



Taxatierrapport

Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024

Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9

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 3 december 2024 (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.

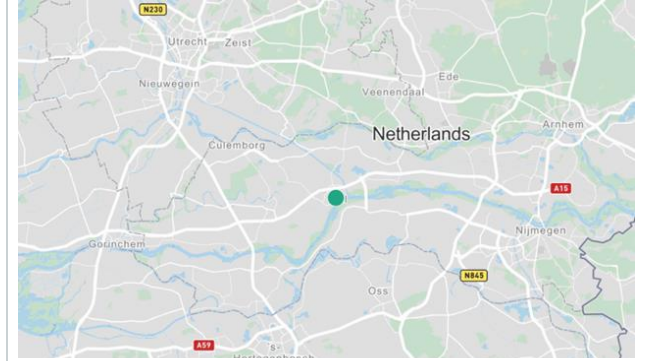
INHOUDSOPGAVE

Deel I: Samenvatting.....	4
Deel II: Taxatierapport.....	9
Deel III: Objectrapport.....	27
Bijlagen.....	52

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

10 december 2024

Het Object

Adres:	Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel
Gebruik:	Woonzorg en retail
Oppervlakte woonzorg:	968 m ² verhuurbaar vloeroppervlak
Oppervlakte retail:	434 m ² bruto vloeroppervlak
Parkeerplaatsen:	6

Eigendomsrecht

Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Superstone N.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Tiel
Sectie:	E
Nummer:	3378
Oppervlakte:	717 m ²

Opmerkingen

- Het getaxeerde object is door de Gemeente Tiel aangewezen als gemeentelijk monument.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde object wordt verhuurd aan twee huurders op basis van drie huurcontracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,91 jaar.

We hebben kopieën van de huurcontracten ontvangen. De huurcontracten zijn opgesteld volgens de richtlijnen van de ROZ. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste voorwaarden van de huurovereenkomsten vermeld met daaronder een toelichting op eventuele bijzondere voorwaarden (zoals huurvrij, breakoptie, break penalty, BTW-compensatie, et cetera).

Huurder	Gebruik	Oppervlakte (m ²)	Parkeerplaatsen	Huurinkomsten (€, per jaar)	Expiratiedatum
JP van den Bent Stichting	Woonzorg	948	6	141.261	31-12-2030
JP van den Bent Stichting	Kantoor	20		2.895	31-12-2030
Zeeman Textielsupers B.V.	Winkel	434		83.105	11-11-2027
Totaal		1.402	6	227.261	

Bron: huurovereenkomsten en allonges

Opmerkingen

- Huurder JP van den Bent Stichting is vrijgesteld van BTW. Voor de kantoorruimte betaald deze huurder een BTW-compensatie van 7% over de jaarlijkse huurprijs.
- Het huurcontract van huurder JP van den Bent Stichting is afgesloten op basis van double-net condities, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en rioolheffing voor rekening van huurder komen. Daarbij zijn de onderhoudskosten over huurder en verhuurder verdeeld op basis van een demarcatielijst.

- De huurprijs van huurder Zeeman Textielsupers B.V. is per 12 november 2022 herzien op € 75.000 per jaar.
- Het huurcontract van huurder Zeeman Textielsupers B.V. is afgesloten op basis van single-net condities, hetgeen inhoudt dat alle exploitatielasten voor rekening van eigenaar komen.

Bruto Huurinkomsten

€ 227.261 per jaar (€ 162 per m² per jaar)

Netto Huurinkomsten

€ 211.720 per jaar (€ 151 per m² per jaar)

Bruto Markthuurwaarde

€ 227.890 per jaar (€ 163 per m² per jaar)

Netto Markthuurwaarde

€ 214.035 per jaar (€ 153 per m² per jaar)

Marktwaarde

€ 3.575.000

(zegge: DRIE MILJOEN VIJF HONDERD VIJF EN ZEVENTIG DUIZEND euro)

Opmerking

- 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.

Rendementsprofiel

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,31%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,70%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	6,36%
Factor (k.k.)	15,73x
Marktwaaarde per m²	€ 2.550

SWOT-analyse

Sterktes

- Gelegen in centrum van Tiel
- Eigen afgesloten parkeervoorzieningen
- Volledig verhuurd
- Marktconform verhuurd
- Goede staat van onderhoud woonzorgappartementen
- Hoekligging winkelunit
- Lay-out winkelunit
- Ruime bestemmingsmogelijkheden (regulier wonen toegestaan)
- Deels energielabel A (woonzorg)

Kansen

- Woonzorgappartementen in de toekomst regulier verhuren
- Verbeteren duurzaamheid winkelruimte en bovengelegen verdiepingen
- Alternatieve aanwendbaarheid naar regulier wonen
- Dalende kapitaalmarktrente

Zwaktes

- Deels energielabel F en G (woonzorg)
- Ontbreken energielabel winkelruimte
- Betaald parkeren op straat
- Geen absolute A1-locatie winkelunit

Bedreigingen

- Stijgende exploitatiekosten
- Macro-economische onzekerheid door geopolitieke spanningen
- Inflatie binnen de Eurozone
- Wijzigingen in regelgeving kunnen de betaalbaarheid van zorg beïnvloeden

Deel II: Taxatierapport

Taxatierapport

Rapportdatum	17 maart 2025
Taxatiedatum	10 december 2024.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 T.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5657 DD Eindhoven e-mail: m.broere@hollandimmogroup.nl
Het Object	Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel.
Objectbeschrijving	Het getaxeerde object is gelegen op de hoek van de Hoogeindsestraat, het Hof van Arkel en de Oliemolenwal in het centrum van Tiel en betreft een woonzorgvoorziening bestaande uit 14 appartementen op de verdiepingen en een winkelruimte op de begane grond. Onder de woonzorgvoorzieningen bevinden zich zes parkeerplaatsen. Het totale vloeroppervlak van het getaxeerde bedraagt 1.402 m².
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 3 december 2024.
Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Inkomstenkapitalisatiemethode. In bijlage D is een toelichting op de gehanteerde methode toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor aankoopdoeleinden en prospectusdoeleinden. De taxatie wordt opgesteld voor de voornoemde doelen en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

Marktwaaarde	€ 3.575.000 (zegge: DRIE MILJOEN VIJF HONDERD VIJF EN ZEVENTIG DUIZEND euro) Opmerking – 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.
	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	Nee.
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	We bevestigen dat we geen eerdere materiële betrokkenheid hebben gehad met dit object. 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.

	Wanneer onze opdracht afkomstig is van een entiteit waarop de Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad ('de Richtlijn'), met betrekking tot de "Alternative Investment Fund Managers" ('AIFM'), van toepassing is, is onze rol gelimiteerd tot het aanleveren van taxaties van individuele vastgoedobjecten of "liabilities" (gebaseerd op onze voorwaarden zoals in het taxatierapport uiteengezet) en niet op de "net asset value" ('NAV') van het Fonds of de individuele objecten in het Fonds. Verder, om onduidelijkheden te voorkomen, treden wij op in de capaciteit van "taxatie-adviseur" aan de AIFM en niet als 'externe taxateur' zoals in de Richtlijn beschreven staat. Details omtrent het limiteren van onze aansprakelijkheid met betrekking tot de taxaties die wij uitvoeren staan in het taxatierapport en deze Opdrachtverstrekking. U heeft bevestigd dat de "taxatiefunctie" zoals in de Richtlijn beschreven staat wordt uitgevoerd door de Alternative Investment Fund Manager van Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 zelf – en niet door CBRE.
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 T 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	M. Beckers MSc RT Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT779568191 Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed Senior Consultant
Referentie: CLIQ#006WR00000DWKwz	
Annette.postma@cbre.com	Milou.beckers@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 65431/54 d.d. 22 december 2024]) opgevraagd en doorgenomen.
Kadastrale informatie	Kadaster	Wij hebben het kadastrale uittreksel en de plattegrond opgevraagd.
Erfpachtake		Niet van toepassing.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen		Wij hebben geen bouwtekeningen ontvangen.
Overzicht oppervlakten	C. van der Grift B.V.	Wij hebben een plattegrond van de winkelruimte van opdrachtgever ontvangen, welke door C. van der Grift B.V. is opgesteld op 23 februari 2012.
Meetstaat conform NEN2580	Rappr	Wij hebben een meetstaat van de woonzorgvoorziening van opdrachtgever ontvangen, welke is opgesteld door Rappr op 23 maart 2022 en de verhuurbare vloeroppervlakten zijn berekend in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN2580 (2007 editie).
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	Opdrachtgever	Wij hebben van opdrachtgever een factuur van de OZB 2024 betreffende de winkelruimte ontvangen.
Waterschapslasten	Opdrachtgever	Wij hebben van opdrachtgever een factuur van de waterschapslasten 2024 betreffende de winkelruimte ontvangen.
Rioolheffing	Opdrachtgever	Wij hebben van opdrachtgever een factuur van de rioolheffing 2024 betreffende de winkelruimte ontvangen.
Duurzaamheid	Opdrachtgever	Wij hebben van opdrachtgever energielabels van het getaxeerde object ontvangen.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Huurinformatie		
Huurnota's	Opdrachtgever	Van opdrachtgever hebben wij actuele huurnota's ontvangen.
Huurovereenkomsten en allonges	Opdrachtgever	Wij hebben de huurovereenkomsten en een allonge van opdrachtgever ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek		Wij hebben geen bodemonderzoek ontvangen.
Milieu inventarisatie		Wij hebben geen milieu inventarisatie ontvangen.
Bodemloket	Bodemloket.nl	Wij hebben de website geraadpleegd.
Asbestinventarisatie		Wij hebben geen asbestinventarisatie ontvangen.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Website omgevingsloket Rijksoverheid	Wij hebben de website 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 StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij. StiVAD is de online database met beleggingstransacties van Stichting Vastgoeddata.
Overig		
Standkwaliteit (winkels)	Locatus Online	Locatus is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.
Overige informatie	BAG-Viewer	
Investment Memorandum	Opdrachtgever	Wij hebben het IM betreffende de verkoop van het object ontvangen.

