



Taxatierapport

Zorgvilla Goudestein

Goudesteinstraat 5-7, 3223 DA, Hellevoetsluis, Nederland

Taxatiedatum: 17 april 2025

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9
T.a.v. mevrouw M. Broere

Rapportstatus: Definitief

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het “Rapport”) is exclusief voor Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 (de “Cliënt”) opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (“CBRE”) conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen CBRE en de cliënt gedateerd 27 maart 2025 (de “Opdracht”).

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

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

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

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

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

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

De informatie in dit Rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie. Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

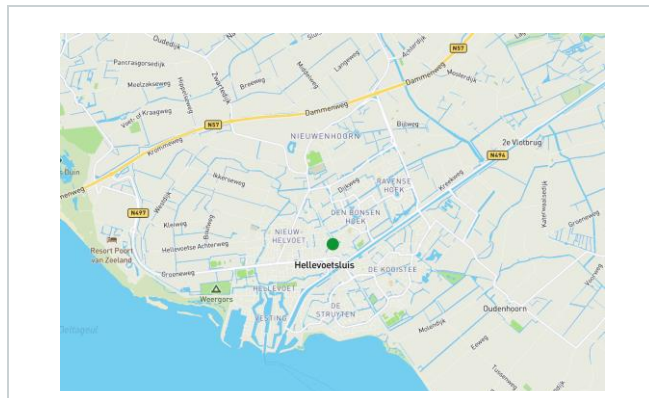
INHOUDSOPGAVE

Deel I: Samenvatting.....	4
Deel II: Taxatierapport.....	9
Deel III: Objectrapport.....	27

Deel I: Samenvatting

Samenvatting

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



Taxatiedatum

17 april 2025

Het Object

Adres:	Goudesteinstraat 5-7, 3223 DA, Hellevoetsluis, Nederland.
Gebruik:	Private woonzorgvoorziening
Oppervlakte:	3.365 m ² GO
Parkeerplaatsen:	25

Eigendomsrecht

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Lambrane Ontwikkeling B.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Hellevoetsluis
Sectie:	C
Nummer:	5165
Oppervlakte:	3.395 m ²

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde object betreft een nieuwbouwontwikkeling van een private woonzorgvoorziening in Hellevoetsluis met een verwachte oplevering in Q4 2026. Het object zal bestaan uit 57 zorgeenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 3.365 m² GO en 25 parkeerplaatsen. De 57 zorgeenheden zijn op te splitsen in 34 1-persoons eenheden en 23 2-persoons eenheden. In deze taxatie gaan wij ervan uit dat het getaxeerde is opgeleverd, volledig is verhuurd en in gebruik genomen is.

Vanuit de opdrachtgever hebben wij een getekende huurovereenkomst ontvangen waaruit blijkt dat het object verhuurd zal worden aan We Care Hellevoetsluis B.V. voor een contracttermijn van twintig jaar op basis van double-net condities. De zorg zal gericht zijn op personen met dementie en/of somatische (lichamelijke) aandoeningen. De gemiddelde huurinkomsten per woonzorgeenheid zullen ca. € 1.550 (BTW vrijgestelde verhuur) per maand gaan bedragen waarmee de jaarlijkse totale huurinkomsten € 1.058.370 bedragen.

Bruto Huurinkomsten

€ 1.058.370 per jaar (€ 1.547 per eenheid per maand)

Netto Huurinkomsten

€ 1.001.440 per jaar (€ 1.464 per eenheid per maand)

Bruto Markthuurwaarde

€ 985.800 per jaar (€ 1.441 per eenheid per maand)

Netto Markthuurwaarde

€ 925.471 per jaar (€ 1.353 per eenheid per maand)

Marktwaarde

€ 16.600.000

(zegge: ZESTIEN MILJOEN ZES HONDERD DUIZEND euro)

Opmerking

- Het getaxeerde betreft een nieuwbouwontwikkeling, maar wij zijn in de berekening wel uitgegaan van 10,4% overdrachtsbelasting. Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing;
- Bovenstaande marktwaarde betreft de marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde per taxatiedatum is opgeleverd, volledig verhuurd en in gebruik genomen is conform de door opdrachtgever aangeleverde huurvoorwaarden.

Rendementsprofiel

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) op huurinkomsten	5,41%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurinkomsten	6,38%
Factor (k.k.) op huurinkomsten	15,68x
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) op huurwaarde	5,00%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurwaarde	5,94%
Factor (k.k.) op huurinkomsten	16,84x
Marktwaarde per m ²	€ 4.934

SWOT-analyse

Sterktes

- Nieuwbouwkwaliteit
- Voldoet aan de meest recente duurzaamheidseisen
- Zonnepanelen op eigen dak
- Volledig eigendom
- Afstand tot Rotterdam
- Voorzieningen binnen Hellevoetsluis
- Autobereikbaarheid
- Langjarig verhuurd
- Double-net huurcondities
- Courante maatvoering eenheden
- Mogelijkheid voor exploitatie door twee zorgaanbieders

Kansen

- Vergrijzing neemt toe
- Groeiende vraag vanuit (inter)nationale beleggers naar courant woonzorgvastgoed
- Dalende kapitaalmarktrente

Zwaktes

- Bestemming beperkt tot maatschappelijk
- Bereikbaarheid per openbaar vervoer
- Beperkt track record zorgexploitant

Bedreigingen

- Veranderende wet- en regelgeving binnen het Nederlandse zorgsysteem
- Stijgende exploitatiekosten
- Macro-economische onzekerheid door geopolitieke spanningen
- Inflatie binnen de Eurozone

Deel II: Taxatierapport

Taxatierapport

Rapportdatum	25 april 2025.
Taxatiedatum	17 april 2025.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 T.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5657 DD Eindhoven e-mail: m.broer@hollandimmogroup.nl
Het Object	Goudesteinstraat 5-7, 3223 DA, Hellevoetsluis, Nederland.
Objectbeschrijving	Het getaxeerde object betreft een complex in ontwikkeling bestaande uit 57 private woonzorgeenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 3.365 m² en 25 parkeerplaatsen. In deze taxatie gaan wij ervan uit dat het getaxeerde is opgeleverd, volledig is verhuurd en in gebruik genomen is.
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het taxeren van het onbezwaarde eigendomsrecht van het Object op de basis van Marktwaaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever van 27 maart 2025.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenkapitalisatiemethode en Discounted Cashflow-methode (DCF). In bijlage E is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor aankoop- en prospectusdoeleinden. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

Marktwaaarde	€ 16.600.000 (zegge: ZESTIEN MILJOEN ZES HONDERD DUIZEND euro) Opmerking – Het getaxeerde betreft een nieuwbouwontwikkeling, maar wij zijn in de berekening wel uitgegaan van 10,4% overdrachtsbelasting. Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing; – Bovenstaande marktwaaarde betreft de marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde per taxatiedatum is opgeleverd, volledig verhuurd en in gebruik genomen is conform de door opdrachtgever aangeleverde huurvoorwaarden.
	Onze Marktwaaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.
Bijzondere Uitgangspunten	Ja, wij hebben het bijzondere uitgangspunt uitgewerkt dat het getaxeerde per taxatiedatum is opgeleverd, in gebruik is genomen en volledig verhuurd is aan We Care Hellevoetsluis B.V. voor een huurprijs van € 1.058.370 per jaar tegen een contracttermijn van 20 jaar op basis van double-net condities.
Huurinkomsten	Tenzij specifiek onderdeel van de opdracht, doen we geen gedetailleerd onderzoek naar de kwaliteit van de huurders; wij vertrouwen op ons oordeel van de marktperceptie ten aanzien van de huurders. Opmerkingen inzake de kwaliteit van de huurders moeten dan ook in deze context gezien worden. Verder is het uitgangspunt in de taxatie dat de huurder capabel is om haar (financiële) verplichtingen volgend uit de huurovereenkomst te voldoen c.q. dat er geen achterstanden zijn in huur- of overige betalingen en dat er geen niet-bekend gemaakte schendingen zijn van convenanten. De taxatie die wij verstrekken reflecteert de huurinkomsten per de waardepeildatum, zoals toegelicht in dit rapport en waarvan u heeft bevestigd dat ze correct en volledig zijn. Ook weerspiegelt de taxatie eventuele problemen omtrent de verwachte huurstream waarover u ons geadviseerd heeft, zoals toegelicht in dit rapport.
Taxatiezekerheid	Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Gebeurtenissen na waardepeildatum	Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben. Wel merken we op dat er momenteel sprake is van een grotere marktdynamiek en we benadrukken dan ook het belang van de peildatum.
Aantal conceptrapporten	1.
Conformiteit met Taxatiestandaarden	De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” (het zogenoemde “Red Book”) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVt. Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie betrekking heeft. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten, het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen en het voldoen aan de vereisten voor permanente educatie. Als de vereiste kennis en kundigheid, zoals bepaald in het Red Book, van meer dan één taxateur binnen CBRE afkomstig is, wordt dit in het digitale dossier van deze opdracht vastgelegd. Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Duurzaamheids-overwegingen	Duurzaamheid en milieu maken een integraal deel uit van de taxatiebenadering, waar dat relevant is. Onder "duurzaamheid" wordt verstaan het in aanmerking nemen van zaken als milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed kunnen zijn op de waardering van een object. In een waarderingscontext omvat duurzaamheid een breed scala van fysieke, sociale, milieu- en economische factoren die de waarde kunnen beïnvloeden. Het gaat daarbij om belangrijke milieurisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en klimaat. Ook kan gedacht worden aan zaken als ontwerp, toegankelijkheid, wetgeving, beheer en fiscale overwegingen - en huidig en historisch grondgebruik. Duurzaamheid is van invloed op de waarde van een object, ook als dit niet expliciet wordt weergegeven. We merken graag op dat taxateurs de markt en marktomstandigheden reflecteren in taxaties en dat zij geen actieve marktparticipant zijn. Waar wij de waarde-effecten van duurzaamheid herkennen, geven wij dit in onze taxaties weer. Hierbij weerspiegelen wij onze kennis van de wijze waarop marktpartijen duurzaamheidseisen in hun beslissingen opnemen en het effect hiervan op marktwaarderingen.
Uitgangspunten	De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen. Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.
Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties	Geen.
Taxateur	Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
Onafhankelijkheid	De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Belangenverstrengeling	Het Capital Markets team van CBRE heeft in 2024 bemiddeld aan de verkoopzijde van het Project Goudestein in Hellevoetsluis. We hebben de relevante details aan u kenbaar gemaakt en hebben schriftelijke bevestiging ontvangen van alle betrokken partijen dat de opdracht uitgevoerd kan worden, door het handhaven van informatiebarrières tussen de verschillende betrokkenen. Wij zijn derhalve van mening dat wij deze opdracht onafhankelijk en objectief uit kunnen voeren. Wij bewaren de uitgevoerde controles op belangenverstrengeling in ons digitale dossier.
Reliance	Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de volgende partijen worden vertrouwd: (i) De Geadresseerden van dit rapport; en (ii) Partijen die voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE hebben verkregen in de vorm van een reliance letter; Voor de specifieke doeleinden zoals uiteengezet in dit rapport. Wij accepteren geen verantwoordelijkheid naar derde partijen voor het gehele rapport of een deel van de inhoud ervan.
Publicatie	Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden. Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit taxatierapport is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRV Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

Hoogachtend,	Hoogachtend,
Voor en namens CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,	Voor en namens CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,
	
A. Postma MSRE MRICS RT RICS Registered Valuer Ingeschreven in het NRVT onder nummer RT209222528 Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed Director	S.J. van Pelt Senior Consultant
Referentie: CLIQ#006WR00000DWPQS	
annette.postma@cbre.com	bas.vanpelt@cbre.com

Informatiebronnen

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

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Wij hebben de leveringsakte Hyp4 dl 81490 nr 144 d.d. 9 mei 2022 opgevraagd en ingezien.
Kadastrale informatie	Kadaster	Opgevraagd en ingezien door taxateur.
Erfpachtake	N.v.t.	Niet van toepassing.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	Cliënt	Niet ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Cliënt	Wij hebben van de Cliënt een NEN2580-meetstaat ontvangen, opgesteld door Visional Design d.d. 3 oktober 2023.
Meetstaat conform NEN2580	Cliënt	Wij hebben van de Cliënt een NEN2580-meetstaat ontvangen, opgesteld door Visional Design d.d. 3 oktober 2023.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Onroerende zaakbelasting	Gemeente Voorne aan Zee	Wij hebben het tarief gecontroleerd op website van de gemeente Voorne aan Zee.
Waterschapslasten	Waterschap Hollandse Delta	Wij hebben het tarief gecontroleerd op website van het waterschap Hollandse Delta.
Rioolheffing	Gemeente Voorne aan Zee	Wij hebben het tarief gecontroleerd op website van de gemeente Voorne aan Zee.
Duurzaamheid	Cliënt	Wij zijn door de Cliënt voorzien van een BENG berekening van het getaxeerde opgesteld door Van Hoften Installatietechniek B.V. d.d. 13 maart 2023.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata	Cliënt	Wij zijn vanuit de Cliënt per mail geïnformeerd over de actuele huurinkomsten.
Huurovereenkomsten en allonges	Cliënt	Wij hebben van de Cliënt een huurovereenkomst ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	Cliënt	Wij hebben een verkennend bodemonderzoek ontvangen opgesteld door Arnicon B.V. d.d. respectievelijk 30 augustus 2023.
Milieuinventarisatie	-	Niet ontvangen.
Bodemloket	Bodemloket.nl	Wij hebben de website van het Bodemloket geraadpleegd.
Asbestinventarisatie	Cliënt	Wij hebben een asbestonderzoek ontvangen opgesteld door Arnicon B.V. d.d. respectievelijk 30 augustus 2023.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Website omgevingsloket Rijksoverheid	Wij hebben de website van het Omgevingsloket geraadpleegd.
Marktinformatie		
Huurwaarde	Brainbay en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is Brainbay geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services en/of StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij. StiVAD is de online database met beleggingstransacties van Stichting Vastgoeddata.
Overig		
Overzicht impressies	Cliënt	Wij hebben van de Cliënt een impressie overzicht genaamd 'Zorgvilla Goudestein Hellevoetsluis 241220' ontvangen waarin onder andere een overzicht van de meters is opgenomen.
Omgevingsvergunning	Website Officiële Bekendmakingen & Cliënt	Wij hebben de website van Officiële Bekendmakingen geraadpleegd om de omgevingsvergunningen te verifiëren. Daarnaast hebben wij van de Cliënt een kopie van de verleende omgevingsvergunning (OLO Kenmerk 8157807 d.d. 21 december 2023) ontvangen.
Overige informatie	BAG-Viewer	Wij hebben BAG-Viewer geraadpleegd.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden. Informatie die door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

Voor deze opdracht hebben wij toegang verkregen tot een dataroom voor het verkrijgen van relevante informatie. Graag attenderen wij u erop dat de dataroom niet uitsluitend voor deze taxatie is opgezet en dat mogelijk anderszins niet alle informatie in de dataroom is geraadpleegd. In bovenstaande tabel is het overzicht opgenomen van de informatie die wij hebben gebruikt en waarvan wij aannemen dat het alle informatie betreft die relevant is voor deze taxatie. Informatie die nog aan de dataroom wordt toegevoegd na aanlevering van het getekende taxatierapport zal CBRE niet verwerken.

Taxatiewerkzaamheden

Inspectie	Per taxatiedatum is het getaxeerde object in ontwikkeling. De externe inspectie van het perceel is op 17 april 2025 verricht door A. Postma. A. Postma is ingeschreven in het NRVt. Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.
Oppervlakte	In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die door u zijn aangeleverd. Wij hebben aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen.
Milieu-informatie	Wij zijn voorzien van een kopie van een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek opgesteld door Arnicon B.V. op 30 augustus 2023. Het onderzoek concludeert dat de voormalige gedempte sloten op het perceel bijmengingen en lichte verontreiniging met lood en PAK bevatten. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Daarnaast is er geen asbestverontreiniging aangetroffen. In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. De website van Bodemloket had geen informatie beschikbaar over de locatie van het getaxeerde. Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.
Duurzaamheid	Gezien het getaxeerde nog in ontwikkeling is, beschikt het object niet over een definitief energielabel. Wij zijn voorzien van een voorlopig energielabel dat opgesteld is door Van Hoften Installatietechniek B.V. d.d. 13 maart 2023 gebaseerd op een BENG berekening. Het voorlopige energielabel is A+++ en het gebouw zal voldoen aan de BENG eisen.
Services en Voorzieningen	Wij hebben vernomen dat het object zal beschikken over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie. Wij hebben geen van de voorzieningen getest gezien het object nog ontwikkeld moet worden.

