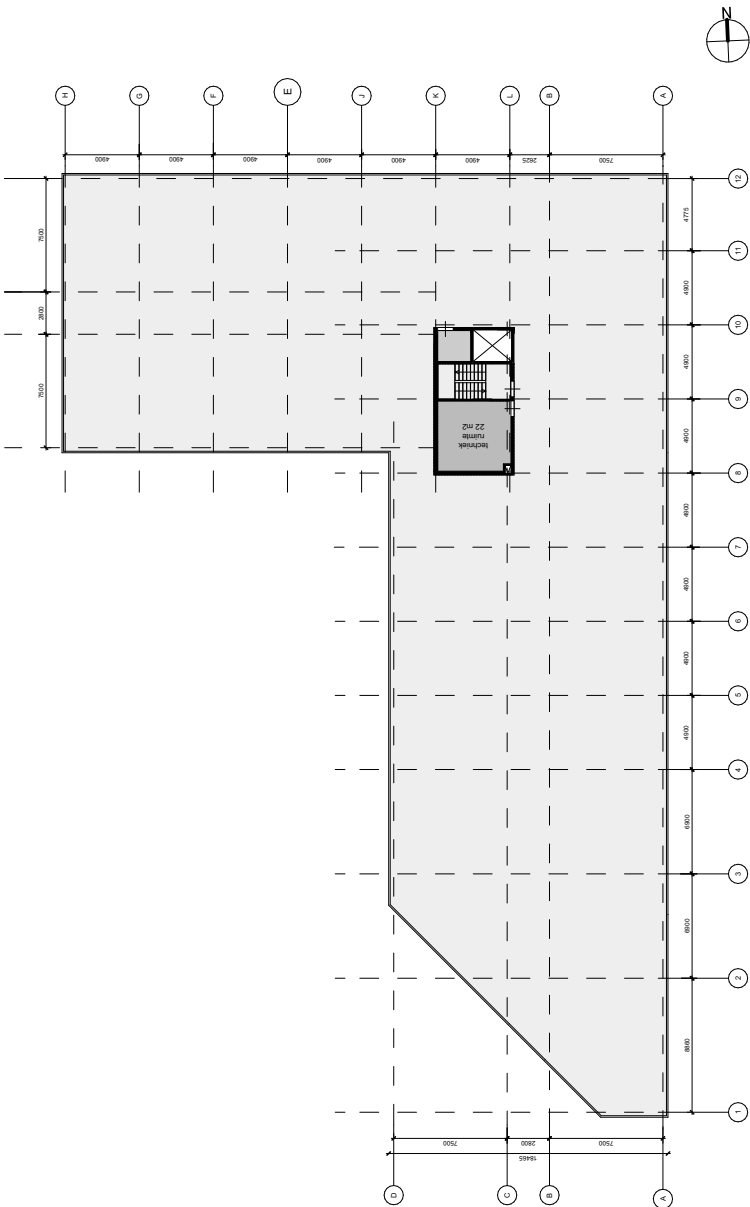
VVO gebouw



VVO

2E VERDIEPING 1:500

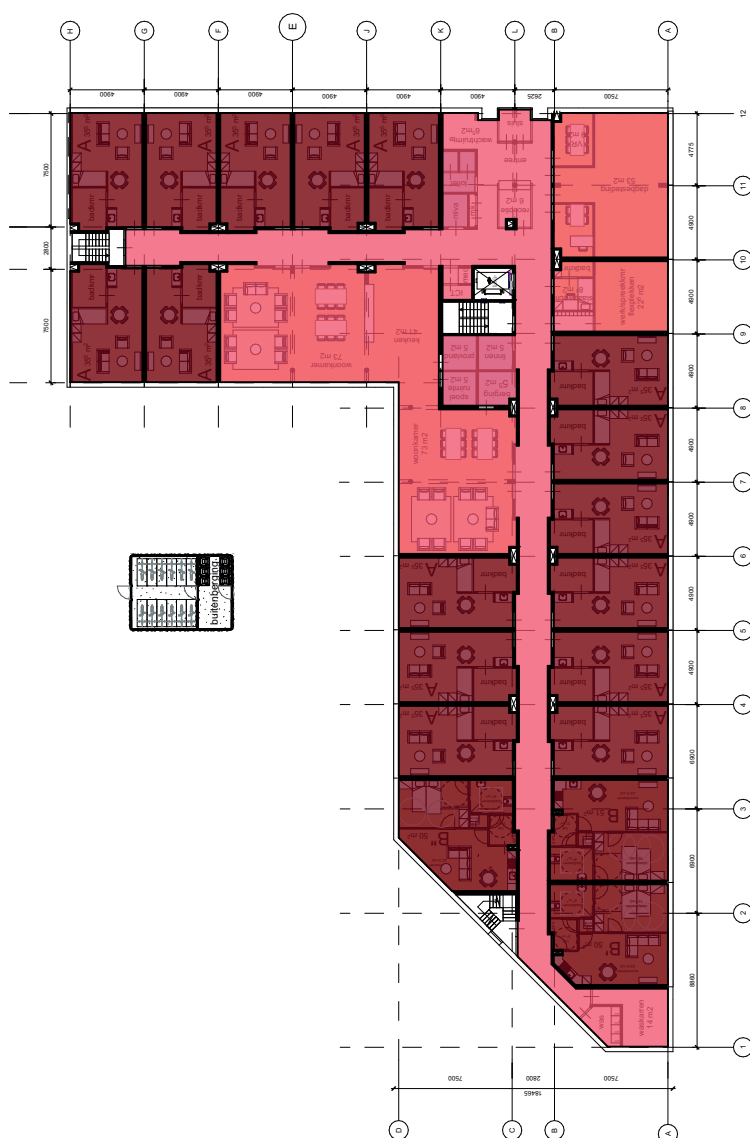
VVO gebouw



GO

BEGANE GROND 1:500

GO gebouw overig
GO gebouw zorgunits



GO

1E VERDIEPING 1:500

GO gebouw overig

GO gebouw zorgunits

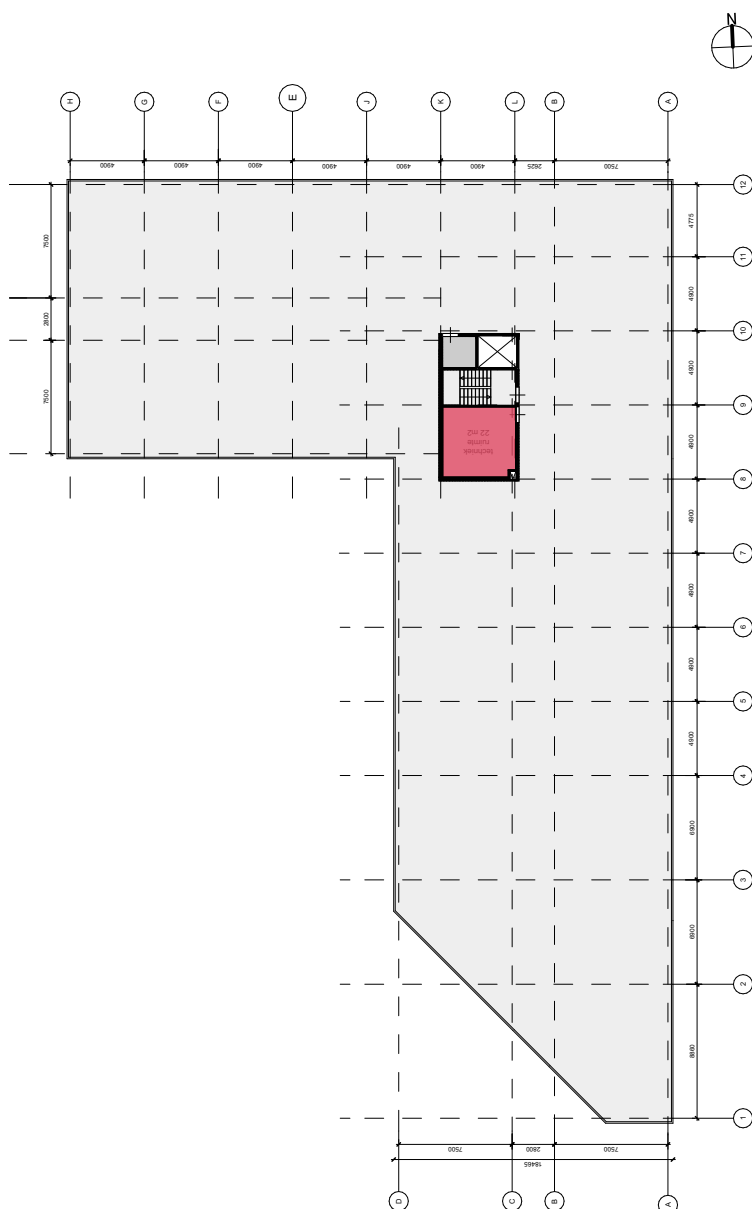


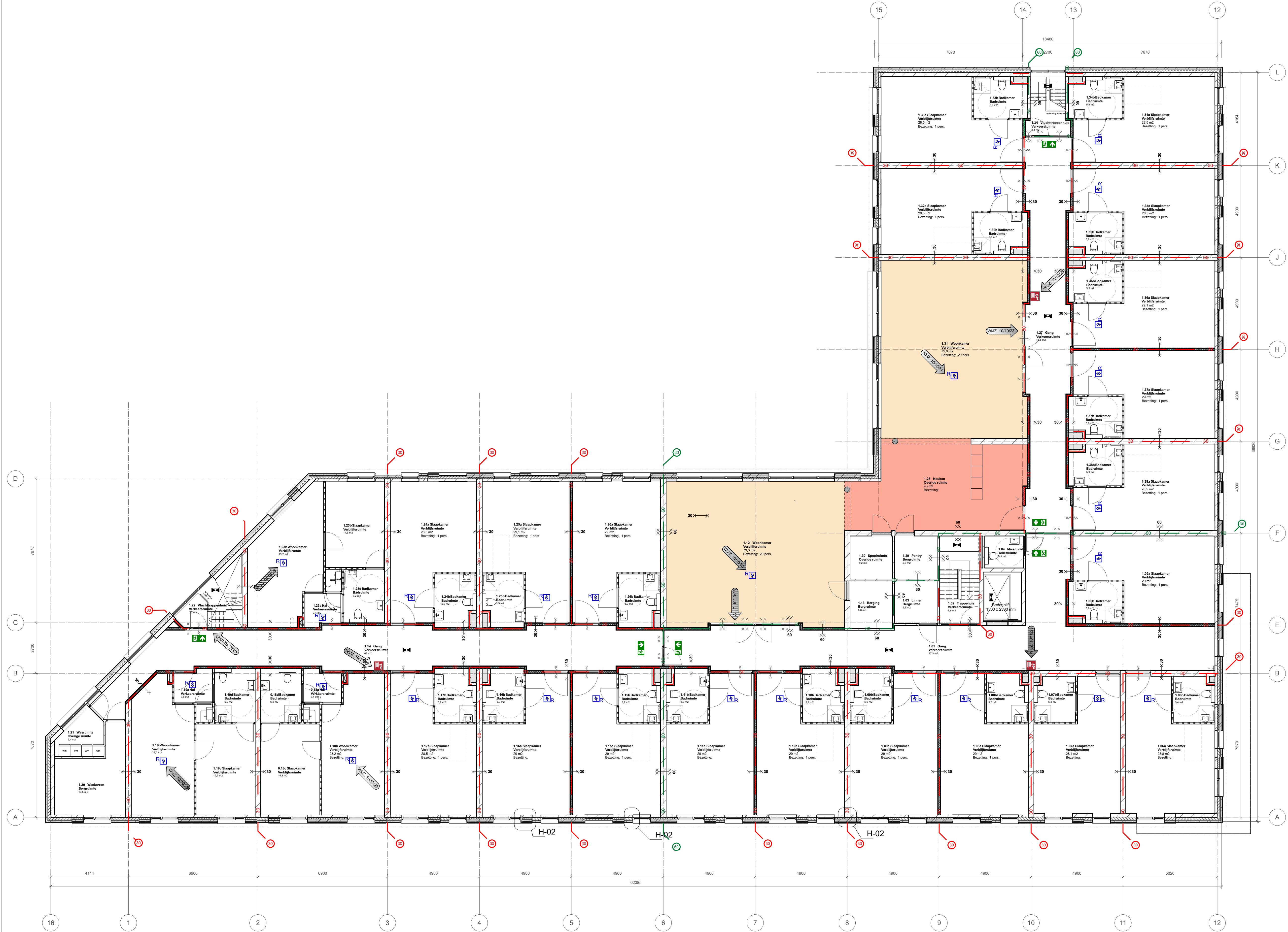
GO

2E VERDIEPING 1:500

GO gebouw overig

GO gebouw zorgunits





LEGENDA

b.k. vloer entree = 0+P = 9.45 +NAP

Renvooi Bouwkundig

Langsgevel spouwmuur 120-180-95; kalkzandsteen 120mm, isolatie 140mm, luchtspouw 40mm, MBI geostylisat langformaat 595x5x40 mm.