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

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

Taxatiewerkzaamheden

Inspectie	De interne en externe inspectie is verricht door A. Postma op 10 december. 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	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. 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	Van opdrachtgever hebben wij de energielabels van het woonzorggedeelte ontvangen. De appartementen beschikken grotendeels over een energielabel A, welke geldig zijn tot 22 februari 2028. De twee appartementen gelegen boven de winkelruimte hebben een label F, welke tevens geldig zijn tot 22 februari 2028. De kantoorruimte heeft een label G, welke geldig is tot 19 januari 2034. Wij hebben geen informatie ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten van de winkelruimte ontvangen. Op ep-online.nl is ook geen informatie over deze ruimte beschikbaar. In de taxatie hebben wij onze bevindingen ten aanzien van duurzaamheid gebaseerd op de ontvangen informatie en onze bevindingen tijdens de inspectie.
Services en Voorzieningen	Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie. Wij hebben geen van de voorzieningen getest.
Staat van Onderhoud	Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, 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 hypotheke 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, hypotheke 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

Het getaxeerde object is gelegen in de stad Tiel in de provincie Gelderland. Tiel ligt in de driehoek van de steden Utrecht, Den Bosch en Nijmegen en tussen de rivieren de Waal en de Linge.

Volgens de meest recente gegevens van het CBS telde de gemeente Tiel op 1 januari 2024 42.370 inwoners, die samen 19.073 huishoudens vormden. Volgens de meest recente prognose van het CBS uit 2020 zal Tiel tussen 2024 en 2035 met 830 inwoners groeien, een toename van 2%. Omdat met name de migrantenaantallen van de afgelopen jaren zijn onderschat komt het inwoneraantal in sommige gemeentes inmiddels al boven de prognose uit. Na 2035 voorziet het CBS een verdere toename: Tiel zal tussen 2035 en 2050 met 200 inwoners toenemen.

Tiel is bereikbaar via de rijksweg A15 (Rotterdam - Enschede) en de provinciale wegen N834 en N835. Tiel beschikt over twee treinstations en fungeert als eindpunt van de spoorlijnen Utrecht - Tiel en Arnhem - Tiel. Daarnaast zijn er regionale en lokale buslijnen, die diensten aanbieden in en rond de gemeente Tiel.

In Tiel bedraagt de totale winkelveorraad circa 123.000 m², verdeeld over zowel dagelijkse als niet-dagelijkse winkels. Het hoofdwinkelgebied bevindt zich in een voetgangersgebied rondom de Waterstraat, Voorstad en Weerstraat. Tiel heeft een verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners en de daaromheen liggende regio.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het getaxeerde object is gelegen op de hoek van de Hoogeindsestraat, het Hof van Arkel en de Oliemolenwal in het centrum van Tiel. De Hoogeindsestraat is het verlengde van de hoofdwinkelstraat Waterstraat en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van winkel- en horecavoorzieningen op de begane grond met daarboven veelal appartementen. Het Hof van Arkel verbindt de Hoogeindsestraat en de Oliemolenwal. De Oliemolenwal loopt langs het water en bestaat voornamelijk uit woningen. Aan de Oliemolenwal naast het getaxeerde bevindt zich een café.

De rijksweg A15 is gelegen op circa vijf autominuten van het getaxeerde. Betaald parkeren is mogelijk langs Oliemolenwal of op parkeerterreinen in de directe omgeving. Het hoofdtreinstation van Tiel is gelegen op circa tien minuten lopen van het getaxeerde.

Beschrijving

Het getaxeerde object is gelegen op de hoek van de Hoogeindsestraat, het Hof van Arkel en de Oliemolenwal in het centrum van Tiel en betreft een woonzorgvoorziening bestaande uit veertien appartementen op de verdiepingen en een winkelruimte op de begane grond.

De woonzorgvoorziening voorziet in 24-uurs begeleid wonen voor volwassenen met een verstandelijke beperking. De voorziening bevindt zich aan het Hof van Arkel 1 - 29 en twaalf van de veertien appartementen bevinden zich in een complex, welke is gebouwd in 2012. Het complex beschikt over zowel een trappenhuis als een lift. De twaalf appartementen zijn bereikbaar vanaf de balustrades en beschikken over een woonkamer met open keuken, badkamer en twee slaapkamers. De appartementen hebben een Frans of volledig balkon. De overige twee appartementen en de kantoorruimte zijn gesitueerd boven de winkelruimte. Op de begane grond van het complex bevindt zich een kleinschalige parkeergarage met ruimte voor zes auto's en een fietsenberging. De garage is afgesloten met een elektrisch hek en toegankelijk via de Oliemolenwal.

De winkelunit is gelegen op de hoek van de Hoogeindsestraat en het Hof van Arkel en bestaat uitsluitend uit een begane grond. De unit heeft een vierkante lay-out en aan de achterzijde van de verkoopruimte is een opslag gecreëerd. Volgens Locatus heeft de unit een A2-standplaatskwaliteit. Het object is gebouwd in 1950. Op de eerste en tweede verdieping boven de winkelruimte bevinden zich twee van de appartementen van de woonzorgvoorziening en de kantoorruimte. Per taxatiedatum was de kantoorruimte met eigen sanitaire voorzieningen echter in gebruik als slaapwachtruimte en een van de twee appartementen als kantoorruimte. De verdieping zijn uitsluitend per trap te bereiken.

De woonzorgvoorzieningen heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 968 m². De winkelruimte heeft een bruto vloeroppervlakte van 434 m². Het totale vloeroppervlak van het getaxeerde bedraagt 1.402 m².

Beide objecten hebben een betonconstructie en zijn opgetrokken uit metselsteen en hebben een plat dak. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Duurzaamheid

Van opdrachtgever hebben wij de energielabels van het woonzorggedeelte ontvangen. De appartementen beschikken grotendeels over een energielabel A, welke geldig zijn tot 22 februari 2028. De twee appartementen gelegen boven de winkelruimte hebben een label F, welke tevens geldig zijn tot 22 februari 2028. De kantoorruimte heeft een label G, welke geldig is tot 19 januari 2034.

Wij hebben geen informatie ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten van de winkelruimte ontvangen. Op ep-online.nl is ook geen informatie over deze ruimte beschikbaar.

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

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

Conclusie

Wij zijn van mening dat de woonzorgvoorziening een gunstige ligging heeft in het centrum van Tiel. Wij beoordelen de locatie van de winkelunit als onderdeel van het Tielse hoofdwinkelgebied ook als goed. Afgezien van het duurzaamheidsniveau van de verdiepingen boven de winkelruimte, beoordelen wij de gebouwkwaliteit van het getaxeerde object als positief.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Rekening houdend met de locatie, de gebouwenmerken en de bestemming, zijn wij van mening dat het huidige gebruik van de winkelruimte op de begane grond aan de Hoogeindsestraat het hoogste en beste gebruik omvat. Gezien de karakteristieken van de appartementen en aangezien het getaxeerde op basis van het bestemmingsplan ook een woonbestemming heeft, zijn wij van mening dat het hoogste en beste gebruik van de woonzorgvoorziening “regulier wonen” betreft.

Installaties en Voorzieningen

Wij hebben geen installaties of voorzieningen getest. CBRE gaat ervan uit dat het object is voorzien van alle benodigde installaties en voorzieningen en voldoet aan de standaard criteria.