Staat van Onderhoud	Gezien het getaxeerde per taxatiedatum in ontwikkeling is hebben wij geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.
Bestemmingsplan	Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website van het omgevingsloket van de Rijksoverheid. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.
Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming	Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever. Voor zover mogelijk raadplegen wij de website van het loket van de Rijksoverheid om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen. Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.

Algemene Uitgangspunten Taxaties

Marktwaarde	Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de “Marktwaarde” als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als: “Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.” Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering. De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn. Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek of andere schulden / kosten. Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap. Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden. Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden. Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.
Huurwaarde	De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur, die als volgt gedefinieerd 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.”

Huurherzieningswaarde	De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.
Het Object	Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw. Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering. Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten. Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat. Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden. In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein. Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.
Milieu-informatie	Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving; b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Duurzaamheid	Duurzaamheid en milieu maken een integraal deel uit van de taxatiebenadering, waar dat relevant is. Onder "duurzaamheid" wordt verstaan het in aanmerking nemen van zaken als milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen die van invloed kunnen zijn op de waardering van een object. In een waarderingscontext omvat duurzaamheid een breed scala van fysieke, sociale, milieu- en economische factoren die de waarde kunnen beïnvloeden. Het gaat daarbij om belangrijke milieurisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en klimaat. Ook kan gedacht worden aan zaken als ontwerp, toegankelijkheid, wetgeving, beheer en fiscale overwegingen - en huidig en historisch grondgebruik. Duurzaamheid is van invloed op de waarde van een object, ook als dit niet expliciet wordt weergegeven. We merken graag op dat taxateurs de markt en marktomstandigheden reflecteren in taxaties en dat zij geen actieve marktparticipant zijn. Waar wij de waarde-effecten van duurzaamheid herkennen, geven wij dit in onze taxaties weer. Hierbij weerspiegelen wij onze kennis van de wijze waarop marktpartijen duurzaamheidseisen in hun beslissingen opnemen en het effect hiervan op marktwaarderingen.
Staat van Onderhoud	Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a) er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object; b) het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken; c) er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn; d) de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn; e) dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken; f) dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen. Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.
Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming	Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a) alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn; b) het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;

	c) er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten; d) er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden; e) het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen; f) het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht; g) het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan; h) er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object; i) alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften; j) er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden; k) er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden; l) daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en m) een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan n) Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend. o) Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract. p) Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen. q) Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.
--	---

	r) Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.
BAR k.k.	Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
BAR v.o.n.	Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
NAR v.o.n.	Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Vloeroppervlakten	Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).
Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

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

Deel III: Objectrapport

Object

Locatie

Hellevoetsluis is een woonplaats in de provincie Zuid-Holland, gelegen aan de Haringvliet en dichtbij de Noordzee. De geschiedenis van de stad gaat terug tot de 16e eeuw, toen het een belangrijke havenplaats was en fungeerde als militaire vesting. Hellevoetsluis is onderdeel van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en gelegen in de gemeente Voorne aan Zee.

Volgens de meest recente gegevens van het CBS telde de woonplaats Hellevoetsluis op 1 januari 2025 circa 38.000 inwoners, die samen ongeveer 15.000 huishoudens vormden. Volgens de meest recente prognose van het CBS uit 2020 zal Hellevoetsluis tussen 2024 en 2035 met 200 inwoners groeien, een toename van 0,5%. De aantrekkende woningmarkt en de komst van nieuwe bewoners kunnen echter leiden tot hogere inwoneraantallen dan de prognoses aangeven. De gemeente Voorne aan Zee telde per 1 januari 2025 circa 74.000 inwoners.

Hellevoetsluis is bereikbaar via de snelwegen A15 (Rotterdam – Europoort) en A20 (Hoek van Holland – Gouda). Daarnaast zijn er diverse N-wegen die verbindingen bieden naar omliggende plaatsen. Het openbaar vervoer bestaat voornamelijk uit busverbindingen, met nabijgelegen stations in Spijkenisse en Rotterdam die toegang bieden tot trein- en metroverbindingen.

De afstand tot grote steden in de regio is als volgt:

- Rotterdam: circa 30 km
- Den Haag: circa 35 km
- Dordrecht: circa 25 km
- Spijkenisse: circa 10 km

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Situatie

Het getaxeerde object is gelegen aan de Goudesteinstraat 5 in Hellevoetsluis. Per taxatiedatum bevindt zich op de locatie van het getaxeerde een voormalige zorginstelling welke momenteel niet in gebruik is en gesloopt zal worden.

De directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door een mix van eengezinswoningen en kleine bedrijfsruimtes. Op circa zeven minuten loopafstand van het getaxeerde bevindt zich het winkelcentrum De Struytse Hoeck met diverse dagelijkse voorzieningen waaronder een Lidl, Jumbo en Albert Heijn.

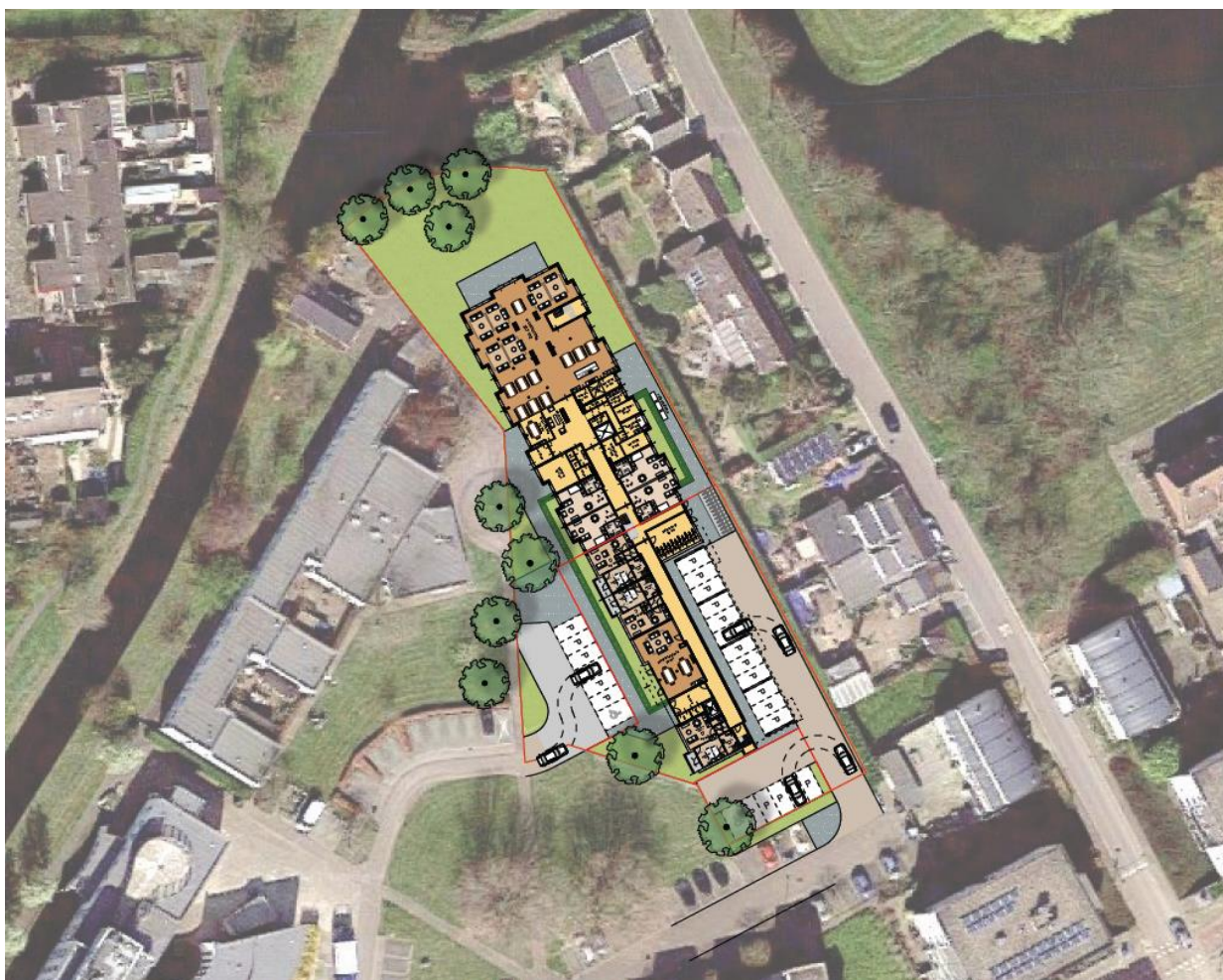
Met het openbaar vervoer is het getaxeerde object matig bereikbaar. Er bevindt zich een bushalte op enkele minuten lopen, die verbinding biedt naar nabijgelegen plaatsen. Hellevoetsluis beschikt niet over een treinstation. Het meest nabije treinstation is het treinstation van Schiedam en het meest nabije metrostation is in Spijkenisse gelegen. De reistijden tot deze stations zijn respectievelijk circa een uur en een half uur met het openbaar vervoer. Met het eigen vervoer is het getaxeerde object goed te bereiken; de rijkswegen A15 en A20 zijn binnen 15 tot 20 minuten met de auto bereikbaar.

Beschrijving

Het getaxeerde object betreft een complex in ontwikkeling bestaande uit 57 private woonzorgeenheden. Het object zal na oplevering een totaal oppervlak van circa 3.365 m² GO en circa 3.941 m² BVO hebben. Het object zal opgedeeld worden in twee bouwdelen die wel intern verbonden zijn met elkaar. Door de opdeling is het object door twee zorgaanbieders te exploiteren. Gebouw A zal een gebruiksoppervlakte hebben van 1.941 en gebouw B zal over 1.424 m² GO beschikken. Beide bouwdelen zullen bestaan uit een begane grond met twee bovengelegen verdiepingen.

In gebouw A zullen 34 1-persoons eenheden gevestigd worden die variëren in grootte van circa 28 m² tot 43 m² GO. Het merendeel van de eenheden zal een gebruiksoppervlakte tussen de 30 en 35 m² hebben. Inclusief de algemene ruimtes zullen de eenheden gemiddeld over 57 m² GO beschikken. In gebouw B zullen 23 2-persoons eenheden gevestigd worden die variëren in grootte van circa 45 m² tot 50 m² GO. Inclusief de algemene ruimtes zullen de eenheden gemiddeld over 62 m² GO beschikken.

De algemene ruimtes bestaan uit gezamenlijke woonkamers, keukens en een tuin rondom het getaxeerde. De algemene ruimtes zijn op de begane grond gelegen waar tevens enkele zorgeenheden zijn gevestigd. Op de eerste en tweede verdieping zijn alleen zorgeenheden gelegen. Door het object heen loopt een centrale gang. Elke woonzorgeenheid beschikt over een privé badkamer van circa 5 m² GO die toegankelijk is voor bewoners met mobiliteitsbeperkingen. Daarnaast beschikt elke wooneenheid over een klein balkon.



Bron: Overzicht impressies 'Zorgvilla Goudestein Hellevoetsluis 241220'

Wij zijn niet voorzien met details van de gehanteerde bouwmaterialen en constructie. Op basis van de ontvangen impressies nemen wij aan dat het object zal bestaan uit een bruingrijze metselgevel met houtwerk en dat het over een betonconstructie zal beschikken. De kozijnen zullen van kunststof zijn met een houten uitstraling. Verder zal het object beschikken over een plat dak bedekt met bitumen waarop circa 130 zonnepanelen geplaatst zullen worden.

Het perceel waarop het getaxeerde gelegen is heeft een oppervlak van 3.395 m². Op het terrein zullen tevens 25 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en in de omgeving van het object is tevens voldoende openbare parkeergelegenheid.

De verwachte oplevering van het object is Q4 2026.

Duurzaamheid

Gezien het getaxeerde nog in ontwikkeling is, beschikt het object niet over een definitief energielabel. Wij zijn voorzien van een voorlopig energielabel dat opgesteld is door Van Hoften Installatietechniek B.V. d.d. 13 maart 2023 gebaseerd op een BENG berekening. Het voorlopige energielabel is A+++ en het gebouw zal voldoen aan de BENG eisen middels een gasloze verwarmingsinstallatie met een of meerdere warmtepompen. Verder zijn wij geïnformeerd dat er circa 130 zonnepanelen op het dak gerealiseerd zullen worden.

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage C.

Conclusie

Wij beoordelen de locatie in Hellevoetsluis als goed vanwege de ligging in een redelijk grote woonplaats in de nabijheid van Rotterdam. Op korte afstand van het getaxeerde bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen. Daar staat tegenover dat het object een mindere bereikbaarheid per openbaar vervoer kent, hetgeen wij beoordelen als een minpunt. Gezien het een ontwikkeling betreft gaan wij uit van een zeer goede gebouwkwaliteit welke tevens voldoet aan de hedendaagse vereisten met betrekking tot duurzaamheid. Wij beschouwen het als pluspunt dat het object zich leent voor het gebruik door twee zorgaanbieders middels de gebouwopdeling omdat dit de aanwendbaarheid vergroot. Echter is het object ook geschikt voor een enkele zorgaanbieder.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Rekening houdend met de locatie, kwaliteit (na oplevering), in combinatie met de (beoogde) gebouwkenmerken en de bestemming, zijn wij van mening dat het voorgenomen gebruik het hoogste en beste gebruik omvat.

Installaties en Voorzieningen

CBRE gaat ervan uit dat het toekomstige object is voorzien van alle benodigde installaties en voorzieningen en voldoet aan de standaard criteria.

Oppervlakten

Doordat het object momenteel onder constructie is, was het niet mogelijk een metingonderzoek uit te voeren. Wij hebben vertrouwd op de ontvangen NEN2580-maatstaat opgesteld door Visional Design d.d. 3 oktober 2023.

Vloeroppervlakten

Verdieping	Gebouw A (m ² , GO)	Gebouw B (m ² , GO)	Totaal (m ² , GO)
Begane Grond	671,91	349,1	1.021,01
Eerste verdieping	633,31	537,21	1170,52
Tweede verdieping	635,86	537,21	1.173,07
Totaal	1941,08	1423,52	3.364,6

Bron: NEN2580-maatstaat opgesteld door Visional Design d.d. 3 oktober 2023

Staat van Onderhoud

Gezien het om een nog te ontwikkelen woonzorgvoorziening gaat, heeft CBRE geen structureel onderzoek uitgevoerd of installaties getest. Er is aan ons geen onderzoeksrapportage geleverd door een ander bedrijf. Wij hebben alleen voor taxatiedoeleinden een beperkte inspectie ondernomen van het terrein. Rekening houdend met de plannen, gaan wij ervan uit dat het getaxeerde na oplevering over een goede staat van onderhoud zal beschikken.

Milieu-informatie

Wij zijn voorzien van een kopie van een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek opgesteld door Arnicon B.V. op 30 augustus 2023. Het onderzoek concludeert dat de voormalige gedempte sloten op het perceel bijmengingen en lichte verontreiniging met lood en PAK bevatten. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. Daarnaast is er geen asbestverontreiniging aangetroffen.

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. De website van Bodemloket had geen informatie beschikbaar over de locatie van het getaxeerde.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

De Raad van State heeft in mei 2019 uitspraak gedaan inzake de regeling Programma Aanpak Stikstof (PAS). Als gevolg hiervan zijn onder meer bouwprojecten stil komen te liggen en ook zijn er verstreckende gevolgen voor mobiliteit en de landbouw. Deze uitspraak kan dan ook gevolgen hebben voor individuele bouwprojecten. In november 2019 heeft het kabinet maatregelen aangekondigd die de uitstoot van stikstof moeten verlagen en daarmee ruimte geeft voor (woning)bouw en infrastructuur. In november 2022 is door de Raad van State geconstateerd dat deze maatregelen (onder meer een bouwvrijstelling stikstof) niet voldoen aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het blijft wel mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

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

Jaarlijkse Eigenaarslasten

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

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

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)	% van bruto huurwaarde
Onderhoud	33.646	3,41
Beheer	10.584	1,07
Onroerende zaakbelasting	-	-
Watersysteemheffing	-	-
Verzekeringspremie	-	-
Rioolheffing	-	-
BTW-verlies	12.700	1,29
TOTAAL	56.930	5,78

Opmerking

- De huurovereenkomst is afgesloten op basis van double-net condities waarbij de jaarlijkse belastingen en verzekeringen voor rekening van de huurder komen. De onderhoudskosten zijn wel voor rekening van de eigenaar.
- Na expiratie van het huurcontract 20 jaar na ingangsdatum houden wij er rekening mee dat het object opnieuw verhuurd wordt op basis van single-net condities. Indien er per taxatiedatum sprake zou zijn van single-net condities zouden de jaarlijkse eigenaarslasten € 73.755 bedragen, wat overeenkomt met 7,48% van de bruto huurwaarde.