Kopgevel spouwmuur 214-180-95; kalkzandsteen 214 mm, isolatie 140mm, luchtspouw 40mm, MBI geostylisat langformaat 595x5x40 mm.

Kalkzandsteen in diktes 100, 150 en 300 mm

Glo-wanden 100 mm

MS wand 150 mm

Deur, die zelfsluitend is uitgevoerd v.v. vrijloopdranger in combinatie met een kozijn dat een WDBO bezit van tenminste 30min.

verlaagd plafond

deur zonder voorwerp te openen

Renvooi Installaties

Vluchtroute aanduiding

Ruimte v.v. noodverlichting

Brandslaghassel, slanglengte 30m tenzij, anders aangegeven

30 min. weerstand branddoorslag brandoverslag (WBDO)

60 min. weerstand branddoorslag brandoverslag (WBDO)

Roekmelder conform NEN 2535 bijlage C of NEN 2555 programmeerbaar

Brandmeldcentrale, Volledige bewaking met doormelding naar RAC. Ontnuingssigatuurinstallatie type B.

Brandweer ingang

Voor schachten geldt in het algemeen een WBDO-eis van 60 minuten

Alle deuropeningen naar verblijfsruimten, toilet ruimten, badruimten hebben een dagmaat van minimaal 850x2300mm.

Elektrische installaties uitvoeren conform NEN 1010.

De afvoorzieningen voor het afvoer van afvalwater, fecaliën en hemelwaterafvoer dient conform NEN 3215, licht en waterdicht te worden uitgevoerd.

Openingen in de gevel/dak en vloer mogen niet groter (breder) zijn dan 10mm om het binnendringen van ongedierte e.d. te voorkomen e.a. zoals omschreven in het Bouwbesluit artikel 3.115 lid 1.

Diameters riolerings vgl's NEN 3215 en 3216 en NPR 5075

Voor inbraakwerendheid geldt: hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan weerstandsklasse 2.

Veiligheidsbeglazing toepassen waar nodig conform NEN 3569.

Kozijnen, ramen en deuren in uitwendige scheidingsconstructies, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5086 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2.