Oppervlakten

De woonzorgvoorziening is ingemeten door Rappr op 23 maart 2022 en de verhuurbare vloeroppervlakten zijn berekend in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN2580 (2007 editie). Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is.

Vloeroppervlakten Woonzorgvoorziening

Unit	Verdieping	Gebruik	Oppervlakte (m², VVO)
Hof van Arkel	Begane grond	Woonzorg	6,30
	Begane grond	Fietsenberging	25,02
	Eerste verdieping	Woonzorg	386,14
	Tweede verdieping	Woonzorg	269,24
	Derde verdieping	Woonzorg	261,77
Totaal			948,48

Bron: Rappr

Opmerkingen

- Op basis van het huurcontract hebben wij aanvullend 20 m² verhuurbaar vloeroppervlak toegekend aan de kantoorruimte boven de winkelruimte. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is. Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.
- Op de begane grond van het complex bevindt zich een kleinschalige parkeergarage met ruimte voor zes auto's

Wij hebben een plattegrond van de winkelruimte ontvangen, welke door C. van der Grift B.V. is opgesteld op 23 februari 2012. In de plattegrond staan bruto vloeroppervlakten weergegeven. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is. Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.

Vloeroppervlakten Winkelruimte

Unit	Verdieping	Gebruik	Oppervlakte (m², BVO)
Hoogeindsestraat	Begane grond	Verkoopruimte	388,8
	Begane grond	Opslagruimte	44,8
Totaal			433,6

Bron: C. van der Grift B.V.

Staat van Onderhoud

CBRE heeft 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. Op basis van deze inspectie hebben wij geconcludeerd dat de appartementen aan het Hof van Arkel en de winkelruimte aan de Hoogeindsestraat een goede staat van onderhoud hebben.

Milieu-informatie

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

Rekening houdend met het bouwjaar van het gedeelte aan de Hoogeindsestraat 2-4 (winkelruimte, twee bovengelegen appartementen en kantoorruimte), is het mogelijk dat er asbest in verwerkt is. Wij hebben hier in de taxatie geen rekening mee gehouden. Voor het verkrijgen van zekerheid omtrent eventuele aanwezigheid van asbest adviseren wij onderzoek door een gespecialiseerd bureau uit te laten voeren.

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

Jaarlijkse Eigenaarslasten

Wij hebben van de eigenaar informatie ontvangen met betrekking tot: onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en rioolheffing. Deze hebben wij beoordeeld op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze ervaring met soortgelijke objecten. Voor de overige kosten, zoals onderhoudskosten en verzekeringspremie hebben wij een schatting gemaakt op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

Het huurcontract van huurder JP van den Bent Stichting is afgesloten op basis van double-net condities, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en rioolheffing voor rekening van huurder komen. Daarbij zijn de onderhoudskosten over huurder en verhuurder verdeeld op basis van een demarcatielijst.

Het huurcontract van huurder Zeeman Textielsupers B.V. is afgesloten op basis van single-net condities, hetgeen inhoudt dat alle jaarlijkse exploitatielasten voor rekening van eigenaar komen.

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

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Onderhoud	6.309
Beheer	3.409
Onroerende zaakbelasting	2.318
Watersysteemheffing	310
Verzekeringspremie	1.139
Rioolheffing	360
BTW-verlies	1.695
TOTAAL	15.541

Bestemmingsinformatie

We hebben de website van het omgevingsloket 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 valt onder het bestemmingsplan “Binnenstad 2023”, vastgesteld door de gemeente Tiel op 3 juli 2024 en is onherroepelijk.

Het woonzorggedeelte heeft de enkelbestemming “Centrum-2” en de functieaanduiding “Detailhandel”. De voor “Centrum-2” aangewezen gronden zijn op de begane grond bestemd voor:

- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- kantoren;
- ambachtelijke bedrijven, expositieruimten, ateliers en galleries;
- horeca van horecacategorie 1;
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding “Detailhandel”, met uitzondering van supermarkten;

en op de begane grond en de verdieping(en):

- wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Het winkelgedeelte heeft de enkelbestemming “Centrum-1”. De voor “Centrum-1” aangewezen gronden zijn op de begane grond en de verdieping(en) bestemd voor:

- detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- dienstverlening;
- horeca van horecacategorie 1;
- expositieruimten;

en op de verdieping(en):

- wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen.

De maximale toegestane goot- en bouwhoogte van getaxeerde object bedraagt respectievelijk 9 en 12 meter.

Wij zijn ervan uitgegaan dat alle vergunningen en toestemmingen verleend zijn door de bevoegde instanties voor het huidige gebruik.

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 Superstone N.V. en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Tiel
Sectie:	E
Nummer:	3378
Oppervlakte:	717 m ²

Opmerkingen

- Het getaxeerde object is door de Gemeente Tiel aangewezen als gemeentelijk monument.
- Wij hebben de leveringsakte gelezen en daarin geen erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen
- 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 C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde object wordt verhuurd aan twee huurders op basis van drie huurcontracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,91 jaar.

We hebben kopieën van de huurcontracten ontvangen. De huurcontracten zijn opgesteld volgens de richtlijnen van de ROZ. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste voorwaarden van de huurovereenkomsten vermeld met daaronder een toelichting op eventuele bijzondere voorwaarden (zoals huurvrij, breakoptie, break penalty, BTW-compensatie, et cetera).

Huurder	Gebruik	Oppervlakte (m ²)	Parkeerplaatsen	Huurinkomsten (€, per jaar)	Expiratiedatum
JP van den Bent Stichting	Woonzorg	948	6	141.261	31-12-2030
JP van den Bent Stichting	Kantoor	20		2.895	31-12-2030
Zeeman Textielsupers B.V.	Winkel	434		83.105	11-11-2027
Totaal		1.402	6	227.261	

Bron: huurovereenkomsten en allonges

Opmerkingen

- Huurder JP van den Bent Stichting is vrijgesteld van BTW. Voor de kantoorruimte betaald deze huurder een BTW-compensatie van 7% over de jaarlijkse huurprijs.
- Het huurcontract van huurder JP van den Bent Stichting is afgesloten op basis van double-net condities, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en rioolheffing voor rekening van huurder komen. Daarbij zijn de onderhoudskosten over huurder en verhuurder verdeeld op basis van een demarcatielijst.
- De huurprijs van huurder Zeeman Textielsupers B.V. is per 12 november 2022 herzien op € 75.000 per jaar.
- Het huurcontract van huurder Zeeman Textielsupers B.V. is afgesloten op basis van single-net condities, hetgeen inhoudt dat alle exploitatielasten voor rekening van eigenaar komen.

Markt- omschrijving

Marktinformatie

Voor een marktbeschrijving betreffende winkels, woningen en zorg in Nederland en in het bijzonder in de stad Tiel verwijzen wij naar bijlage E.

Huurreferenties Woonzorg

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Lent, Theo Dobbestraat / Truus Gelsingstraat 180 	Deze referentie betreft de verhuur van een recent opgeleverd complex bestaande uit een intramurale woon-zorgvoorziening met 80 eenheden (4.750 m²) in Lent. Het complex maakt onderdeel uit van het project Living-Inn Nijmegen. Binnen dit concept wonen senioren en starters samen in 290 huurappartementen en zij beschikken daarbij over acht faciliteiten en negen recreatievoorzieningen. De intramurale woon-zorgvoorziening is bedoeld voor senioren met een zware zorgvraag en wordt gehuurd en geëxploiteerd door zorginstelling De Waalboog. De wooneenheden beschikken minimaal over energielabel A++. De gerapporteerde huurprijs per medio 2024 bedraagt circa € 835 per eenheid per maand en afgesloten op basis van triple-net condities. Wij beoordelen de locatie van deze referentie in een woonwijk van Nijmegen als vergelijkbaar aan de locatie van het getaxeerde in het centrum van Tiel. Gezien de nieuwbouwstatus en het energielabel beoordelen wij de gebouwkwaliteit van de referentie als beter. Het getaxeerde beschikt echter over grotere appartementen.	=	=
Rijssen, Zeven Peggenweg 9 	De laatste referentie betreft de verhuur van een nieuwbouw intramuraal woonzorg-complex voor mensen met een licht, matig of ernstige verstandelijke beperking in Rijssen. In totaal zijn er 33 wooneenheden gerealiseerd, deels studio's en deels tweekamerappartementen. Alle wooneenheden zijn voorzien van eigen sanitaire voorzieningen. Het complex is opgeleverd in 2023. Het energielabel is niet bekend, maar wij er van uit dat het complex voldoet aan de huidige duurzaamheidsvereisten. De gerapporteerde huurprijs bedraagt circa € 935 per eenheid per maand (prijsspeil medio 2023). Het contract is langjarig afgesloten en de huurder is Baalderborg. Wij vinden de ligging van het getaxeerde in het centrum van Tiel gunstiger dan de ligging van de referentie in Rijssen. De referentie is echter nieuw gerealiseerd waardoor wij de gebouwkwaliteit als beter beoordelen.	-	+

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 Woonzorg

De gerapporteerde huurreferenties van intramurale woonzorgvoorzieningen laten huurprijzen zien van € 835 en € 935 per eenheid per maand. Rekening houdend met de ligging en de gebouwkwaliteit van het getaxeerde object hebben wij een markthuurwaarde van € 850 per eenheid per maand voor het grootste deel van de appartementen gekozen. Voor de twee appartementen gelegen boven de winkelruimte hebben wij een markthuurwaarde van € 800 per eenheid per maand vastgesteld. Aan de kantoorruimte hebben wij een markthuurwaarde van € 150 per m² per jaar toegekend. Voor de parkeerplaatsen hebben wij een markthuurwaarde van € 500 per plaats per jaar vastgesteld.