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op de website van het Omgevingsloket van de Rijksoverheid correct en volledig is.

Het getaxeerde object is onderhavig aan het bestemmingsplan 'Den Bonsen Hoek', vastgesteld door de Gemeente Voorne aan Zee op 13 november 2017 en dat geheel onherroepelijk in werking is. Conform voornoemd bestemmingsplan heeft het onderhavige object de bestemming 'Maatschappelijk'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een kantine waar beperkte horeca-activiteiten uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, welke zijn te vinden in bijlage 1 bij de regels, zijn toegelaten, uitsluitend voor zover het een ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdfunctie is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, verharding, parkeervoorzieningen.

Het beoogde gebruik van het getaxeerde betreft een private woonzorgvoorziening. Dit is binnen het huidige bestemmingsplan toegestaan en er is reeds een omgevingsvergunning (OLO Kenmerk 8157807 d.d. 21 december 2023) verleend op .

Tevens beschikt het getaxeerde over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. De hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De maximale goothoogte bedraagt 9 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter en het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%.

Op basis van de aangeleverde documentatie concluderen wij dat het object na ontwikkeling de maximale goot- en bouwhoogte licht zal overschrijden met respectievelijk 8 centimeter en een halve meter. Voor het strijdige gebruik is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd en wij hebben via de website van Officiële Bekendmakingen geverifieerd dat deze is eveneens verleend.

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

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

BTW

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

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

Privaatrechtelijke aspecten

Eigendom

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Lambrane Ontwikkeling B.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Hellevoetsluis
Sectie:	C
Nummer:	5165
Oppervlakte:	3.395 m ²

Opmerkingen

- Wij hebben de leveringsakte gelezen en daarin de volgende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen:
 - Koper is verplicht het bij deze gekochte te benutten voor en te bebouwen met opstellen ten behoeve van een woonvoorziening voor psychiatrische patiënten en een multifunctioneel centrum voor klinische behandeling, deeltijdbehandeling en poliklinische behandeling met dagactiviteiten, zulks met inachtneming van de bestemmingsplanbepalingen.
 - Voor zover de grond is gelegen langs open water zijn de volgende bepalingen van toepassing;
 - het is koper niet toegestaan de bestaande beschoeiing te verwijderen danwel te wijzigen;
 - koper is verplicht langs de waterlijn een strook grond beschikbaar te houden ter breedte van vier meter, zulks gemeten vanaf de beschoeiing;
 - Ten laste van het bij deze gekochte en ten gunste van het aan de gemeente in eigendom blijvende gedeelte van voornoemd perceel, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden en onderhouden en zonodig vernieuwen van leidingen en buizen der openbare nutsbedrijven (onder ander rioolleiding, globaal met een stippellijn aangegeven op de aan de akte gehechte tekening nummer W.02-03-1.62).
- Wij gaan er vanuit dat de verplichting tot het gebruik als woonzorgvoorziening voor psychiatrische patiënten en een multifunctioneel centrum voor klinische behandeling, deeltijdbehandeling en poliklinische behandeling met dagactiviteiten zal komen te vervallen bij een eventuele nieuwe overdracht.
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het object wordt in zijn geheel gehuurd door We Care Hellevoetsluis B.V. op basis van een huurcontract met een looptijd van 20 jaar na ingangsdatum. We hebben een kopie van het getekende huurcontract ontvangen en de belangrijkste voorwaarden van de overeenkomst zijn in onderstaande tabel vermeld:

Verhuurder	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9.
Huurder	We Care Hellevoetsluis B.V.
Oppervlakte	3.365 m ² GO.
Gebruik	Private woonzorgvoorziening.
Parkeerplaatsen	25.
Periode	20 jaar.
Startdatum	Datum waarop het object gereed is. Partijen leggen dit t.z.t. schriftelijk nog vast. Per taxatiedatum is de geplande opleverdatum in Q4 2026.
Einddatum	20 jaar na ingangsdatum.
Verlenging	10 jaar.
Opzegtermijn	Twaalf maanden.
Huurinkomsten	€ 1.058.370 per jaar.
Betaalperiode	Het eerste jaar na ingangsdatum is de betaalperiode maandelijks en vanaf het tweede jaar is de betaalperiode per kwartaal.
Indexatie	Jaarlijks per 1 januari op basis van de CPI-index.
BTW	Niet van toepassing.
Bankgarantie	€ 255.645.

Opmerkingen

- Indien de CPI-index leidt tot een lagere huurprijs blijft de laatst geldende huurprijs ongewijzigd. Indien de CPI-index leidt tot een indexatie hoger dan 5% gaan huurder en verhuurder in overleg over de hoogte van de indexatie.
- Huurder ontvangt een huurkorting van € 340.560 in huurjaar 1 (prijsspeil 1 januari 2024).
- Huurder is vrijgesteld van BTW. Hiervoor is geen BTW-compensatie in de huurovereenkomst opgenomen.

Markt- omschrijving

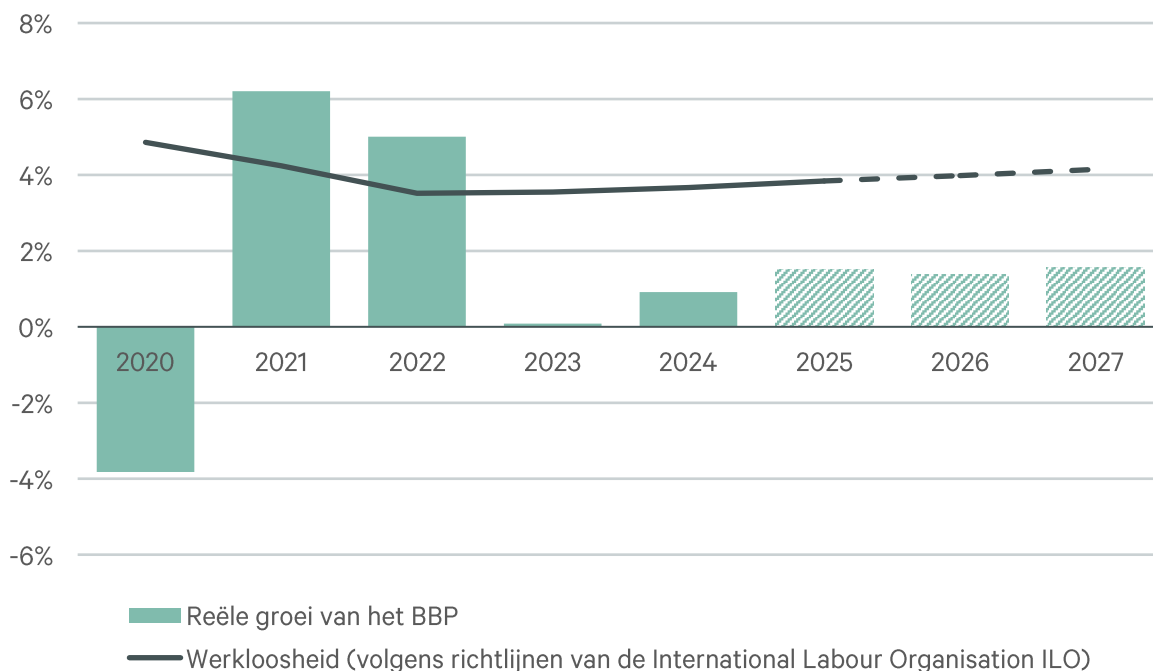
Economie

Economische ontwikkelingen

De Nederlandse economie staat voor aanzienlijke uitdagingen, waaronder een hardnekkige kerninflatie die deels het gevolg is van een loonprijsspiraal en overheidsbeleid. Terwijl de inflatie in andere Europese landen aan het dalen is, blijft deze in Nederland relatief hoog. Toch wordt een afname tegen eind 2025 verwacht. Een belangrijk aspect is dat de loonstijgingen beginnen af te nemen, wat de inflatie minder zal voeden. Bovendien zullen accijnsverhogingen niet een tweede jaar doorwerken, wat de factoren achter een dalende inflatie verder versterkt. Daarnaast verlaagt de ECB de beleidsrente, wat kansen biedt voor economische groei, ondanks de aanhoudende geopolitieke onzekerheden en mogelijke verhogingen van importtarieven.

De werkloosheid blijft historisch laag, maar stijgt licht naar 3,8% in 2025. De economische groei in Nederland wordt vooral gedreven door een toename van de binnenlandse koopkracht en consumentenbestedingen, wat het vertrouwen versterkt. Daarnaast vertoont de industriële productie een kleine groei. Echter, het aantal faillissementen neemt in sommige sectoren, zoals de horeca en detailhandel, toe. Politieke instabiliteit en een verslechterend investeringsklimaat kunnen het concurrentievermogen onder druk zetten, maar desondanks wordt er een gemiddelde economische groei van 1,33% verwacht.

Economische indicatoren en historische data Nederland 2020-2027



Bron: CBRE Research

Invloed op de vastgoedsector

De huidige economische ontwikkelingen hebben gemengde gevolgen voor de woningbeleggingsmarkt. De stijgende lonen en dalende hypotheekrentes stuwen de leegwaardes verder omhoog in 2025. De verwachte daling van de beleidsrente in 2025 leidt er bovendien toe dat de spread tussen de aanvangsrendementen van woningen en staatsobligaties licht toeneemt, wat de dynamiek op de beleggingsmarkt ten goede komt.

Ook wordt er verdere compressie van de aanvangsrendementen verwacht door de daling van de financieringsrentes en de toenemende spread tussen de aanvangsrendementen van woningen en staatsobligaties. Dit betekent dat 2025 het kantelpunt zal zijn met betrekking tot de kapitaalwaardegroei van zorgwoningen.

Politieke instabiliteit en een verslechterend investeringsklimaat kunnen desalniettemin terughoudendheid blijven veroorzaken bij buitenlandse woningbeleggers, wat de groei van het zorgwoningbeleggingsvolume beperkt.

Marktinformatie - Introductie Nederlandse zorgvastgoedmarkt

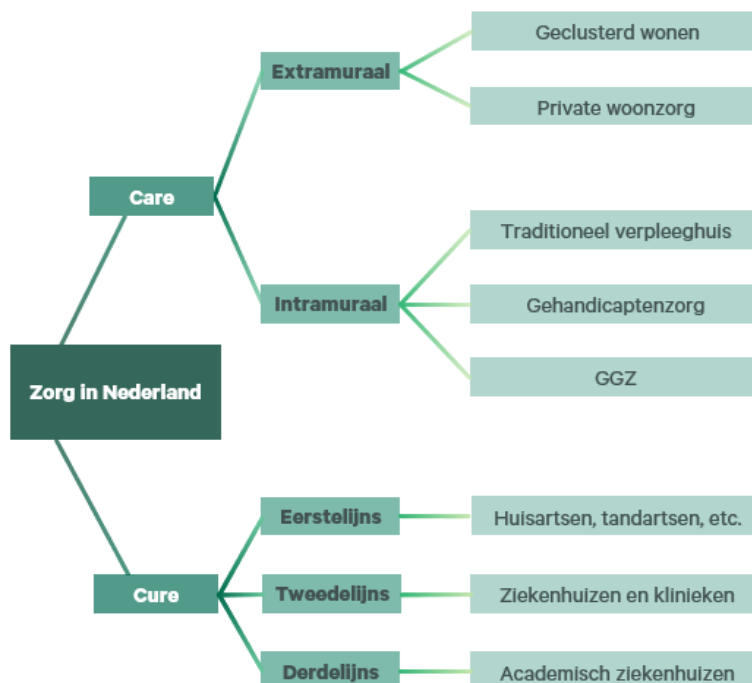
De Nederlandse markt van zorgvastgoed kan grofweg opgedeeld worden in de categorieën 'care' en 'cure'.

Care

De 'care' categorie heeft vastgoed waar langdurig verblijf centraal staat. De zorg die er geleverd wordt is gericht op thuiszorg, verzorging en verpleging van chronisch zieken, zoals senioren, (verstandelijk en lichamelijk) gehandicapten en psychiatrische patiënten. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen extramuraal en intramuraal vastgoed. Het verschil is gebaseerd op de bijdrage voor huisvesting van bewoners. Bij extramuraal vastgoed worden de kosten voor huisvesting door de bewoners betaald. Bij intramuraal vastgoed worden de kosten voor de huisvesting door de overheid betaald. Het extramuraal vastgoed bestaat uit geclusterde zorgappartementen, ook wel aanleunwoningen of assisted living genoemd, en particuliere woonzorglocaties. Het intramuraal vastgoed bestaat uit traditionele verpleeghuizen, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg (GGZ).

Cure

De 'cure' categorie betreft vastgoed waar zorg geleverd wordt dat gericht is op herstel en genezing van zorgbehoevenden middels (tijdelijke) behandelingen. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen eerstelijns, tweedelijns en derdelijns vastgoed. Het verschil tussen de lijnen is gebaseerd op de getrapte toegankelijkheid van de curatieve zorgverlening. Eerstelijnszorg is direct toegankelijke zorg voor patiënten. Het gaat dan om zorg die je krijgt van bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeuten of de psycholoog. Voor tweedelijnszorg heb je een verwijzing nodig. Het gaat om gegeven zorg door een specialist of in een ziekenhuis, waar een huisarts naar doorverwijst. De Zorgverzekeringswet (Zvw) en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) vergoeden de voorgaande typen zorg in bijna alle gevallen. De vergoeding voor de vastgoedkosten is niet apart geormerkt in het tarief dat de zorgaanbieder ontvangt. Huisvesting wordt betaald vanuit het integrale tarief.



Bron: CBRE

Marktinformatie - Private woonzorg

Algemeen

Particuliere woonzorg biedt huisvesting en zorg aan senioren met een hoge zorgvraag. Over het algemeen is deze categorie zorg gericht op senioren met dementie en in een aantal gevallen richt de zorg zich op somatische klachten. Particuliere woonzorglocaties zijn vaak kleinschaliger dan reguliere verpleeg- en verzorgingshuizen. Daarbij zijn bij private woonzorg de kosten voor wonen en zorg gescheiden, hetgeen een tweede belangrijk verschil is met de reguliere woonzorg.

Doelgroep

De belangrijkste doelgroep van particuliere woonzorglocaties omvat voornamelijk senioren van 75 jaar en ouder met een complexere zorgvraag gericht op psychogeriatric, die 24-uur per dag zorg en toezicht nodig hebben en gehuisvest willen worden op een relatief kleinschaligere locatie. De zorgindicaties vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), die betrekking hebben op deze doelgroep zijn 'Verzorging en Verpleging (VV)' - zorgprofiel 5 en hoger.