V S A P

VASCO DA SILVA
ARCHITECTS
PLANNERS

Rembrandtlaan 31
3723 BG Bilthoven
T 030 - 633 03 72
www.vsap.nl

Opdrachtgever

Lambrane Ontwikkeling
Cypresbaan 36
2908 LT Capelle aan den IJssel

Titel project

Zorgvilla Noorderheem
Noordzeestraat 63
8226 AN Lelystad

Bladtitel

Plattegrond 1e verdieping

Fase

Bestek

Project ID

21369

Format

A1

Schaal

1:100

Tekenaar

A.C. Miedema

Status

CONCEPT

Datum

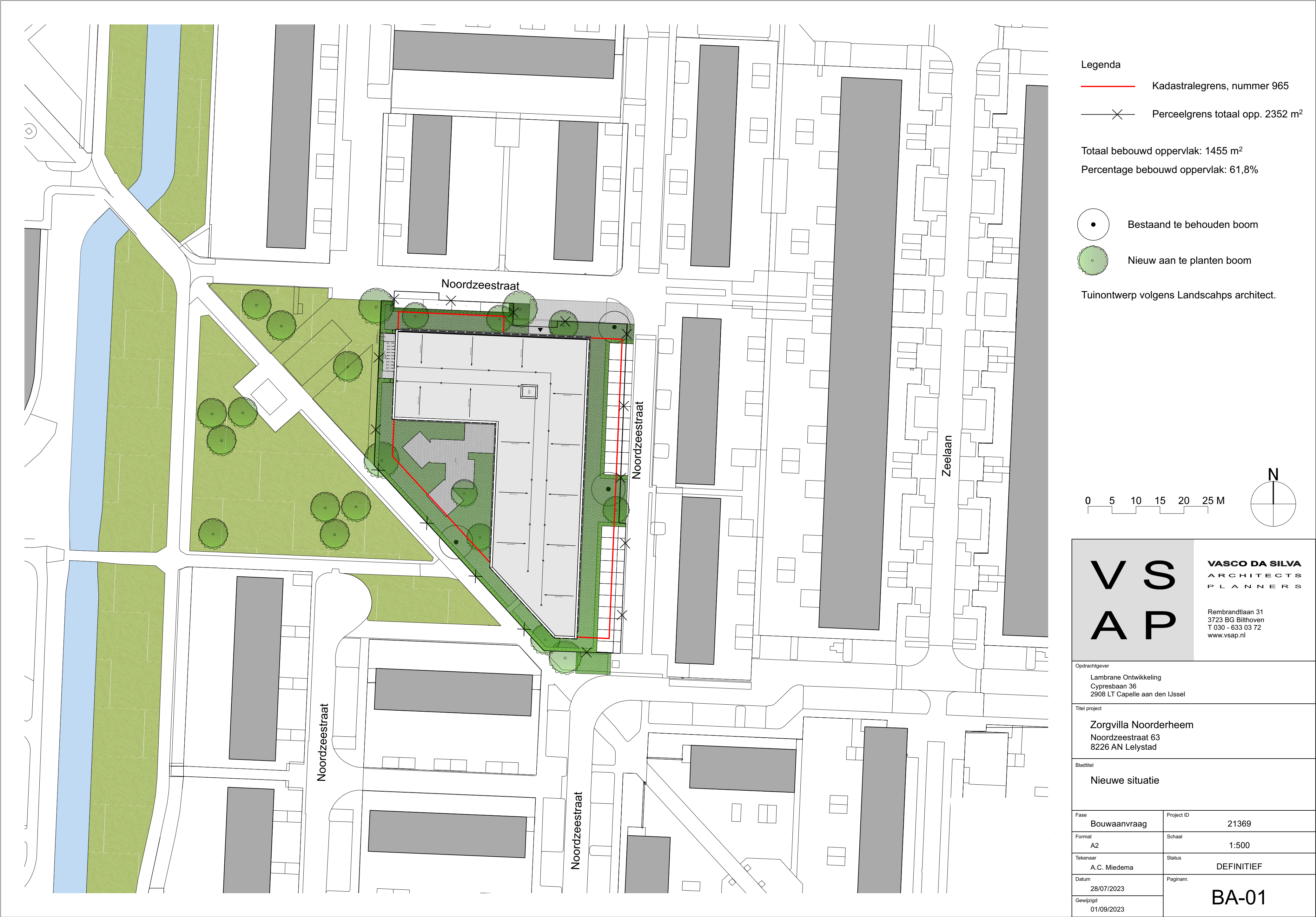
08/09/2023

Paginanr.