Gezien het bovenstaande komt de totale markthuurwaarde voor het woonzorgcomplex uit op € 147.600 per jaar, hetgeen neerkomt op € 879 per appartement per maand (inclusief kantoorruimte en inclusief parkeren). Per taxatiedatum bedragen de totale huurinkomsten € 144.156 per jaar. Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat het complex marktconform is verhuurd.

NHC vergoeding:

Bij intramurale zorg wordt de huisvesting vergoed vanuit de NHC. Deze vergoeding varieert naarmate er lichtere of zwaardere zorg wordt geboden. Ook de aanwezigheid van behandeling (BH) of dagbesteding (DB) op de locatie heeft invloed op de hoogte van de vergoeding.

De NHC betreft een vergoeding vanuit de overheid per cliënt per dag, die voldoende is voor een zorgorganisatie om over de gehele levenscyclus (30 jaar) van een nieuwbouwvoorziening de kosten voor de grond, bouw, financiering, afschrijving en instandhouding te dekken. De NHC is niet alleen bedoeld om in het verblijf van de cliënten te voorzien, maar is ook een vergoeding voor de huisvestingslasten voor overheaddiensten, zoals een hoofdkantoor of centrale keuken. De NHC wordt jaarlijks geïndexeerd met een vast indexcijfer van 2,50%.

Onder de instandhouding vallen kosten voor renovatie, functionele aanpassingen en dagelijks onderhoud. In een huursituatie is de afslag voor instandhouding mede afhankelijk van de opgestelde demarcatielijst, oftewel is er sprake van single-, double- of triple-net huurcondities. Daarbij is het van belang in welke fase van de levenscyclus het gebouw zich bevindt. Oudere gebouwen hebben immers over het algemeen hogere instandhouding.

Wanneer er sprake is van een huursituatie kunnen de verhuurder en zorginstelling zelf bepalen welk deel van de NHC wordt aangewend als de te betalen huur. Op basis van het bovenstaande adviseert CBRE om circa 70 tot 90% van de totale NHC te hanteren als mogelijk huurniveau. De woonzorgvoorziening is gebouwd in 2012 en heeft een goede staat van onderhoud. Er is sprake van double-net huurcondities.

In het getaxeerde object worden cliënten gehuisvest op basis van de WLZ-indicatie "VG wonen met intensieve begeleiding inclusief behandeling en exclusief dagbesteding". De gemiddelde NHC voor de indicaties binnen deze groep bedraagt € 881 per cliënt per maand.

Wij hebben voor het getaxeerde object een gemiddelde markthuurwaarde van € 879 per appartement per maand bepaald, hetgeen neerkomt op circa 100% van de maandelijks te ontvangen NHC per cliënt. Voorgaande betekent dat er geen ruimte meer is voor overige kosten. Gezien de woonbestemming en fysieke kenmerken zijn de appartementen ook geschikt voor de reguliere verhuur. Op basis hiervan achten wij de gekozen markthuurwaarde toch plausibel.

Huurreferenties Winkelruimte

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Tiel, Hoogeindsestraat 14 	De referentie betreft een winkelruimte van 128 m² VVO gelegen op de begane grond van een unit aan de Hoogeindsestraat 14 in Tiel. De unit heeft volgens Locatus een A2-standplaatskwaliteit. De ruimte is per september 2024 verhuurd voor een jaarlijkse huurprijs van € 23.300, hetgeen neerkomt op € 182 per m² VVO. De referentie unit is gelegen nabij het getaxeerde en heeft ook een A2-locatie. Het getaxeerde heeft echter een gunstige hoekligging en is dichterbij het A1-winkelgebied gesitueerd. De referentie is kleinschaliger, hetgeen over het algemeen leidt tot een hogere huurprijs per m².	-	=
Tiel, Hoogeindsestraat 28 	De referentie betreft een winkelruimte van 89 m² VVO gelegen op de begane grond van een unit aan de Hoogeindsestraat 28 in Tiel. De unit heeft volgens Locatus een A2-standplaatskwaliteit. De ruimte is per januari 2024 verhuurd voor een jaarlijkse huurprijs van € 15.000, hetgeen neerkomt op € 168 per m² VVO. De referentie unit is gelegen nabij het getaxeerde en heeft ook een A2-locatie. Het getaxeerde heeft echter een gunstige hoekligging en is dichterbij het A1-winkelgebied gesitueerd. De referentie is kleinschaliger, hetgeen over het algemeen leidt tot een hogere huurprijs per m².	-	=

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 en huurherzieningswaarde Winkelruimte

Gelet op de bandbreedte van de huurprijzen binnen het hoofdwinkelgebied van Tiel en de bovengenoemde huurreferenties van winkelruimte gelegen nabij het getaxeerde object hebben wij het onderstaande huurwaardeniveau bepaald:

Markthuurwaarde en huurherzieningswaarde van de A-zone: € 185 per m² per jaar

Door de verhouding tussen het front en de diepte van de winkelunit enerzijds en de gunstige hoekligging anderzijds hebben wij de gehele begane grond aangemerkt als A-zone (100%).

De totale markthuurwaarde en huurherzieningswaarde per taxatiedatum bedragen € 80.290 per jaar. Per taxatiedatum bedragen de totale huurinkomsten € 83.105 per jaar. Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat de winkelruimte min of meer marktconform is verhuurd.

Beleggingsreferenties Woonzorg

Adres

Ridderkerk,
Het Sonnet 41 t/m 55



Analyse van transactie

Object: De referentie betreft de verkoop van een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit 16 wooneenheden in Ridderkerk. Elk appartement beschikt over een, balkon, berging en parkeerplaats. Het complex is gebouwd in 2005, beschikt over een energielabel A en heeft een totaal gebruiksoppervlak van 1.744 m². De grootte van de appartementen varieert van 87 m² tot 115 m² GO.

Locatie: De referentie is gelegen aan Het Sonnet in het zuidelijke deel van Ridderkerk. De omgeving wordt gekenmerkt door meergezinswoningen en groenvoorzieningen. Dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, zijn te vinden op circa 500 meter van het complex. De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 300 meter afstand en staat in verbinding met Rotterdam Centraal. De rijksweg A16 is in circa 10 minuten per auto te bereiken. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over de bestemming 'Wonen'.

Transactie details: In april 2024 is het appartementencomplex verkocht aan Vivet B.V. voor een transactieprijs van € 4.350.000 k.k. De theoretische huurinkomsten per transactiedatum bedroegen € 220.000 per jaar (circa € 1.146 per appartement per maand). Het bruto aanvangsrendement k.k. op huurinkomsten bedraagt 5,06%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op 15% van de huurinkomsten, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement v.o.n. van circa 3,85%. De transactieprijs per vierkante meter bedraagt € 2.494.

Analyse: Ridderkerk en Tiel zijn qua inwoneraantal min of meer vergelijkbare plaatsen, maar wij beoordelen de ligging van het getaxeerde in het centrum van Tiel als beter. Daarbij heeft het getaxeerde een recenter bouwjaar. Beide referenties beschikken over een woonbestemming, maar het getaxeerde wordt verhuurd als woonzorgvoorziening op basis van een masterlease, terwijl de referentie reeds regulier en individueel wordt verhuurd aan particulieren. Hierdoor waarderen wij de referentie als beter.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	-	+	=

Adres

Breda,
Liesboslaan 311



Analyse van transactie

Object: Deze referentie betreft de verkoop van een intramurale woon-zorgvoorziening in Breda. De referentie is gebouwd in 2013 en beschikt over een energielabel A. De woon-zorgvoorziening heeft een metrage van 1.610 m² VVO en de wooneenheden zijn verdeeld over drie woongroepen met ieder acht onzelfstandige eenheden. Iedere wooneenheid beschikt over een woon-/slaapkamer met een eigen badkamer. Het object is in gebruik bij Thebe en de zorg is gericht op senioren met een (zware) zorgvraag.