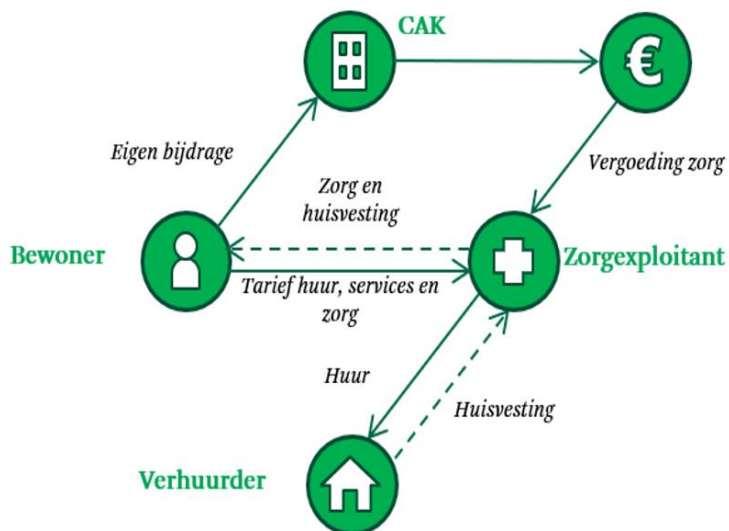
Een van de belangrijkste trends in de demografie van Nederland is de voortgaande vergrijzing. In 1950 was minder dan 8% van de bevolking 65 jaar of ouder, sindsdien is dat aandeel voortdurend toegenomen. Vanaf 2011 is de vergrijzing versneld doordat de eerste babyboomers vanaf dat moment de leeftijd van 65 jaar bereikten. In 2021 was het percentage 65-plussers al opgelopen naar circa 20. De kernprognose van het CBS voorziet een verdere stijging naar ruim 25% ouderen in 2040. Het aantal mensen met dementie zal naar verwachting ook sterk toenemen. Een prognose van ABF Research, uitgevoerd in opdracht van Alzheimer Nederland, laat zien dat het aantal dementerenden meer dan verdubbeld naar circa 620.000 in 2050. Door de groei van het aantal ouderen en het aantal dementerenden neemt de vraag naar passende huisvesting toe.

Financiering zorg en huisvesting

Mensen met een indicatie voor zorg en verblijf vanuit de Wlz, die niet in een traditioneel verpleeghuis willen wonen, kunnen ervoor kiezen om de indicatie in te zetten in de thuissituatie of in de particuliere woonzorg. Dit kan onder andere door middel van een 'Volledig Pakket Thuis' (VPT), een 'Modulair Pakket Thuis' (MPT) of om de benodigde zorg zelf te regelen met een 'Persoonsgebonden Budget' (PGB). Een combinatie van MPT en PGB is ook mogelijk. Het voornaamste verschil met reguliere woonzorg is dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvestingskosten en enkel de langdurige zorg wordt uit publieke middelen betaald.

Sinds 2012 betalen vermogende senioren een eigen bijdrage voor de zorg die zij nodig hebben. Deze bijdrage betalen zij aan het Centraal Administratie Kantoor (CAK). Senioren betalen hiernaast een tarief voor huur, services en zorg direct aan de zorgexploitant. De zorgexploitant levert hierop huisvesting en zorg aan de senioren. De zorgexploitant krijgt ook een deel van de vergoeding voor de zorg van het zorgkantoor, de zorgverzekeraar, de gemeente en/of de sociale verzekeringsbank. Om de huisvesting aan te kunnen bieden betaalt de zorgexploitant huur aan de verhuurder van het complex.

De onderstaande figuur betreft een beknopte weergave van de financieringsstromen binnen de private woonzorg.



Bron: CBRE

Overheidsbeleid

Het anders organiseren van de Nederlandse ouderenzorg is noodzakelijk om in te spelen op de groeiende en veranderende zorgvraag, de steeds krappere arbeidsmarkt en de capaciteitsvraagstukken die dit tot gevolg heeft. Het scheiden van “wonen” en “zorg” is al langer van toepassing voor senioren met een relatief lichte zorgvraag. Met het oog op een toekomstbestendige ouderenzorg zet de overheid sinds een aantal jaar ook in op het scheiden van “wonen” en “zorg” voor de hogere zorgzwaartepakketten. Zorgkantoren sturen bij de inkoop op extramurale leveringsvormen (VPT, MPT of PGB), zodat senioren langer thuis kunnen wonen en in hun eigen omgeving oud kunnen worden. De private woonzorgvoorzieningen voldoen aan deze extramurale leveringsvormen.

Zorgproviders

Hogere segment

In eerste instantie was de private woonzorg vooral gericht op senioren met een hoger inkomen. Voorbeelden van zorgformules met meerdere vestigingen in deze categorie zijn Domus Valuas, Martha Flora, Zorggroep De Laren en Rosorum. Daarbij zijn er ook nog veel zorgexploitanten in deze categorie met een of enkele locaties in een regio. De huur-, service- en zorgkosten in dit hogere segment van de private woonzorg kunnen oplopen tot € 6.000 per maand. De zorgvilla's in dit duurdere segment hebben vaak een hoogwaardige (monumentale) uitstraling, veel buitenruimte, ruime appartementen en veel verschillende gemeenschappelijke voorzieningen en buitenruimten.

Middensegment

Waar particuliere woonzorglocaties in het verleden vooral gericht waren op de zeer vermogende senioren, zijn er momenteel steeds meer concepten die zich richten op particuliere woonzorg voor het middensegment. Het verschil in kosten ten opzichte van een traditioneel verpleeghuis wordt daarmee steeds kleiner. Grotere zorgformules met een landelijke dekking in dit middensegment zijn onder andere Stepping Stones, Het Gastenhuis, Bloezem Woonzorg en Het Gouden Hart. Deze partijen hebben over het algemeen een standaard inrichting en opzet voor elke locatie en de voorzieningen beschikken gemiddeld over 25 tot 35 wooneenheden. Het aantal vestigingen van voornoemde zorgformules is in de afgelopen jaren fors gegroeid en er zijn nog meerdere nieuwbouwwontwikkelingen in de pijplijn voor de komende jaren.

Lagere segment

Zorgformule Dagelijks Leven richt zich op senioren met een laag inkomen of alleen AOW. Dagelijks Leven beschikt over ruim 100 locaties gelegen door heel Nederland en exploiteert op elke locatie vrijwel hetzelfde concept. Hierdoor is er sprake van een dusdanig schaalvoordeel, dat de zorg relatief goedkoop aangeboden kan worden. De wooneenheden van Dagelijks Leven zijn beduidend kleiner dan de eenheden van de zorgexploitanten in het midden en hogere segment. Daarbij is het geleverde zorgniveau beperkter en er zijn minder gemeenschappelijke voorzieningen in het woonzorgcomplex. Het komende jaar zullen nog meerdere Dagelijks Leven locaties de deuren openen. Het aantal particuliere zorgverleners in het lagere segment met een landelijke dekking is, op Dagelijks Leven na, nog vrij beperkt.

Private woonzorg als beleggingsproduct

Mede gezien de vergrijzing en de toename van het aantal dementerenden enerzijds en het overheidsbeleid gericht op het scheiden van “wonen” en “zorg” anderzijds zien veel beleggers particuliere woonzorg als het product van de toekomst. Veel grote institutionele beleggers, maar ook kleinere particulieren zijn dan ook geïnteresseerd om te (gaan) investeren in deze sector. Daarbij richten private zorgproviders zich liever op de exploitatie van de zorg dan op het beheer van het vastgoed. Het merendeel van de private woonzorgvoorzieningen is dan ook in eigendom van vastgoedbeleggers en wordt gehuurd door de zorgexploitant op basis van een zogeheten masterlease. Het betreft vaak langjarige huurcontracten met een 15-jarige of zelfs 20-jarige looptijd. Deze relatief lange looptijden maken private woonzorg ook een interessante beleggingscategorie. Vanwege de toegenomen vraag zijn veel woonzorgvoorzieningen de afgelopen jaren nieuw opgeleverd en hebben daarbij een hoog duurzaamheidsniveau. Ook dit maakt investeren in privaat woonzorgvastgoed populair.

Institutionele beleggers en pensioenfondsen, zoals Achmea, Amvest en Bouwinvest hebben de afgelopen jaren fondsen opgebouwd met daarin een grote hoeveelheid private woonzorgcomplexen. Voorbeelden van beleggers, die specifiek gericht zijn op zorgvastgoed en ook een groot aandeel private woonzorgvoorzieningen in portefeuille hebben zijn Aedifica, Care Property Invest, Cofinimmo en Cortese.

Doordat het investeringsvolume van een individuele private woonzorglocatie relatief klein is voor landelijk opererende beleggers, zijn met name portefeuilles met meerdere locaties van dezelfde exploitant interessant voor deze partijen om aan te kopen.

Markthuurwaarden

In eerste instantie lagen de huurprijzen, die zorgexploitanten voor hoogwaardige private woon-zorgcomplexen in het hogere segment betaalden veelal boven de € 2.000 per appartement per maand. Sinds de toenemende concurrentie vanuit de zorgproviders in het middensegment staan deze huurprijzen onder druk. Daarbij is het voor zorgproviders steeds lastiger om de exploitatie rond te krijgen met dergelijke hoge huisvestingskosten. Zorgexploitanten in het middensegment betalen gemiddeld een huurprijs van circa € 1.250 per wooneenheid per maand voor een private woonzorgvoorziening. De markthuur van de Dagelijks Leven complexen ligt met circa € 900 per maand per wooneenheid nog beduidend lager. Deze huren liggen lager dan de NHC-vergoeding per client en zijn vergelijkbaar met de huurprijzen, welke worden betaald door zorgexploitanten binnen de intramurale zorg.

Huurreferenties

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Heemstede, Glipperdreef 199B	Deze referentie betreft de verhuur van een nog te ontwikkelen complex met een verwachte oplevering in de tweede helft van 2026. De referentie is een private woonzorgvoorziening met 66 eenheden in Heemstede. Het object heeft een GO van 3.757 m². De zorg zal gericht zijn op senioren met geheugenproblematiek en het zorgconcept zal uitgevoerd worden door Kloek Wonen & Zorg. De prijsafspraken zijn eind 2023 gemaakt en er is sprake van een triple-net huurcontract. De gerapporteerde verhuurprijs bedraagt € 1.247.400 per jaar, hetgeen overeenkomt met een gemiddelde huur van circa € 1.575 per eenheid per maand. Wij beoordelen de locatie en ligging in Heemstede onder Haarlem als redelijk vergelijkbaar met de locatie van het getaxeerde in Hellevoetsluis op nabije afstand van Rotterdam. De kwaliteit van beide objecten beoordelen wij als vergelijkbaar wegens de nieuwbouwstatus.	=	=
Vlaardingen, Zwembaan 83	De referentie betreft een recent (medio 2024) opgeleverde locatie van Stepping Stones bestaande uit 36 private woonzorgeenheden met een gemiddelde grootte van 35 m² GO. De onzelfstandige appartementen beschikken over een kamer die fungeert als slaap- en woonkamer met een eigen badkamer. Het object beschikt over een energielabel A+++. Voor het object zal het zorgconcept van Stepping Stones uitgevoerd worden en de bewoners van het object zijn senioren met dementie. De huurovereenkomst is afgesloten voor 15 jaar op basis van triple-net huurcondities en de huur ging in per opleveringsdatum. De gemiddelde huur per eenheid per maand bedraagt circa € 1.305. De prijsafspraken zijn gemaakt begin Q2 2024. Wij beoordelen de locatie en ligging in Vlaardingen naast Rotterdam als redelijk vergelijkbaar met de locatie van het getaxeerde in Hellevoetsluis op nabije afstand van Rotterdam. De kwaliteit en duurzaamheid van beide objecten beoordelen wij als vergelijkbaar wegens de nieuwbouwstatus. Het getaxeerde beschikt wel deels over eenheden met een groter metrage vergeleken met het metrage van de referentie.	=	=

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

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

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Abcoude, Holendrecht 55 	De referentie betreft een recent (medio 2024) opgeleverde locatie van Stepping Stones bestaande uit 40 private woonzorgeenheden met een gemiddelde grootte van 34 m² GO. De onzelfstandige appartementen beschikken over een kamer die fungeert als slaap- en woonkamer met een eigen badkamer. Het object beschikt over een energielabel A++++. Voor het object zal het zorgconcept van Stepping Stones uitgevoerd worden en de bewoners van het object zijn senioren met dementie. De huurovereenkomst is afgesloten voor 15 jaar op basis van triple-net huurcondities en de huur ging in per opleveringsdatum. De gemiddelde huur per eenheid per maand bedraagt circa € 1.265. De prijsafspraken zijn gemaakt in Q1 2024. Wij beoordelen de locatie en ligging in Abcoude vlakbij Amsterdam als redelijk vergelijkbaar met de locatie van het getaxeerde in Hellevoetsluis op nabije afstand van Rotterdam. De kwaliteit en duurzaamheid van beide objecten beoordelen wij als vergelijkbaar wegens de nieuwbouwstatus. Het getaxeerde beschikt wel deels over eenheden met een groter metrage vergeleken met het metrage van de referentie.	=	=

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

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

Markthuurwaarde

Het getaxeerde object betreft een complex in ontwikkeling bestaande uit 57 private woonzorgeenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 3.365 m² en 25 parkeerplaatsen. De 1-persoons eenheden zullen variëren in grootte van circa 28 m² tot 43 m² GO waarbij het merendeel van de eenheden een gebruiksoppervlakte tussen de 30 en 35 m² zal hebben. Inclusief de algemene ruimtes zullen de eenheden gemiddeld over 57 m² GO beschikken. De 2-persoons eenheden zullen variëren in grootte van circa 45 m² tot 50 m² GO. Inclusief de algemene ruimtes zullen de eenheden gemiddeld over 62 m² GO beschikken.

Wij beoordelen de ligging en locatie in Hellevoetsluis als goed vanwege de ligging in een redelijk grote woonplaats in de nabijheid van Rotterdam. Op korte afstand van het getaxeerde bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen. Daar staat tegenover dat het object een mindere bereikbaarheid per openbaar vervoer kent, hetgeen wij beoordelen als een minpunt. Gezien het een ontwikkeling betreft gaan wij uit van een zeer goede gebouwkwaliteit dat tevens voldoet aan de hedendaagse vereisten met betrekking tot duurzaamheid. Wij beschouwen het als pluspunt dat het object zich leent voor het gebruik door twee zorgaanbieders middels de gebouwopdeling omdat dit de aanwendbaarheid vergroot. Echter is het object ook geschikt voor een enkele zorgaanbieder.

Direct vergelijkbare recente referenties in (de omgeving van) Hellevoetsluis zijn schaars en derhalve is voor de genoemde referenties gekozen. De gepresenteerde huurreferenties betreffen allen referenties van private woonzorgcomplexen die recent opgeleverd zijn of nog in ontwikkeling zijn. De referenties laten gerealiseerde gemiddelde huurprijzen zien in een bandbreedte van € 1.265 per eenheid per maand tot € 1.575 per eenheid per maand voor vergelijkbare woonzorgconcepten.

Wanneer gekeken wordt naar de kwaliteit en ligging van het onderhavige object in relatie tot de hierboven genoemde referenties en rekening houdend met de huidige marktontwikkelingen hebben wij een gemiddelde huurwaarde per eenheid per maand bepaald van ca. € 1.440, hetgeen binnen de gestelde bandbreedte is gelegen.

Bij het bepalen van de markthuur hebben wij een onderscheid gemaakt tussen de 1-persoons- en 2-persoonseenheden gelet het verschil in oppervlak tussen de eenheden. In het onderstaande overzicht zijn de huurwaardes naar type eenheid weergegeven.

1-persoons eenheid:	€	1.300	per eenheid per maand
2-persoons eenheid:	€	1.650	per eenheid per maand

Voorgaande resulteert in een totale markthuur van € 985.800 per jaar. De jaarlijkse huurinkomsten zullen € 1.058.370 bedragen waardoor wij van mening zijn dat het getaxeerde met circa 7% is over verhuurd.