BE-03

Gewijzigd

10/10/2023



Type Zorg Lelystad

Deze woningen bestaan uit 42 1- of 2-kamer woningen

Bij verzorging van een persoon van een echtpaar wordt apart geslapen (2-slaapkamer woning). De alleenstaande bewoners hebben één slaapkamer.

Alle bewoners vallen onder de doelgroep dementerende ouderen en eventueel hun partners.

Voor Lelystad is het zo dat senioren met PG en somatische klachten worden gehuisvest. Tevens wil de zorgexploitant een klein aantal kamers (niet vastomlijnd) inrichten voor meer hospice zorg en zal in de praktijkruimte specifieke wondverzorging worden aangeboden (intern en extern) wat nu vaak alleen in het ziekenhuis beschikbaar is.

De locatie beschikt ook over ondersteunende functies zoals een woonkamer, keuken en kantoor.



AMARE • |

ZORGVILLA NOORDERHEEM LELYSTAD - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE STRAATZIJDE



AMARE • |

ZORGVILLA NOORDERHEEM LELYSTAD - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE VOORZIJD



AMARE • |

ZORGVILLA NOORDERHEEM LELYSTAD - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE STRAATZIJDE



AMARE • |

ZORGVILLA NOORDERHEEM LELYSTAD - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE STRAATZIJDE



AMARE • |

ZORGVILLA NOORDERHEEM LELYSTAD - SEPTEMBER 2023

IMPRESSIE PARKZIJDE

VERTROUWELIJK

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

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

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

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

Geachte mevrouw Van De Gevel Msc,

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

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

Opdrachtgever

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

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

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

Opdrachtnemer

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

Competentie taxateur(s)

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

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

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

Onderwerp van de taxatie

De te taxeren objecten betreffen:

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

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

Te taxeren belang

Het eigendom wordt getaxeerd.

Doel taxatie

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

- aankoopbeslissing & prospectus



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

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is Marktwaaarde.

Marktwaaarde

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

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaaarde:

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

Waardepeildatum

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

Bijzondere uitgangspunten

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

- Marktwaaarde na realisatie

Taxatietype

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

Taxatiestandaarden

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

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

Objectiviteit en onafhankelijkheid

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

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

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

Informatievoorziening

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

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

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt door taxateur.

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

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

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

Definitieve rapportage

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

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

De rapportage (pdf) wordt gestuurd naar: *m. broere*
~~a.vandegreve~~@hollandimmogroup.nl

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

Planning

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

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

Aanvullende ESG-paragraaf (DuPa 2.0)

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

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

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

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

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

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

Honorarium

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

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

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

Bovengenoemd voorstel is geldig tot 4 weken na dagtekening.

**Verschotten: kadasterkosten*

Facturering en tenaamstelling factuur

Holland Immo Group
T.a.v. mevrouw A. van de Gevel MSc
Flight Forum 154
5657 DD Eindhoven
Per e-mail: a.vandegevel@hollandimmogroup.nl

Facturatie: Na het toesturen van de rapporten.

Betaling: Binnen 15 dagen na factuurdatum.

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

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

Voorwaarden

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

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

Kwaliteitsmanagement

Voor vragen, opmerkingen of klachten kunt contact opnemen met onze kwaliteitsmanager via het e-mailadres kwaliteit@troostwijk.nl.

RICS regulated

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

Tenslotte

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

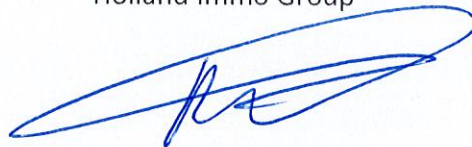
Als u nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende door te mailen naar: sales@troostwijk.nl

Met vriendelijke groet,
Troostwijk Taxaties B.V.



Samara Hogenhout
Accountmanager

Voor akkoord:
Holland Immo Group



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

Bijlage: Benodigde informatie

Benodigde informatie

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

Gegevens met betrekking tot opdrachtgever:

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

Nieuwbouw

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

Indien verhuurd:

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