Locatie: De referentie is gelegen tussen Breda en Etten-Leur langs de A58 in een relatief groene omgeving. Het aantal (dagelijkse) voorzieningen in de directe omgeving is beperkt. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een maatschappelijke bestemming.

Transactie details: In september 2023 is de woon-zorgvoorziening verkocht aan Huize Liesbosch Breda B.V. voor een gerapporteerde verkoopprijs van € 4.220.000 k.k. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen € 266.432 per jaar (€ 925 per woon-zorgeenheid per maand). Voorgaande resulteert in een bruto aanvangsrendement k.k. van 6,31%. De resterende huurtermijn is circa 10 jaar. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op 10% van de huurinkomsten, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement v.o.n. van circa 5,10%.

Wij willen graag benadrukken dat deze referentie is verkocht samen met de naastgelegen woon-zorgvoorziening (Liesboslaan 315) welke per transactiedatum grotendeels leeg staat en mogelijkheid biedt voor herontwikkeling. Deze referentie betreft enkel de verkoop van Liesboslaan 311.

Analyse: Hoewel de referentie is gelegen in een grotere stad, is het getaxeerde gunstiger gelegen in het centrum van Tiel. Gebaseerd op het bouwjaar en het energielabel beoordelen wij de gebouwkwaliteit van het getaxeerde en de referentie als vergelijkbaar. Wel heeft de referentie een langere resterende looptijd van het huurcontract. Echter, het getaxeerde heeft een woonbestemming en daardoor een betere alternatieve aanwendbaarheid, hetgeen wij als gunstiger beoordelen.

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 Woonzorg

De genoemde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. De genoemde beleggingsreferenties betreffen referenties van een appartementencomplex en woonzorgvoorziening met een soortgelijke ligging en kwaliteit als het getaxeerde. De referenties laten gerealiseerde bruto aanvangsrendementen (k.k.) zien van 5,06% en 6,31%.

Gelet op de locatie, gebouwkwaliteit en overige kenmerken van het getaxeerde woonzorgcomplex, in combinatie met de genoemde referenties, hebben wij een bruto aanvangsrendement (k.k.) bepaald van 5,45%, hetgeen in lijn is met de weergegeven referenties.

Huidige marktvolatiliteit (Belangrijke waarschuwing)

Naast de voortdurende oorlog in Oekraïne/Rusland zijn de geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten recentelijk toegenomen, wat het risico op stijgende energieprijzen en een ontwrichte veiligheid in de regio vergroot. Hoewel er recent bewijs is van economische groei in Europa, samen met verwachtingen van verdere renteverlagingen en aanwijzingen dat de kapitaalwaarden in verschillende sectoren stabiliseren, blijven sommige kapitaalmarkten relatief beperkt.

Ervaring heeft aangetoond dat het gedrag van consumenten en investeerders snel kan veranderen tijdens periodes van verhoogde onzekerheid. Financierings- of investeringsbeslissingen dienen rekening te houden met deze verhoogde onzekerheid en de mogelijkheid van veranderende marktomstandigheden.

Het is belangrijk op te merken dat de conclusies in dit rapport uitsluitend geldig zijn op de waarderingsdatum. Waar gepast, bevelen wij aan dat de waardering nauwlettend wordt gevolgd, aangezien wij blijven monitoren hoe de markten reageren op de zich ontwikkelende gebeurtenissen.

Beleggingsreferenties Winkelruimte

Adres

Hilversum, Kerkstraat 59



Analyse van transactie

Object: De referentie betreft de verkoop van een winkelunit gelegen in het hoofdwinkelgebied van Hilversum. De unit heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 555 m².

Locatie: Volgens Locatus heeft de winkelunit een B1-standplaatskwaliteit. De unit is dan ook gelegen in het aanloopgebied naar het A1-hoofdwinkelgebied van Hilversum.

Transactie details: In november 2024 is de winkelunit verkocht aan een particuliere belegger voor een transactieprijs van € 1.775.000 k.k. De unit is verhuurd aan We Fashion tegen een huurprijs van circa € 196.490 per jaar en een resterende looptijd van het huurcontract van ruim 2 jaar. Het bruto aanvangsrendement k.k. op huurinkomsten bedraagt 11,07%. De transactieprijs per vierkante meter bedraagt € 3.198.

Analyse: Hilversum heeft een groter kernwinkelgebied dan Tiel, maar het getaxeerde heeft een betere standplaatskwaliteit dan deze referentie. Door de hoekligging vinden wij de gebouwkwaliteit van het getaxeerde ook beter. De resterende looptijd van het contract van de referentie en het getaxeerde is min of meer 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

Tiel, Waterstraat 11



Analyse van transactie

Object: De referentie betreft de verkoop van een winkelunit gelegen in het hoofdwinkelgebied van Tiel. De unit heeft een totale verhuurbare vloeroppervlakte van 192 m² verdeeld over de begane grond en een verdieping. De frontbreedte van de unit bedraagt 10 meter en het energielabel is D.

Locatie: Volgens Locatus heeft de winkelunit een A1-standplaatskwaliteit. De unit is dan ook gelegen in het hart van het hoofdwinkelgebied van Tiel op korte afstand van belangrijke trekkers, zoals het warenhuis HEMA.

Transactie details: In maart 2024 is de winkelunit verkocht aan een particuliere belegger voor een transactieprijs van € 585.000 k.k. De unit is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van twaalf maanden verhuurd aan Ziengs tegen een huurprijs van circa € 52.000 per jaar. Het bruto aanvangsrendement k.k. op huurinkomsten bedraagt 8,88%. De transactieprijs per vierkante meter bedraagt € 3.046.

Analyse: De referentie ligt net als het getaxeerde in het hoofdwinkelgebied van Tiel, maar de referentie heeft een betere standplaatskwaliteit. Door de hoekligging vinden wij de gebouwkwaliteit van het getaxeerde echter beter. Ziengs heeft een contract voor onbepaalde tijd, maar aangezien deze huurder al jarenlang in de referentie gevestigd is, verwachten wij dat het risico klein is dat de huur zal worden beëindigd. Wij beoordelen de huursituaties van de referentie en het getaxeerde dan ook als 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 marktbeveging sinds de referentietransactie

Onderbouwing toegepaste rendement Winkelruimte

De genoemde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. De genoemde beleggingsreferenties betreffen referenties van winkelunits met een soortgelijke ligging en kwaliteit als het getaxeerde. De referenties laten gerealiseerde bruto aanvangsrendementen (k.k.) zien van 8,88% en 11,07%.

Gelet op de locatie, gebouwkwaliteit en overige kenmerken van de getaxeerde winkelruimte, in combinatie met de genoemde referenties, hebben wij een bruto aanvangsrendement (k.k.) bepaald van 8,93%, hetgeen in lijn is met de weergegeven referenties.

Huidige marktvolatiliteit (Belangrijke waarschuwing)

Naast de voortdurende oorlog in Oekraïne/Rusland zijn de geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten recentelijk toegenomen, wat het risico op stijgende energieprijzen en een ontwrichte veiligheid in de regio vergroot. Hoewel er recent bewijs is van economische groei in Europa, samen met verwachtingen van verdere renteverlagingen en aanwijzingen dat de kapitaalwaarden in verschillende sectoren stabiliseren, blijven sommige kapitaalmarkten relatief beperkt.

Ervaring heeft aangetoond dat het gedrag van consumenten en investeerders snel kan veranderen tijdens periodes van verhoogde onzekerheid. Financierings- of investeringsbeslissingen dienen rekening te houden met deze verhoogde onzekerheid en de mogelijkheid van veranderende marktomstandigheden.

Het is belangrijk op te merken dat de conclusies in dit rapport uitsluitend geldig zijn op de waarderingsdatum. Waar gepast, bevelen wij aan dat de waardering nauwlettend wordt gevolgd, aangezien wij blijven monitoren hoe de markten reageren op de zich ontwikkelende gebeurtenissen.

Taxatie- overwegingen

Samenvatting en analyse van de huurinkomsten

Het getaxeerde object wordt verhuurd aan twee huurders op basis van drie huurcontracten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt 4,91 jaar en de betaalde huurinkomsten bedragen per taxatiedatum € 227.261 per jaar. Wij hebben de totale markthuurwaarde / huurherzieningswaarde van het getaxeerde vastgesteld op € 227.890 per jaar, hetgeen betekent dat wij van mening zijn dat het object als geheel marktconform verhuurd is. De totale jaarlijkse exploitatielasten hebben wij bepaald op € 15.541, wat overeenkomt met 6,82% van de door ons vastgestelde bruto markthuurwaarde. De woonzorgexploitant huurt op basis van double-net condities. De winkelhuurder heeft een huurcontract op basis van single-net condities.