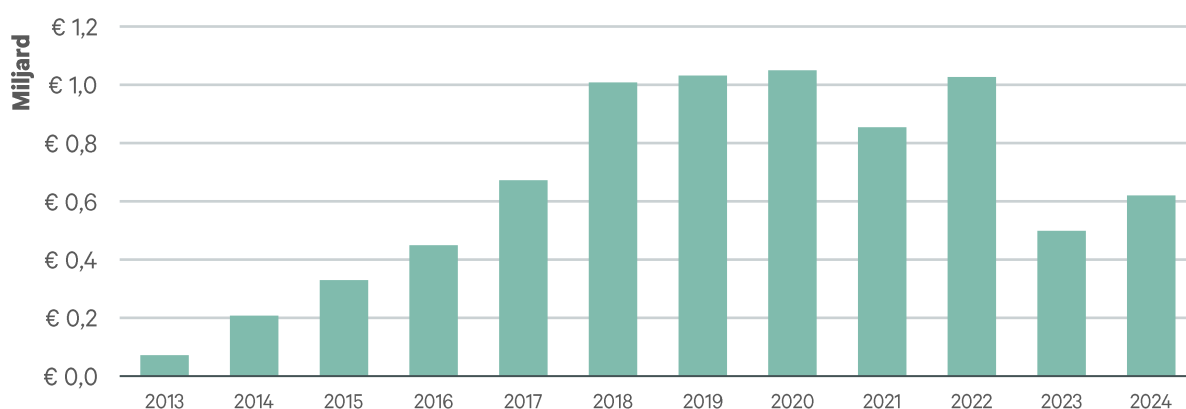
Marktinformatie- Beleggingsmarkt Nederlands Zorgvastgoed – 2025 Q1

Beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed veert op

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt heeft in 2024 een herstel gerealiseerd, met een beleggingsvolume van €11,3 miljard. De kanteling in het rentebeleid van de ECB en uitzicht op het einde van afwaarderingen op vastgoed hebben gezorgd voor een stijging van 38% ten opzichte van het voorgaande jaar. Het investeringsvolume in zorgvastgoed kwam uit op €620 miljoen, een stijging van 24% ten opzichte van 2023. Dat kwam vooral doordat er weer meer grote portefeuilletransacties tot stand kwamen – zowel van nieuw als bestaand vastgoed.

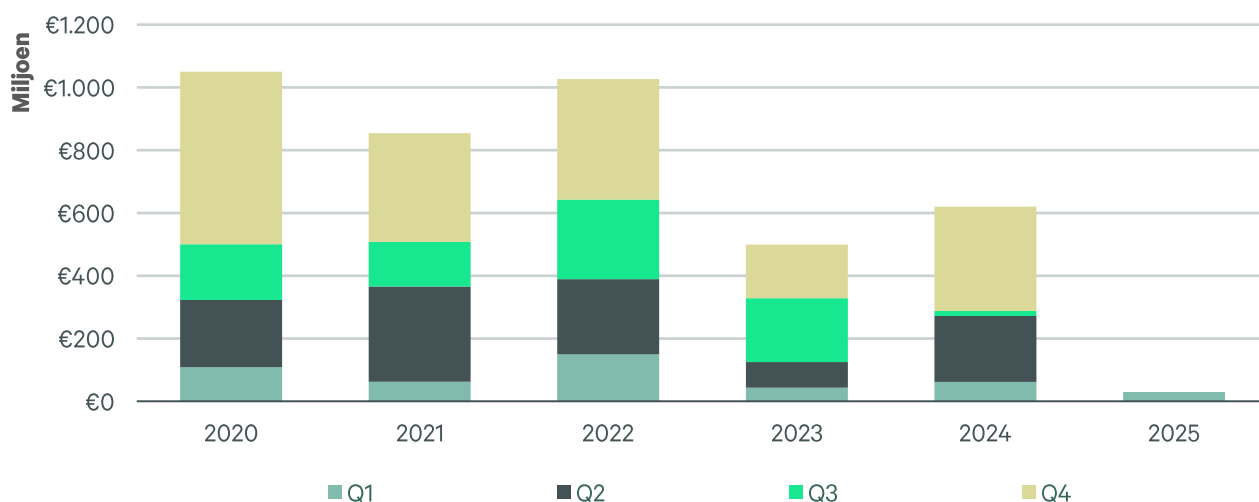
Het eerste kwartaal van 2025 bleef het beleggingsvolume in zorgvastgoed beperkt met een krappe €30 miljoen. Afgelopen jaren hebben echter laten zien dat het eerste kwartaal vaker minder dynamiek vertoont.

Beleggingsvolume zorgvastgoed per jaar (2013 - 2024)



Bron: CBRE Research

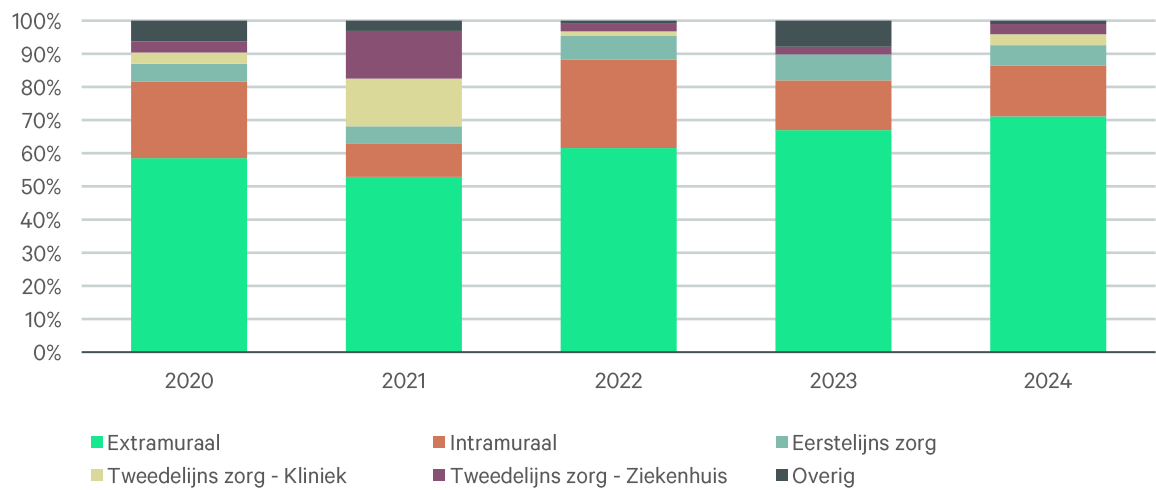
Beleggingsvolume zorgvastgoed per kwartaal (2020 - 2025 Q1)



Extramuraal blijft het populairst onder beleggers

In 2024 is er voornamelijk belegd in extramuraal (woon)zorgvastgoed (71%; €440 miljoen), gevolgd door intramuraal (15%; €95 miljoen). Het aandeel van beleggingen in extramuraal (woon)zorgvastgoed is sinds 2021 blijven groeien.

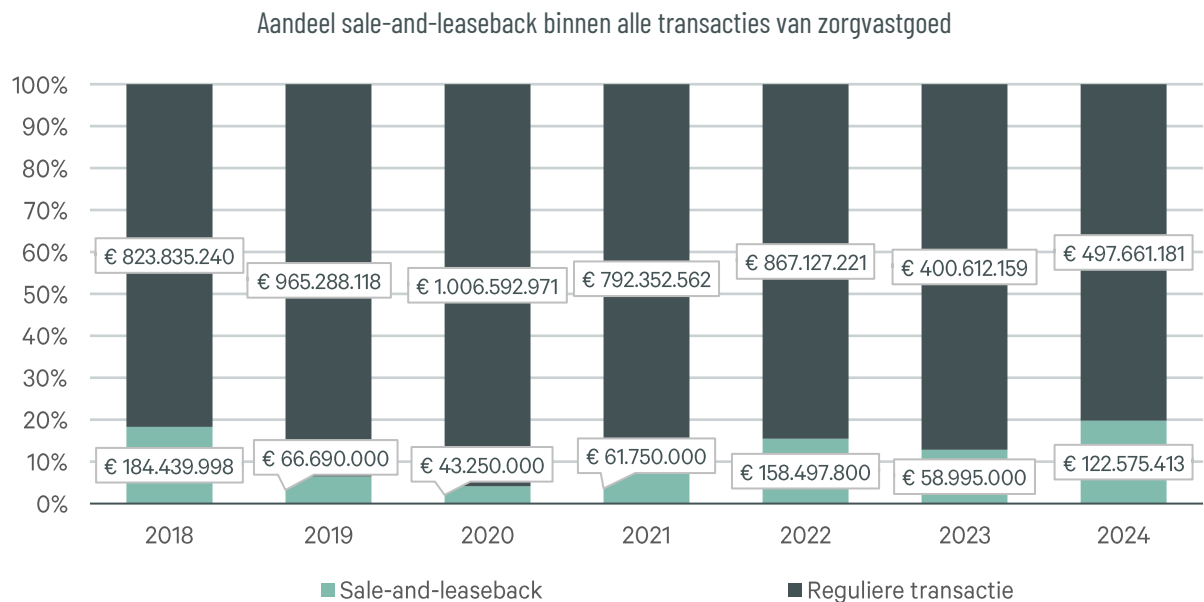
Beleggingsvolume zorgvastgoed per subcategorie per jaar



Bron: CBRE Research

Toename sale-and-leasebacks

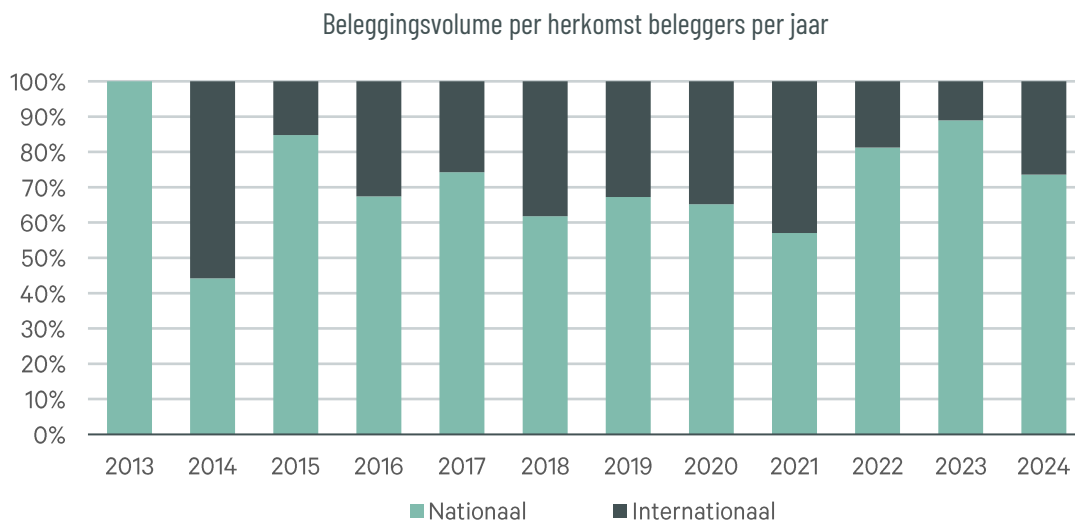
In 2024 was het aandeel sale-and-leasebacks ca. 20% (€ 123 miljoen). Dit is een stijging ten opzichte van 2023, waarin het aandeel sale-and-leasebacks ongeveer 13% bedroeg. De druk op verduurzaming en financiële zorgen onder zorgorganisaties drijven voornamelijk deze trend. In 2022 zagen we al een verdubbeling ten opzichte van het jaar daarvoor, naar 15%.



Bron: CBRE Research

Internationale partijen langzaam weer actiever

In 2024 behielden Nederlandse partijen 74% van de investeringen in zorgvastgoed. Buitenlandse partijen, die in 2022 en 2023 een terugval ervoeren door een verslechterde economische situatie, zijn nu weer actiever op de Nederlandse markt. Sinds de economische veranderingen in 2022 is de diversiteit onder beleggers sterk afgenomen. Dit is opmerkelijk, aangezien deze diversiteit juist was toegenomen door de oprichting van meer woonzorgfondsen sinds 2018. Met de huidige signalen van economische stabilisatie is de verwachting dat de dynamiek op de markt weer verder zal toenemen.

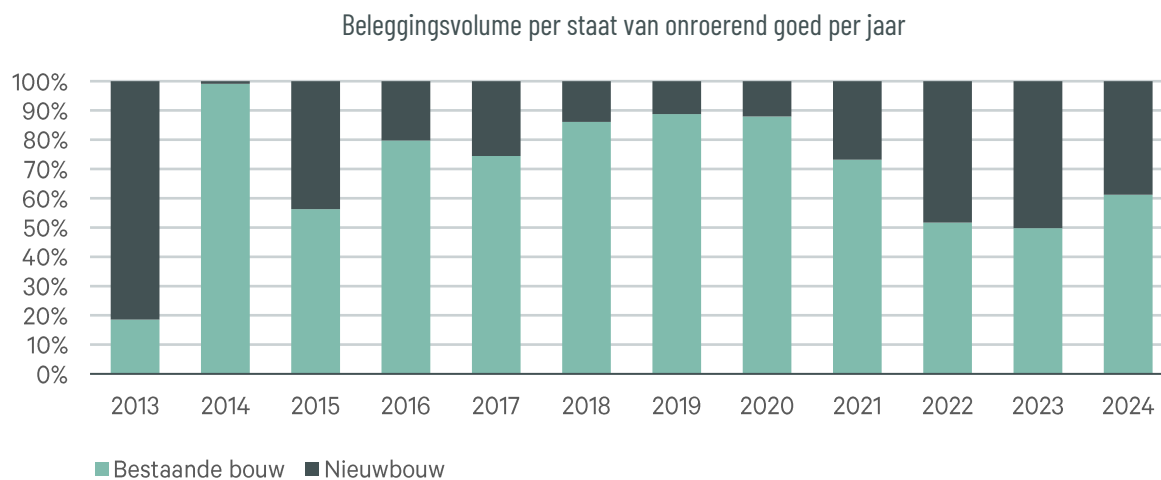


CBRE Research

Bron:

Nieuwbouwtransacties gedaald naar 39%

In 2024 is 39% van het beleggingsvolume geïnvesteerd in nieuwbouw. In 2023 zagen we nog een toename naar 55% van het beleggingsvolume wat naar nieuw zorgvastgoed of naar nog te bouwen projecten. Dit was een aanzienlijke stijging ten opzichte van twee jaar eerder, waar het aandeel nieuwbouw nog maar 26% was. De nieuwbouwambities zijn niet voldoende zichtbaar in het gerealiseerde volume.

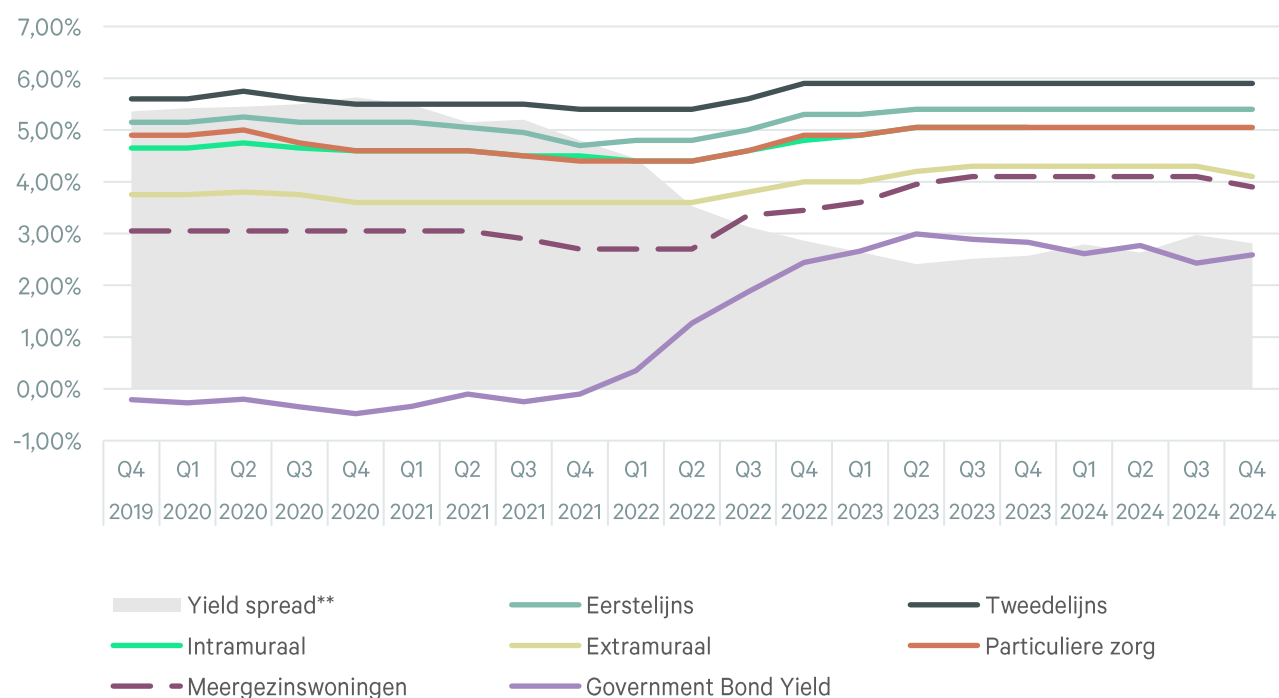


Bron: CBRE Research

Verschuivingen in netto-aanvangsrendementen

De opwaartse trend in de rendementen op staatsobligaties heeft geleid tot een stijging van de netto-aanvangsrendementen in de zorgvastgoedsector sinds de eerste helft van 2022. Wel valt op dat het verschil met reguliere woningen kleiner wordt. De mate waarin dit zich verder zal ontwikkelen, hangt grotendeels af van de ontwikkeling van de financieringsrente. In 2024 lijkt de Europese Centrale Bank (ECB) een iets soepeler monetair beleid te voeren, aangezien we in 2024 vier renteverlagingen zagen. Het precieze tempo dat de ECB verder zal aanhouden, blijft echter onzeker. De aanvangsrendementen zullen dan meebewegen. Momenteel ligt het netto aanvangsrendement voor extramuraal zorgvastgoed op 4,1%, wat een daling is ten opzichte van een jaar geleden. In de andere subcategorieën zijn de aanvangsrendementen al geruime tijd stabiel.