Kredietwaardigheid van de huurder

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurders ligt buiten het bereik van dit rapport. Wij zijn van mening dat de vastgoedbeleggingsmarkt de huurders zal zien als financieel zekere partijen.

Leegstand en verhuurbaarheid

De vraag naar zelfstandige appartementen met zorgvoorzieningen is groot. Daarbij is de woonzorgvoorziening gunstig gelegen in het centrum van Tiel en de gebouwkwaliteit is goed. Bij eventuele toekomstige leegstand van de woonzorgvoorziening, verwachten wij dan ook dat de wederverhuurbaarheid goed zal zijn. Wij denken dat de verhuurperiode ongeveer zes tot negen maanden zal bedragen. De appartementen beschikken over een woonbestemming, waardoor reguliere verhuur (zonder vorm van zorg) ook tot de mogelijkheden behoort. Indien de appartementen individueel aan particulieren worden verhuurd, verwachten wij een verhuurperiode van 2 tot 4 maanden per appartement.

De wederverhuurbaarheid van de winkelruimte beoordelen wij als redelijk tot goed. De unit heeft een A2-standplaatskwaliteit volgens Locatus en een gunstige lay-out en hoekligging. Wij denken dat de verhuurperiode ongeveer negen tot vijftien maanden zal bedragen.

SWOT-analyse

Sterktes

- Gelegen in centrum van Tiel
- Eigen afgesloten parkeervoorzieningen
- Volledig verhuurd
- Marktconform verhuurd
- Goede staat van onderhoud woonzorgappartementen
- Hoekligging winkelunit
- Lay-out winkelunit
- Ruime bestemmingsmogelijkheden (regulier wonen toegestaan)
- Deels energielabel A (woonzorg)

Kansen

- Woonzorgappartementen in de toekomst regulier verhuren
- Verbeteren duurzaamheid winkelruimte en bovengelegen verdiepingen
- Alternatieve aanwendbaarheid naar regulier wonen
- Dalende kapitaalmarktrente

Zwaktes

- Deels energielabel F en G (woonzorg)
- Ontbreken energielabel winkelruimte
- Betaald parkeren op straat
- Geen absolute A1-locatie winkelunit

Bedreigingen

- Stijgende exploitatiekosten
- Macro-economische onzekerheid door geopolitieke spanningen
- Inflatie binnen de Eurozone
- Wijzigingen in regelgeving kunnen de betaalbaarheid van zorg beïnvloeden

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

Rekening houdend met de locatie, gebouwkwaliteit en overige kenmerken van het getaxeerde object, beoordelen wij de verkoopbaarheid als goed. Wij verwachten dat de meest gerede kopers nationale (institutionele) investeerders zullen zijn. Wij verwachten een verkoopperiode van ongeveer zes tot twaalf maanden.

Waardeopinie

Marktwaarde

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 10 december 2024 een marktwaarde heeft van:

€ 3.575.000

(zegge: DRIE MILJOEN VIJF HONDERD VIJF EN ZEVENTIG DUIZEND euro)

Opmerking

- 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.

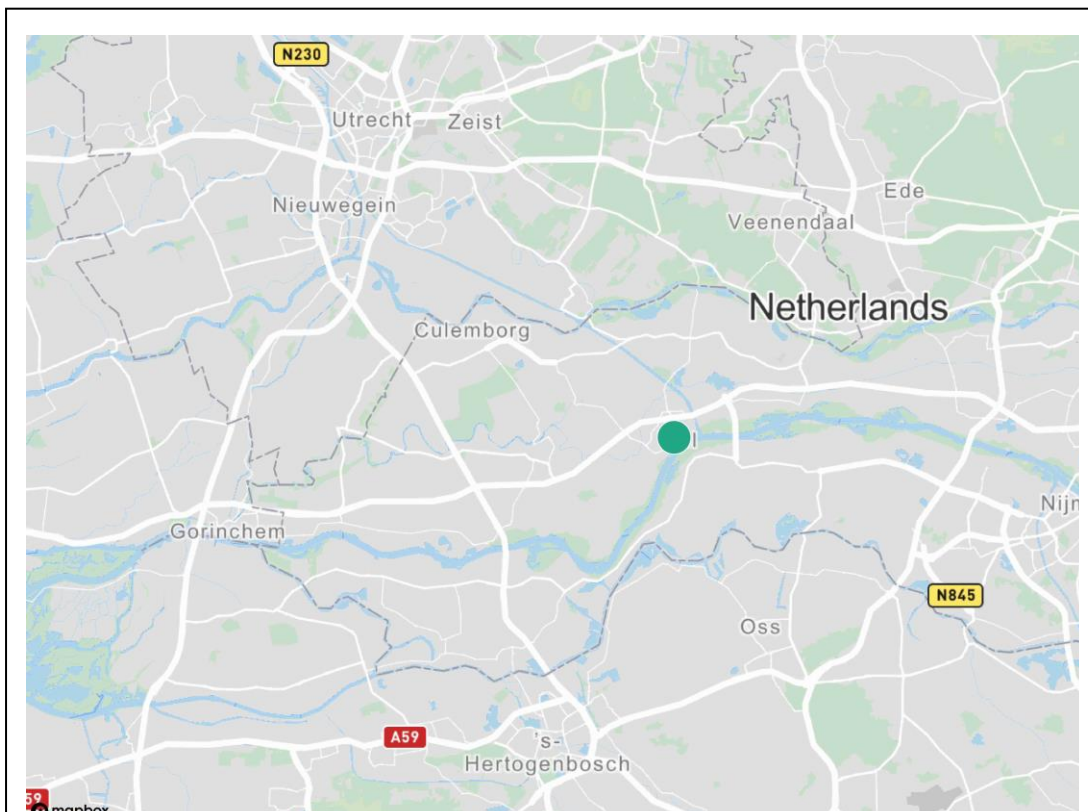
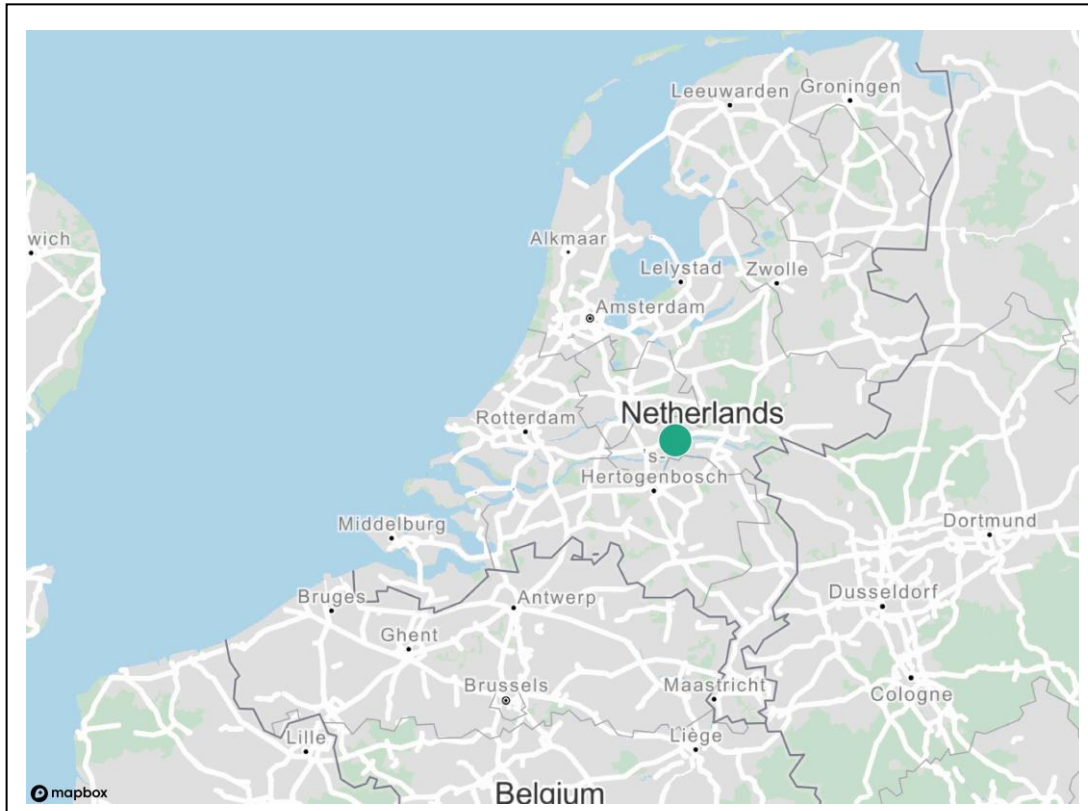
Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

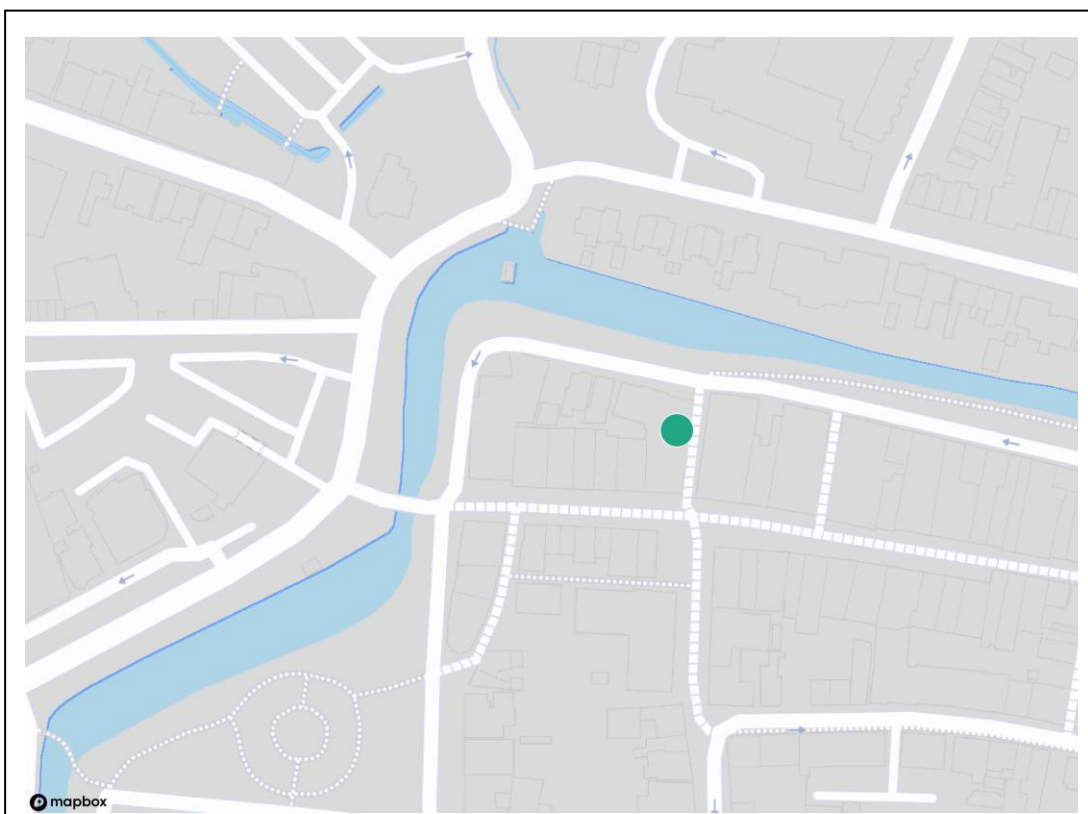
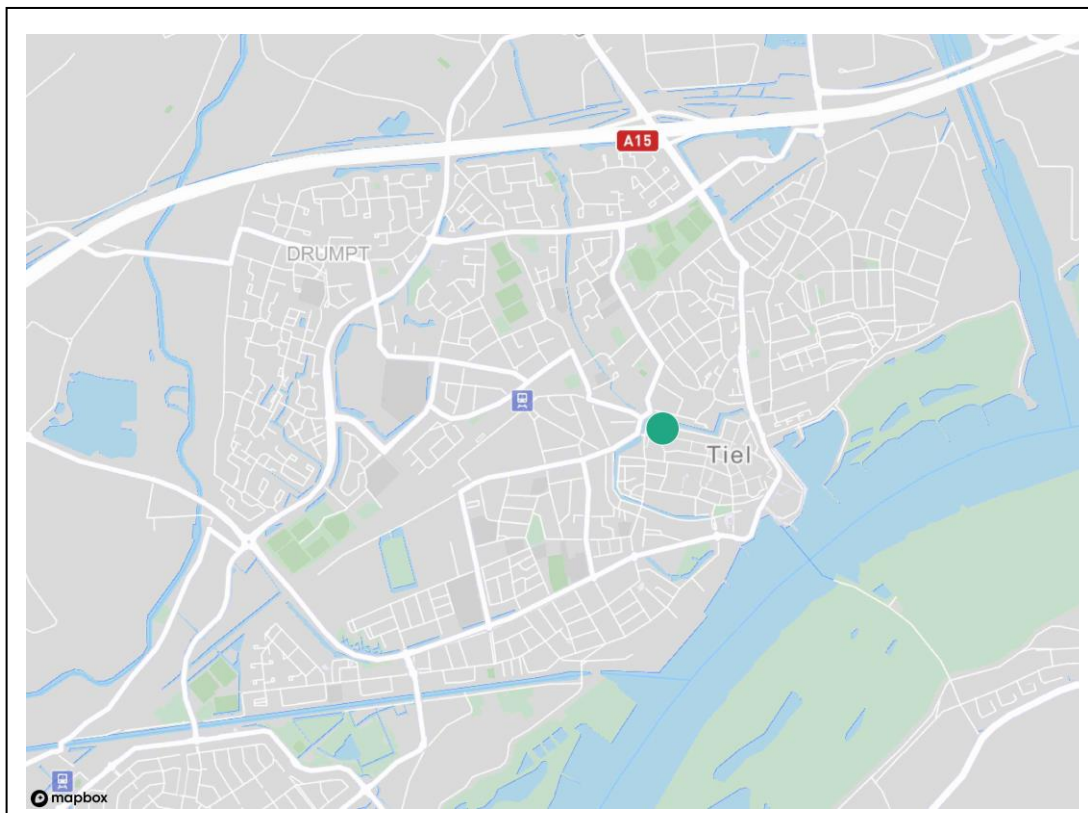
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,31%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,70%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	6,36%
Factor (k.k.)	15,73x
Marktwaarde per m ²	€ 2.550

We zijn op de hoogte gesteld dat de aankoopprijs van het getaxeerde, tezamen met het object aan het Kastanhof 2 in Velp (tevens onderdeel van deze opdracht, maar in een separaat taxatierapport uitgewerkt) € 7.920.000 bedraagt. Wij zijn niet voorzien in de beoogde koopprijs per object. De marktwaarde van beide objecten tezamen bedraagt € 8.030.000 en ligt daarmee in lijn met de beoogde aankoopprijs van de opdrachtgever.