Netto-aanvangsrendementen voor zorgvastgoed afgezet tegen de netto-aanvangsrendementen van reguliere woningen



Bron: CBRE Research

Beleggingsreferenties

Adres

Apeldoorn,
Kelvinstraat 3



Analyse van belegginstransactie

Object: De referentie betreft de verkoop van een private woonzorgvoorziening aan de Kelvinstraat in Apeldoorn. De woonzorgvoorziening beschikt over 24 eenheden variërend in grootte van 30 tot 50 m². Het totale metrage bedraagt circa 1.477 m². Ieder zorgappartement beschikt over een woon-/slaapkamer en eigen badkamer. De overige voorzieningen worden gedeeld. De zorg is gericht op dementerende ouderen en de zorgexploitant is Wonen bij September. De referentie is gebouwd in 2019 en het energielabel is A.

Locatie: De referentie is gelegen in een woonwijk in het noorden van Apeldoorn. In de woonwijk zijn een aantal (dagelijkse) voorzieningen aanwezig, evenals een aantal eerstelijns zorgfuncties. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een maatschappelijke bestemming.

Transactiedetails: In december 2024 is de referentie verkocht aan Stichting Achmea Dutch Health Care Property Fund voor een gerapporteerde verkoopprijs van € 4.950.000 (€ 3.351 per m²). De huurinkomsten bedroegen ten tijde van verkoop € 280.000 per jaar (circa € 975 per eenheid per maand) op basis van een huurovereenkomst met double-net condities en een resterende huurtermijn van 14 jaar. Het bruto aanvangsrendement (k.k.) bedraagt 5,66%. Wij hebben de jaarlijkse exploitatielasten ingeschat op circa 8% en het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt vervolgens circa 4,70%. Wij zijn van mening dat het object is onderverhuurd.

Analyse: Wij beoordelen de locatie en ligging van de referentie in het noorden van Apeldoorn als min of meer vergelijkbaar met het getaxeerde in Hellevoetsluis nabij Rotterdam. De kwaliteit van het getaxeerde beoordelen wij als beter vergeleken met de referentie aangezien het getaxeerde een nieuwbouwontwikkeling betreft waar de referentie al enige jaren oud is. Beide objecten zijn voor een lange termijn verhuurd. De marktomstandigheden sinds de transactiedatum beoordelen wij als redelijk vergelijkbaar.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	-	=	=

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

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

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

Markt betreft de marktbeweging sinds de referentietransactie

Adres

Abcoude,
Holendrecht 55

Villa Ross



Analyse van belegginstransactie

Object: De referentie betreft de ontwikkeling van een private woonzorgvoorziening in Abcoude. Na oplevering zal de referentie beschikken over 40 zorgappartementen van gemiddeld 34 m² GO groot. Ieder zorgappartement beschikt over een woon-/slaapkamer en eigen badkamer. Overige voorzieningen worden gedeeld met andere bewoners. De zorg is gericht op dementerende ouderen en de zorgexploitant is Stepping Stones. De ontwikkeling zal voldoen aan de BENG eisen. De geplande opening is in mei 2024.

Locatie: De referentie is gelegen aan de rand van het centrum van Abcoude. Omliggende bebouwing betreft met name woningbouw en een aantal dagelijkse voorzieningen. Abcoude is gelegen langs de A2 en in de nabijheid van de referentie zijn een aantal bushaltes aanwezig. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een maatschappelijke bestemming.

Transactiedetails: In december 2023 is de ontwikkeling van de woonzorgvoorziening verkocht aan Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V. voor een transactieprijs van € 11.907.000 (€ 5.271 per m²). De huurinkomsten bedragen € 607.200 per jaar (gemiddeld circa € 1.265 per eenheid per maand) op basis van een 15 jarige huurovereenkomst met triple-net condities. De huurder ontvangt voor het eerste jaar van de huurtermijn een huurkorting van 30%. Het bruto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt 5,10%. Gezien de nieuwbouwstatus is er geen overdrachtsbelasting van toepassing en het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt vervolgens circa 5,00%. Vanuit de gemeente Abcoude is er een kwalitatieve verplichting om 8 zorgappartementen beschikbaar te stellen tegen een huurprijs onder of gelijk aan de liberalisatiegrens. Deze verplichting komt voor de rekening van de huurder.

Analyse: Wij beoordelen de locatie en ligging van de referentie in Abcoude nabij Amsterdam als min of meer vergelijkbaar met het getaxeerde in Hellevoetsluis nabij Rotterdam. De kwaliteit van het getaxeerde beoordelen wij als vergelijkbaar met de referentie gezien beiden objecten nieuwbouwontwikkelingen zijn. Daarnaast zijn beide objecten voor een lange termijn verhuurd. De marktomstandigheden sinds de transactiedatum beoordelen wij als redelijk vergelijkbaar.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	=

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

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

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

Markt betreft de marktbeweging sinds de referentietransactie

Adres	Analyse van belegginstransactie										
Vlaardingen, Zwembaan 83 	Object: De referentie betreft de ontwikkeling van een private woonzorgvoorziening in Vlaardingen. Na oplevering zal de referentie beschikken over 36 zorgappartementen van gemiddeld 35 m² GO groot. Ieder zorgappartement beschikt over een woon-/slaapkamer en eigen badkamer. Overige voorzieningen worden gedeeld met andere bewoners. De zorg is gericht op dementerende ouderen en de zorgexploitant is Stepping Stones. Het verwachte energielabel is A+++. De geplande opening is in april 2024. Locatie: De referentie is gelegen ten oosten van het centrum van Vlaardingen, nabij de haven. De omgeving van de referentie is in ontwikkeling en omliggende bebouwing kenmerkt zich met name door nieuwbouwwoningen. De bereikbaarheid is goed door de ligging nabij de oprit van de A4 en de aanwezigheid van een bushalte en het metrostation Vijfhuizen. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een woonbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorg'. Transactiedetails: In december 2023 is de ontwikkeling van de woonzorgvoorziening verkocht aan Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V. voor een transactieprijs van € 11.110.000 (€ 4.989 per m²). De huurinkomsten bedragen € 563.330 per jaar (gemiddeld circa € 1.300 per eenheid per maand) op basis van een 15 jarige huurovereenkomst met triple-net condities. De huurder ontvangt voor het eerste jaar van de huurtermijn een huurkorting van 30%. Het bruto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt 5,07%. Gezien de nieuwbouwstatus is er geen overdrachtsbelasting van toepassing en het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt vervolgens circa 4,95%. Analyse: Wij beoordelen de locatie en ligging van de referentie in Vlaardingen tegen Rotterdam aan als min of meer vergelijkbaar met het getaxeerde in Hellevoetsluis nabij Rotterdam. De kwaliteit van het getaxeerde beoordelen wij als vergelijkbaar met de referentie gezien beiden objecten nieuwbouwontwikkelingen zijn. De referentie beschikt wel over een woonbestemming, hetgeen wij als couranter beschouwen. Beide objecten zijn voor een lange termijn verhuurd. De marktomstandigheden sinds de transactiedatum beoordelen wij als redelijk vergelijkbaar.										
<table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>=</td><td>=</td><td>=</td><td>=</td></tr></table>				Locatie	Object	Huurder	Markt	=	=	=	=
Locatie	Object	Huurder	Markt								
=	=	=	=								

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

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

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

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Adres

Epe,
Tongerenseweg 118-120



Analyse van belegginstransactie

Object:

De referentie betreft het Landgoed Kolthoven, bestaande uit een hoofdgebouw met bijbehorend koetshuis gelegen op een perceel van ruim 50.000 m². Het landgoed zal worden herontwikkeld en gerenoveerd naar een private woonzorgvoorziening met 20 zorgeenheden. Iedere zorgeenheid zal beschikken over een woon-/slaapkamer en badkamer. Overige voorzieningen worden gedeeld. De zorg is gericht op dementerende ouderen en de zorgexploitant is We Care. Het energielabel na herontwikkeling / renovatie is A++.

Locatie:

De referentie is gelegen aan de westkant van Epe in een relatief groene omgeving. Ten westen van de referentie is het recreatiepark 'Het Eperwoud' gelegen en aan de oostzijde is een hoveniersbedrijf gelegen. De referentie is met eigen vervoer goed te bereiken. De Tongerenseweg gaat over in de provinciale weg N309 en via deze weg is de A50 te bereiken. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een maatschappelijke bestemming.

Transactiedetails:

In november 2023 is het landgoed verkocht aan CAPITALISERS. De totale investering bedraagt € 8.402.926 (€ 6.797 per m²) en dit bedrag omvat de aankoop van het landgoed zelf en de totale investering ten behoeve van de transformatie en renovatie (incl. BTW). De huurinkomsten na renovatie bedragen € 487.500 per jaar (circa € 2.030 per eenheid per maand) op basis van een 20 jarige huurovereenkomst met triple-net condities. Het bruto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt 5,80%. De referentie heeft een natuurschoonwet (NSW) status en derhalve hoeft er geen overdrachtsbelasting betaald te worden. Het bijbehorende netto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt circa 5,69%. Wij zijn van mening dat de referentie is oververhuurd en wij hebben de markthuur ingeschat op € 1.850 per eenheid per maand. Het bijbehorende bruto en netto aanvangsrendement (v.o.n.) op huurwaarde bedraagt respectievelijk 5,28% en 5,18%.

Analyse:

Wij beoordelen de locatie en ligging van de referentie in Epe als een iets mindere investeringslocatie in vergelijking met het getaxeerde in Hellevoetsluis nabij Rotterdam. De kwaliteit van het getaxeerde beoordelen wij als vergelijkbaar met de referentie gezien beiden objecten over een goede kwaliteit na renovatie of oplevering zullen beschikken. De referentie beschikt wel over een omvangrijk perceel, hetgeen wij als couranter beschouwen. Beide objecten zijn voor een lange termijn verhuurd aan dezelfde huurder We Care. De marktomstandigheden sinds de transactiedatum beoordelen wij als redelijk vergelijkbaar.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	=	=

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

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

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

Markt betreft de marktbeweging sinds de referentietransactie

Onderbouwing toegepaste rendement

Het getaxeerde object betreft een nieuwbouwontwikkeling van een private woonzorgvoorziening in Hellevoetsluis met een verwachte oplevering in Q4 2026. Het object zal bestaan uit 57 zorgeenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 3.365 m² GO en 25 parkeerplaatsen. De 57 zorgeenheden zijn op te splitsen in 34 1-persoons eenheden en 23 2-persoons eenheden. In deze taxatie gaan wij ervan uit dat het getaxeerde is opgeleverd, volledig is verhuurd en in gebruik genomen is.

Vanuit de opdrachtgever hebben wij een getekende huurovereenkomst ontvangen waaruit blijkt dat het object verhuurd zal worden aan We Care Hellevoetsluis B.V. voor een contracttermijn van 20 jaar op basis van double-net condities. In het eerste jaar zal de huurder een huurkorting van € 340.560 ontvangen. De zorg zal gericht zijn op personen met dementie en/of somatische (lichamelijke) aandoeningen. De gemiddelde huurinkomsten per woonzorg eenheid zullen ca. € 1.550 (BTW vrijgestelde verhuur) per maand gaan bedragen waarmee de jaarlijkse totale huurinkomsten € 1.058.370 bedragen.

Wij beoordelen de ligging en locatie in Hellevoetsluis als goed vanwege de ligging in een redelijk grote woonplaats in de nabijheid van Rotterdam. Op korte afstand van het getaxeerde bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen. Daar staat tegenover dat het object een mindere bereikbaarheid per openbaar vervoer kent, hetgeen wij beoordelen als een minpunt. Gezien het een ontwikkeling betreft gaan wij uit van een zeer goede gebouwkwaliteit dat tevens voldoet aan de hedendaagse vereisten met betrekking tot duurzaamheid. Wij beschouwen het als pluspunt dat het object zich leent voor het gebruik door twee zorgaanbieders middels de gebouwopdeling omdat dit de aanwendbaarheid vergroot. Het object kan ook gebruikt worden door een enkele zorgaanbieder. De huurder We Care kent een relatief kleine trackrecord als huurder binnen het zorgvastgoed.

De gepresenteerde beleggingsreferenties zijn nadrukkelijk een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. Deze laten een bandbreedte zien van het bruto aanvangsrendement (v.o.n. of k.k.) van 5,07% tot maximaal 5,80%. De netto aanvangsrendementen (v.o.n.) variëren van circa 4,70% tot 5,69%. De bandbreedte van marktwaares per m² GO bedraagt € 3.351 tot € 6.797.

Rekening houdende met de weergegeven beleggingsreferenties, onze algemene marktkennis, de huidige marktomstandigheden en de eigenschappen van het onderhavige object hebben wij het netto aanvangsrendement v.o.n. vastgesteld op 5,41% en het bruto aanvangsrendement k.k. op 6,38%. Hierbij willen wij graag vermelden dat wij gerekend hebben inclusief 10,4% overdrachtsbelasting op verzoek van de opdrachtgever terwijl het object eigenlijk nog in de nieuwbouwsfeer valt. Verder hanteren wij het bijzondere uitgangspunt dat het getaxeerde volledig opgeleverd, in gebruik genomen en verhuurd is.

Het netto aanvangsrendement ligt binnen de bandbreedte van de voornoemde referentietransacties en doet naar onze mening recht aan het inkomensprofiel van het getaxeerde. Wij zijn van mening dat het getaxeerde met circa 7% is oververhuurd waardoor het rendement op huurinkomsten enigszins vertekend is. Het netto aanvangsrendement v.o.n. op huurwaarde en het bruto aanvangsrendement k.k. op huurwaarde bedragen respectievelijk 5,00% en 5,94%.

Het voorgaande resulteert in een totale marktwaaarde van € 16.600.000, wat overeenkomt met een marktwaaarde per m² GO van € 4.934.

Huidige marktvolatiliteit (Belangrijke waarschuwing)

Verhoogde geopolitieke spanningen, internationale handelsbeperkingen als gevolg van de aankondiging van de Amerikaanse overheid van verhoogde handelstarieven op 2 april 2025 (die mogelijk tot inflatie kunnen leiden) en beperkte groei in veel economieën hebben de kans op beperkte kredietmarkten en algemene onzekerheid op de wereldmarkt vergroot.

Ervaring heeft aangetoond dat het gedrag van consumenten en beleggers snel kan veranderen tijdens periodes van verhoogde onzekerheid. Bij financierings- of beleggingsbeslissingen dient rekening te worden gehouden met deze verhoogde onzekerheid en de mogelijkheid van veranderende marktomstandigheden. Het is daarom belangrijk op te merken dat de conclusies in dit rapport uitsluitend geldig zijn op de taxatiedatum. Waar toepasselijk, bevelen wij aan om de taxatie regulier te laten actualiseren aangezien wij nauwlettend blijven monitoren hoe de markten reageren op de zich ontwikkelende gebeurtenissen.

Taxatie- overwegingen

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Vanuit de opdrachtgever hebben wij een getekende huurovereenkomst ontvangen waaruit blijkt dat het object verhuurd zal worden aan We Care Hellevoetsluis B.V. voor een contracttermijn van twintig jaar op basis van double-net condities. De zorg zal gericht zijn op personen met dementie en/of somatische (lichamelijke) aandoeningen. De gemiddelde huurinkomsten per woonzorgeenheid zullen ca. € 1.550 (BTW vrijgestelde verhuur) per maand gaan bedragen waarmee de jaarlijkse totale huurinkomsten € 1.058.370 bedragen. Wij hebben een markthuur van € 985.800 per jaar bepaald waardoor wij van mening zijn dat het getaxeerde met circa 7% is over verhuurd.

De jaarlijkse eigenaarslasten bedragen per taxatiedatum € 56.930 waarbij de jaarlijkse belastingen en verzekeringen voor rekening van de huurder komen. De onderhoudskosten zijn wel voor rekening van de eigenaar. Na expiratie van het huurcontract 20 jaar na ingangsdatum houden wij er rekening mee dat het object opnieuw verhuurd wordt op basis van single-net condities. Indien er per taxatiedatum sprake zou zijn van single-net condities zouden de jaarlijkse eigenaarslasten € 73.755 bedragen, wat overeenkomt met 7,48% van de bruto huurwaarde.

Kredietwaardigheid van de huurder

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurder ligt buiten het bereik van dit rapport. Wij zijn van mening dat de vastgoedbeleggingsmarkt huurder We Care zal zien als een voldoende adequate huurder. Wel heeft de huurder een relatief kleine trackrecord als zorgexploitant en huurder binnen het zorgvastgoed.

Leegstand en verhuurbaarheid

Het getaxeerde betreft een ontwikkeling van een woonzorgvoorziening op een goede locatie in Nederland. Het is per oplevering volledig verhuurd voor een huurtermijn van twintig jaar. Bij eventuele leegstand verwachten wij dat de verhuurbaarheid goed zal zijn en wij verwachten een (weder)verhuurperiode van circa negen maanden.

SWOT-analyse

Sterktes

- Nieuwbouwkwaliteit
- Voldoet aan de meest recente duurzaamheidseisen
- Zonnepanelen op eigen dak
- Volledig eigendom
- Afstand tot Rotterdam
- Voorzieningen binnen Hellevoetsluis
- Autobereikbaarheid
- Langjarig verhuurd
- Double-net huurcondities
- Courante maatvoering eenheden
- Mogelijkheid voor exploitatie door twee zorgaanbieders

Zwaktes

- Bestemming beperkt tot maatschappelijk
- Bereikbaarheid per openbaar vervoer
- Beperkt track record zorgexploitant

Kansen

- Vergrijzing neemt toe
- Groeiende vraag vanuit (inter)nationale beleggers naar courant woonzorgvastgoed
- Dalende kapitaalmarktrente

Bedreigingen

- Veranderende wet- en regelgeving binnen het Nederlandse zorgsysteem
- Stijgende exploitatiekosten
- Macro-economische onzekerheid door geopolitieke spanningen
- Inflatie binnen de Eurozone

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Het getaxeerde zal na oplevering een private woonzorgvoorziening met 57 woonzorgeenheden zijn welke is verhuurd voor twintig jaar op basis van double-net condities. Wij beoordelen de verkoopbaarheid van het getaxeerde als goed, vanwege het ruime aantal eenheden die over een courante maatvoering beschikken waarbij het object aan twee zorgaanbieders verhuurd zou kunnen worden. Daarnaast beschikt het getaxeerde over een nieuwbouwkwaliteit en zal het object voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen. De ligging in Hellevoetsluis dichtbij dagelijkse voorzieningen en op nabije afstand van Rotterdam beoordelen wij eveneens als courant. Wij verwachten een verkoopperiode van circa zes tot twaalf maanden en wij verwachten dat de meest gerede kopers nationale investeerders in zorgvastgoed zullen zijn.

Waardeopinie

Marktwaaarde

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 17 april 2025 een marktwaaarde heeft van:

€ 16.600.000

(zegge: ZESTIEN MILJOEN ZES HONDERD DUIZEND euro)

Opmerking

- Het getaxeerde betreft een nieuwbouwontwikkeling, maar wij zijn in de berekening wel uitgegaan van 10,4% overdrachtsbelasting. Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde “k.k.” (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing;
- Bovenstaande marktwaaarde betreft de marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde per taxatiedatum is opgeleverd, volledig verhuurd en in gebruik genomen is conform de door opdrachtgever aangeleverde huurvoorwaarden.

Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) op huurinkomsten	5,41%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurinkomsten	6,38%
Factor (k.k.) op huurinkomsten	15,68x
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.) op huurwaarde	5,00%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.) op huurwaarde	5,94%
Factor (k.k.) op huurinkomsten	16,84x
Marktwaaarde per m ²	€ 4.934

We zijn niet op de hoogte gesteld van de aankoopprijs.

Bijlagen

Bijlage A: Plausibiliteitsverklaring

Bedrijfsnaam: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Naam: **R.H. Smorenburg MRICS RT HypZert MLV**
RICS Registered Valuer

verder te noemen “controlerend taxateur”,

verklaart:

- Controlerend taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe verplicht is.
- Controlerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken en beoordeeld. Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van de uitgevoerde onderzoeken, het taxatierapport en de bijlagen.
- Controlerend taxateur is zelf niet (recent) betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- Controlerend taxateur heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies getoetst en beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.
- Controlerend taxateur is uitsluitend verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de taxatie zelf. De uitvoerend taxateur is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.

Aldus door controlerend taxateur,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,



R.H. Smorenburg MRICS RT CIS HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

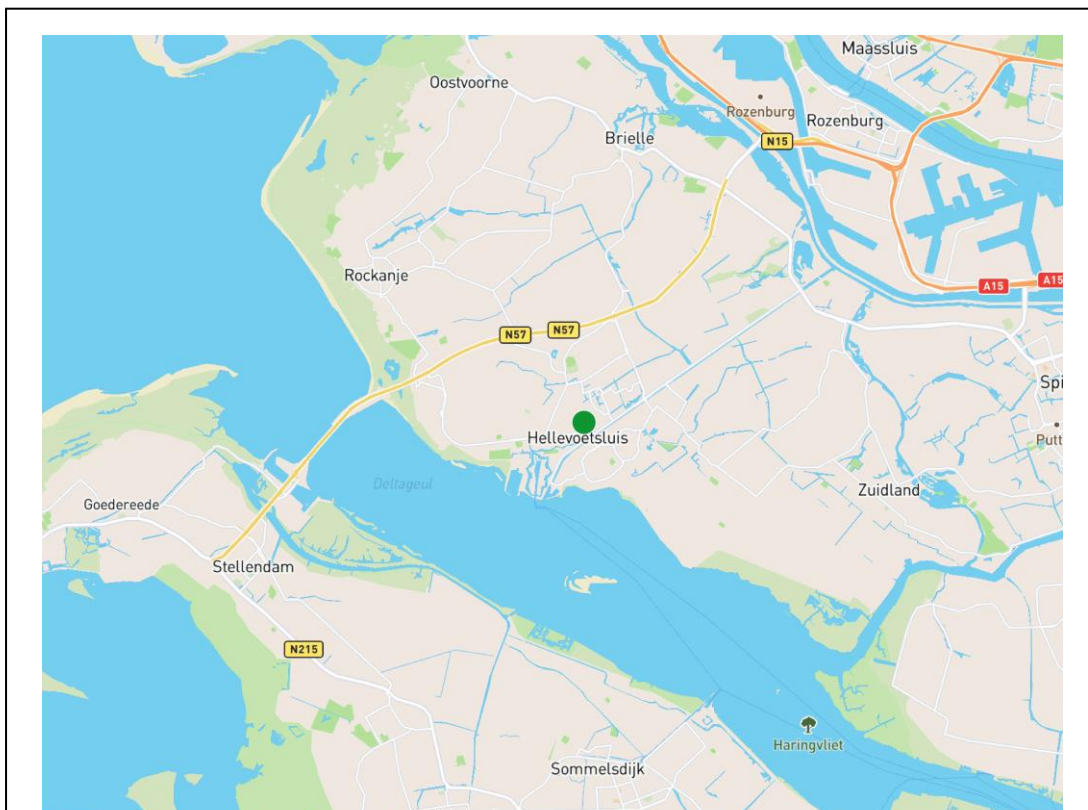
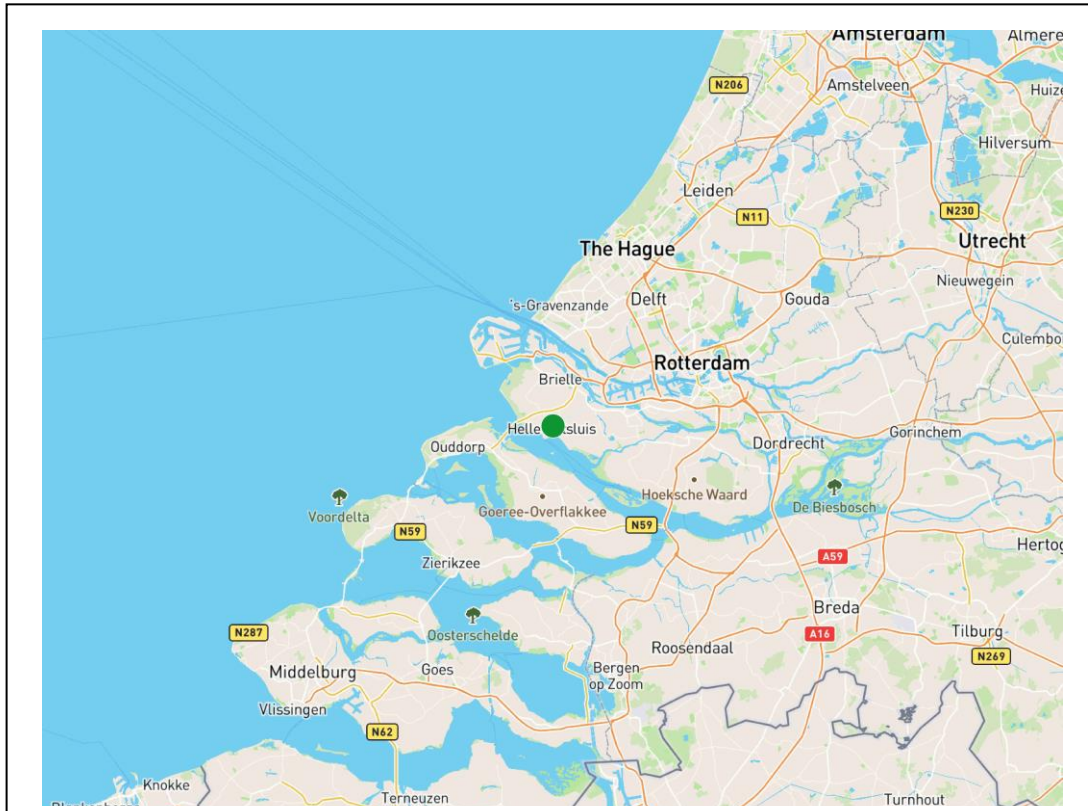
Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT679820773

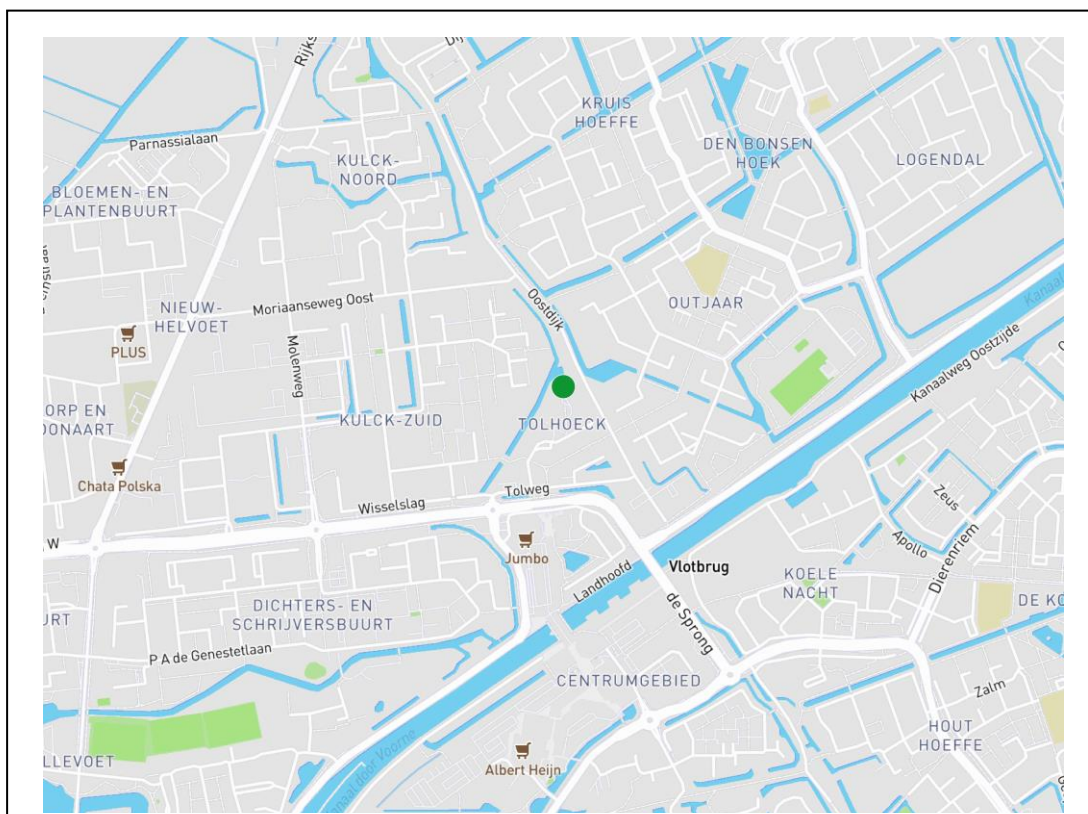
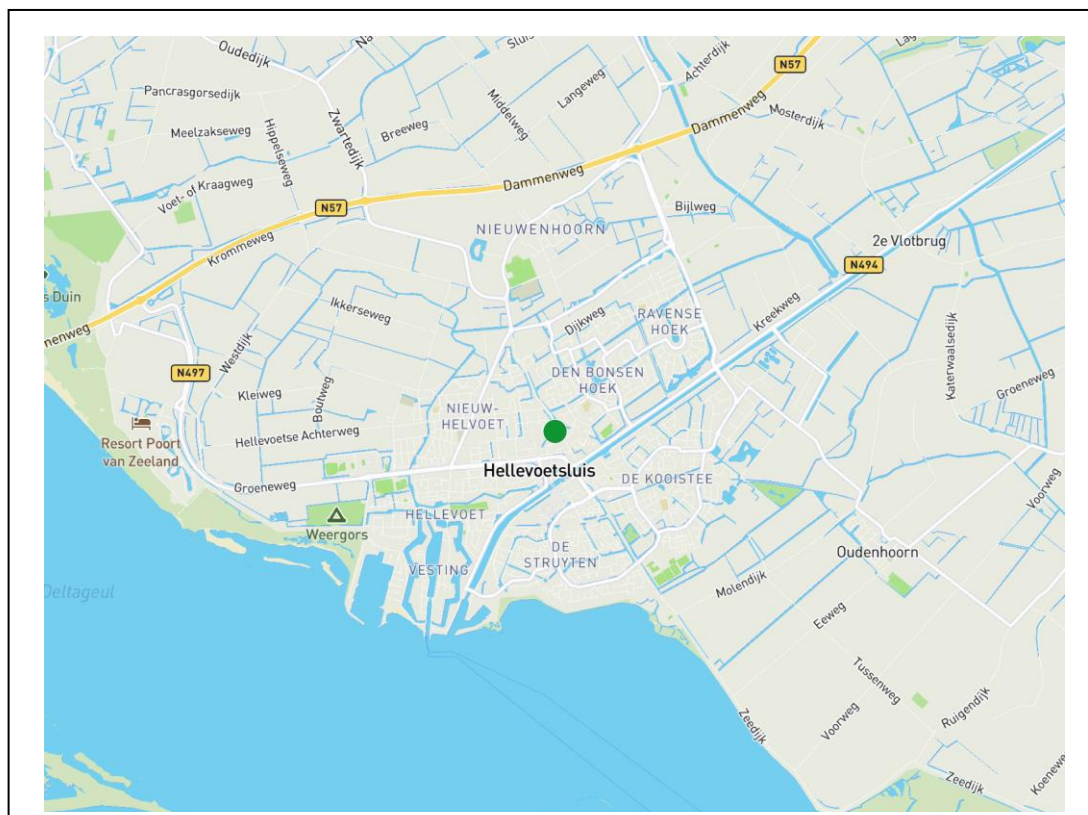
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

Executive Director

roderick.smorenburg@cbre.com

Bijlage B: Plattegronden





Bijlage C: Foto's









Bijlage D: Kadastrale uittreksels



BETREFT		Hellevoetsluis C 5165
UW REFERENTIE		BvP
GELEVERD OP	03-04-2025 - 14:09	PRODUCTIEORDERNUMMER S11202297645
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	02-04-2025 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 02-04-2025 - 14:59
BLAD		1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hellevoetsluis C 5165](#)

Kadastrale objectidentificatie: 017130516570000

Locaties	Goudesteinstraat 5
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 1992010000016117
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Goudesteinstraat 5
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 0530010002092489
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Goudesteinstraat 7	Goudesteinstraat 7
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 1992010000016118
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Goudesteinstraat 7
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 0530010002128642
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Goudesteinstraat 7 a	Goudesteinstraat 7 a
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 0530010002128643
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Goudesteinstraat 7 b
	3223 DA Hellevoetsluis
	BAG identificatie: 0530010002128644
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 3.395 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 69460 - 428319

Omschrijving Bijzondere objecten
Erf - Tuin

Koopsom € 1.901.000

Koopjaar 2022

Ontstaan uit [Hellevoetsluis C 5141](#)



BETREFT

Hellevoetsluis C 5165

UW REFERENTIE

BvP

GELEVERD OP

03-04-2025 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11202297645

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-04-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

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 84190/144](#)

Ingeschreven op 09-05-2022 om 13:57

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

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

Adres Cypresbaan 36
2908 LT CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Statutaire zetel CAPELLE AAN DEN IJSSEL

KvK-nummer 70127573 (Bron: Handelsregister)

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: BvP

Rugbypad

2560

4977

4373

4502 4372

Goudesteinstraat

Muiderslotpad

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Hellevoetsluis
C
5165

kadaster

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

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage E: Taxatiemethodologie

Er zijn verschillende methoden die gebruikt worden om te taxeren. Een van de methoden is de inkomstenkapitalisatiemethode. Binnen de inkomstenkapitalisatiemethode maakt CBRE Valuation & Advisory Services gebruik van de Hardcore/Top Slice/Layermethode, een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

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

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

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

Berekeningen van de waarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, rendementen, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau. Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt in de markt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

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

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

Een derde methode is om te taxeren door gebruik te maken van de comparatieve methode. Alhoewel ook in de inkomstenkapitalisatiemethoden gebruik wordt gemaakt van comparatief bewijs uit de markt (zoals gerealiseerde huren en rendementen) wordt met de comparatieve methode bedoeld dat vergelijkbare transacties en/of aanbod geanalyseerd worden en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object. De comparatieve methode wordt over het algemeen gebruikt bij het taxeren van leegstaande / eigenaar-gebruiker objecten, de leegwaarde van woningen en onontwikkelde grond.

Bijlage F: Berekeningen

Taxatie-output - samenvatting

Goudesteinstraat 5-7, Hellevoetsluis



Taxatiedatum: 17 augustus 2025
Printdatum: 25 april 2025



Taxatiesamenvatting

Bruto waarde	€	18.834.028
Kapitaalcorrecties	€	-339.627
Waarde v.o.n.	€	18.494.401
Aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting	10,40% of Net Value	- 1.726.587
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	- 132.814
Notariskosten	0,20% of Net Value	- 33.204
Totale aankoopkosten		
	€	-1.892.605
Waarde	€	16.601.796
Marktwaaarde (afgerond)	€	16.600.000

Huursituatie

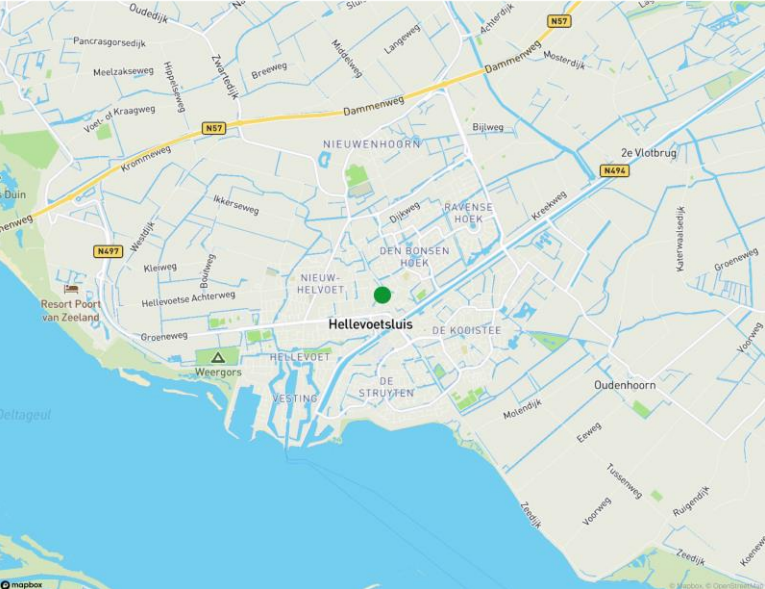
Bezettingsgraad (op basis van HW)	100,00%
Gewogen gem. resterende huurtermijn	20,01
Huurtermijn tot Break/HHW	20,01
Bruto huurinkomsten	
	€ 1.058.370
Jaarlijkse vaste lasten	€ 56.930
Netto huurinkomsten	€ 1.001.440
Bruto huurwaarde leegstand	€ -
Theoretische bruto huur	€ 1.058.370
Bruto huurwaarde (BHW)	€ 985.800
Netto huurwaarde	€ 925.471

Rendementsprofiel

Netto rendementen		
Netto aanvangsrendement	5,41%	
NAR op huurwaarde	5,00%	
Rendement/factor op bruto huurinkomsten		
Waarde v.o.n.	5,72%	17,47
Marktwaaarde	6,38%	15,68
Rendement/factor op bruto huurwaarde		
Waarde v.o.n.	5,33%	18,76
Marktwaaarde	5,94%	16,84
Waarde per m²	€ 4.934	

Object

Gebouwnaam	Zorgvilla Goudestein
Adres	Goudesteinstraat 5-7
Stad	Hellevoetsluis
Land	Nederland
Ref. nr.	006VR00000Mprf
Hoofdgebruik	Healthcare
Eigendom	Freehold
Canon	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (m²)	3.364,61
Aantal parkeerplekken/eenheden	25
Ongebonden grond	-



Huurwaarde

Omschrijving	€ per m² / per eenheid
Woonzorg	292,99
Parkeerplaatsen	

Jaarlijkse vaste lasten

Onderhoud	€ 33.646	3,41% van bruto HW
Beheer	€ 10.584	1,07% van bruto HW
Beheer bij leegstand	€ -	0,00% van bruto HW
OZB	€ -	0,00% van bruto HW
Waterschap	€ -	0,00% van bruto HW
Verzekering	€ -	0,00% van bruto HW
Rioolheffing	€ -	0,00% van bruto HW
Erfpachtcanon	€ -	0,00% van bruto HW
BTW-verlies	€ 12.700	1,29% van bruto HW
Totaal	€ 56.930	5,78% van bruto HW
	€ 17	per m² per jaar

Algemene opmerkingen

- Wij hebben het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat het getaxeerde object per taxatiedatum opgeleverd is en verhuurd is op basis van de afgesloten huurovereenkomsten. Hoewel het getaxeerde object nog in de nieuwbouwsfeer valt, houden wij rekening met een overdrachtsbelasting van 10,4%.

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport moet worden bepaald. Aan een (indicatieve) conceptberekening en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. CBRE Valuation & Advisory Services B.V. behoudt zich het recht voor om het (indicatieve) concept aan te passen aan de hand van constatering

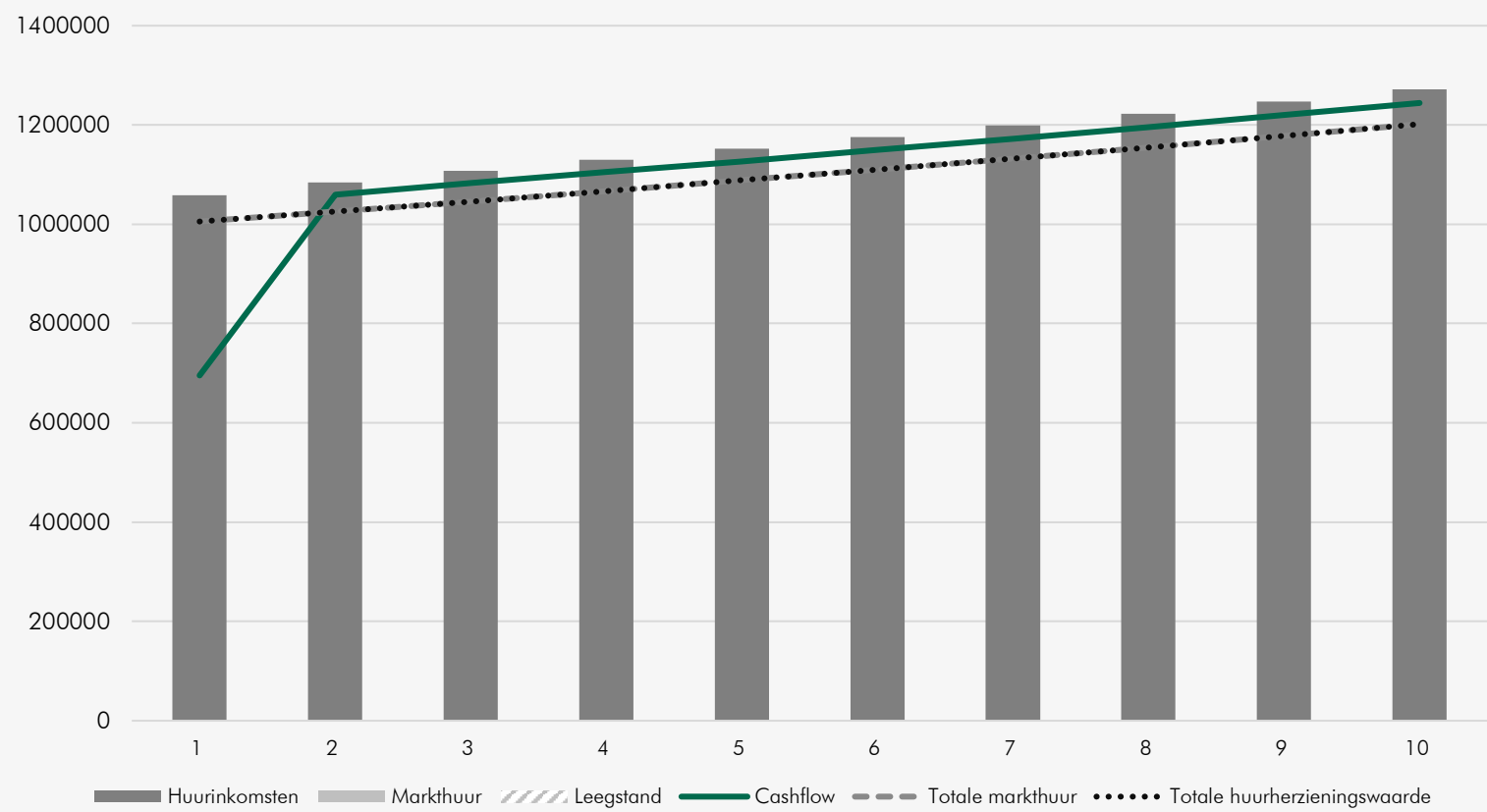
Discounted Cash Flow (DCF)

Goudesteinstraat 5-7, Hellevoetsluis



Taxatiedatum: 17 augustus 2025
Printdatum:25 april 2025

Kasstromen



DCF-waarde			
CW kasstromen			7.876.474
CW eindwaarde			10.616.227
DCF-waarde v.o.n.			18.492.701

Overdrachtsbelasting	10,40% of Net Value	-1.726.428
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	-132.802
Notariskosten	0,20% of Net Value	-33.201

DCF-waarde			16.600.270
DCF-waarde (afgerond)			16.600.000

KPI			
Disconteringsvoet			6,95%
Exit yield			5,75%

Huidige huurinkomsten	1.058.370
Leegstand (op basis van markthuur)	0%
Huidige markthuur	985.800

Bar (huidige huurinkomsten / DCF-waarde)	6,38%
factor (DCF-waarde / huidige huurinkomsten)	15,68

Bar (huidige markthuur / DCF-waarde)	5,94%
factor (DCF-waarde / huidige markthuur)	16,84

Netto aanvangs rendement	5,42%
--------------------------	-------

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DCF indices										
CPI index	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuur index	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Totale inkomsten										
Huurinkomsten	1.058.370	1.083.771	1.107.614	1.129.766	1.152.361	1.175.409	1.198.917	1.222.895	1.247.353	1.272.300
Markt (herzienings) huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten										
Beheerskosten bij leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Makelaarscourtage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurvrij	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste lasten	-10.584	-10.838	-11.076	-11.298	-11.524	-11.754	-11.989	-12.229	-12.474	-12.723
BTW verlies	-12.700	-13.005	-13.291	-13.557	-13.828	-14.105	-14.387	-14.675	-14.968	-15.268
Additionele kasstromen										
	-339.627	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom										
Eindwaarde	695.459	1.059.928	1.083.246	1.104.911	1.127.009	1.149.550	1.172.541	1.195.991	1.219.911	1.244.310
										20.085.788
CW kasstroom incl. eindwaarde										
	672.507	958.412	915.912	873.584	833.212	794.706	757.979	722.950	689.539	11.273.899

Taxatie samenvatting / huurlijst



Goudesteinstraat 5-7, Hellevoetsluis

Taxatiedatum: 17 augustus 2025

Printdatum: 25 april 2025

Huurder	Huuringangs- datum	Breakoptie	Huurexpirati e	Huidige leegstand (mnd)	Toekomstig e leegstand (mnd)	HH-datum	Totaal oppervlak (m² VVO)	Parkeerplaatse n / eenheden	Bruto huurinkomsten (€)	Bruto huurwaarde (€)	Bruto huurherzienings- waarde (€)	BTW van toepassing?	Hardcore (%)	Reversion (%)	Top slice (%)	Bruto waarde (€)	Makelaars- courtage (€)
We Care Hellevoetsluis B.V. i.o.	17-08-2025	None	16-08-2045	-	-	None	3.365	25	1.058.370	985.800	985.800	No	5,15%	7,15%	5,65%	18.834.028	-
Totaal							3.365	25	1.058.370	985.800	985.800					18.834.028	-

Ruimte overzicht

Goudesteinstraat 5-7, Hellevoetsluis



Taxatiedatum: 17 augustus 2025

Printdatum: 25 april 2025

Huurder	Eenheid	Beschrijving	Oppervlak (m²)	Parking spaces/Units	HW/m² / parkeerplek (€)	HHW/m² / parkeerplek (€)	% (ITZA)	Totale HW unit (€)	Totale HHW unit (€)
We Care Hellevoetsluis B.V. i.o.		Gebouw A	1.941		293	293	100%	568.725	568.725
		Gebouw B	1.424		293	293	100%	417.075	417.075
		Parkeerplaatsen		25	0			-	-
Huurder totaal			3.365	25	293	293		985.800	985.800

Kapitaalcorrecties

Goudesteinstraat 5-7, Hellevoetsluis

Taxatiedatum: 17 augustus 2025

Printdatum: 25 april 2025

Huurder	Type correctie	Kasstroom (€)	Kasstroom type	Jaarlijkse index	Start datum correctie	Einddatum correctie	Totale correctie (€)	Disconteringsvoet	CW correctie (€)
1_We Care Hellevoetsluis B.V. i.o.	Huurvrij	340.560	Expenditure	0,00%	17-8-2025	16-8-2026	- 339.627	7,00%	- 339.627
Totaal									- 339.627



Voor meer informatie en/of kantoorlocaties:

CBRE | Valuation & Advisory Services
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam
T +31 20 626 26 91

<https://www.cbre.nl>