Bijlagen

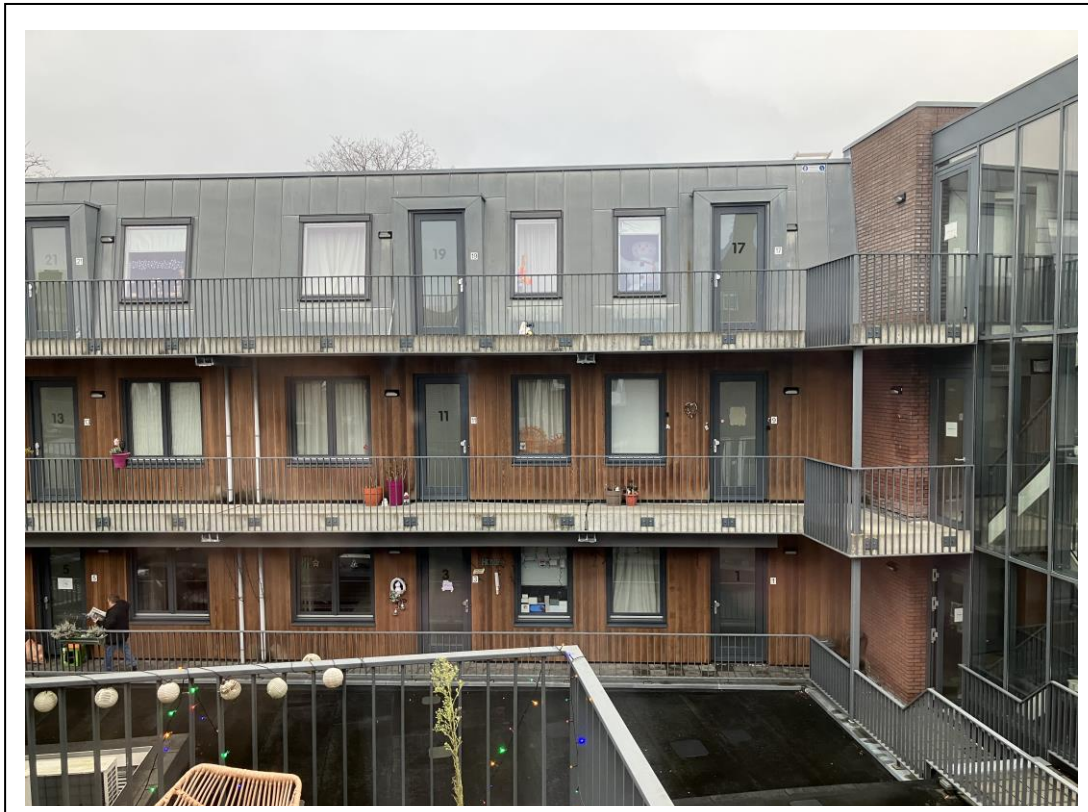
Bijlage A: Plattegronden





Bijlage B: Foto's







Bijlage C: Kadastrale uittreksels



BETREFT	
Tiel E 3378	
UW REFERENTIE	
APO	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-12-2024 - 16:56	S11193780698
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-12-2024 - 14:55	16-12-2024 - 14:55
BLAD	BIJLAGEN
1 van 2	1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Tiel E 3378
Kadastrale objectidentificatie: 086080337870000	
Locaties	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de locaties
Kadastrale grootte	717 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	158126 - 433328
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid
Koopsom	€ 2.407.593
Koopjaar	2014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Tiel		
Datum in werking	15-04-2004		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79443/162	Ingeschreven op	28-10-2020 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)			
Datum kenbaarheid: 15-04-2004			
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Tiel		
Datum in werking	15-04-2004		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79443/160	Ingeschreven op	28-10-2020 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)			
Datum kenbaarheid: 15-04-2004			



BETREFT	
Tiel E 3378	
UW REFERENTIE	
APO	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
16-12-2024 - 16:56	S11193780698
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-12-2024 - 14:55	16-12-2024 - 14:55
BLAD	BIJLAGEN
2 van 2	1

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65431/54	Ingeschreven op	22-12-2014 om 14:30
Naam gerechtigde	Superstone N.V.		
Adres	Stationslaan 402 A 4815 GW BREDA		
Statutaire zetel	BREDA		
KvK-nummer	53070488 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



BETREFT	Tiel E 3378	PRODUCTIEORDERNUMMER	S11193780698
UW REFERENTIE	APO	BIJLAGE	1 van 1
GELEVERD OP	16-12-2024 - 16:56		
BLAD	1 van 2		

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding **Tiel E 3378**

Kadastrale objectidentificatie: 086080337870000

- Locaties** Hoogendsestraat 2
- 4001 AB Tiel
BAG identificatie: 0281010000066761
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- Oliemolenwal 81
- 4001 AW Tiel
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- HOOGEINDESTR 2 A
- 4001 AB TIEL
- HOOGEINDESTR 2 B
- 4001 AB TIEL
- HOOGEINDESTR 4
- 4001 AB TIEL
- HOOGEINDESTR 4 A
- 4001 AB TIEL
- Hof van Arkel 1
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066749
- Hof van Arkel 3
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066750
- Hof van Arkel 5
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066751
- Hof van Arkel 7
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066752
- Hof van Arkel 9
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066753
- Hof van Arkel 11
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066754
- Hof van Arkel 13
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066755
- Hof van Arkel 15
- 4001 BJ Tiel
BAG identificatie: 0281010000066756



BETREFT

Tiel E 3378

UW REFERENTIE

APO

GELEVERD OP

16-12-2024 - 16:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11193780698

BLAD

2 van 2

BIJLAGE

1 van 1

Hof van Arkel 17

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000066757](#)

Hof van Arkel 19

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000066758](#)

Hof van Arkel 21

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000066759](#)

Hof van Arkel 23

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000066760](#)

Hof van Arkel 25

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000067388](#)

Hof van Arkel 27

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000067389](#)

Hof van Arkel 29

4001 BJ Tiel

BAG identificatie: [0281010000067390](#)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

Sectie E

Perceel 3378

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Bijlage D: 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.

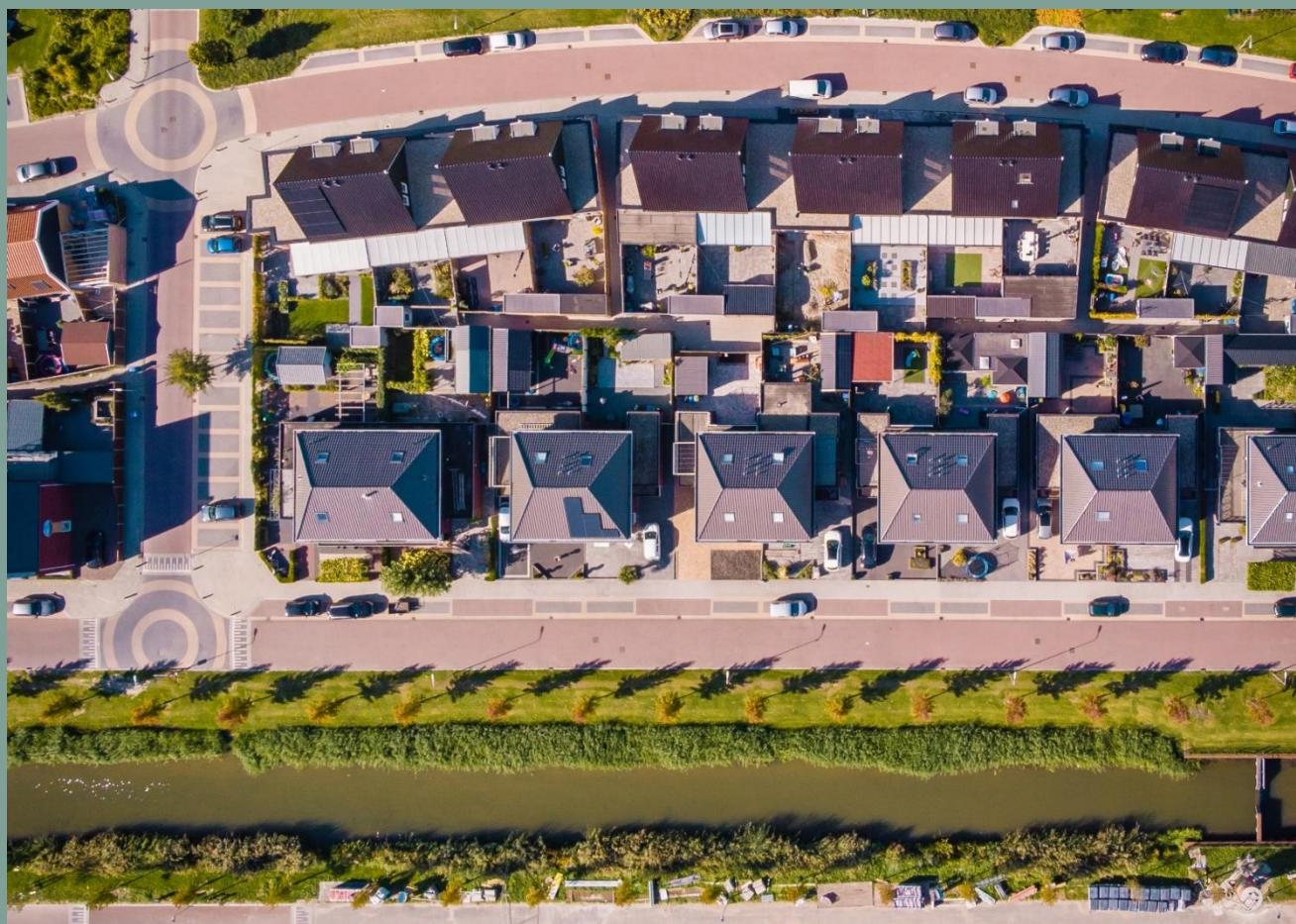
Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn 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 E: Marktinformatie

Rapport woningmarkt

Tiel - Q3 2024



Inhoudsopgave

Economie.....	3
Economische ontwikkelingen.....	3
Invloed op de vastgoedsector.....	4
Demografie en vraag.....	5
Demografie.....	5
Huishoudens en bevolking.....	6
Woningvoorraad.....	7
Voorraad.....	7
Bouwvergunningen	8
Koopwoningmarkt.....	10
Beleggingsmarkt.....	13
Beleggingsmarkt Tiel.....	13
Contact.....	15

Economie

Economische ontwikkelingen

Het zijn roerige tijden in Nederland, met een pandemie achter de rug, de Russische oorlog tegen Oekraïne, de oorlog in het Midden-Oosten en de sterk toegenomen inflatie.

De economie is in 2023 met 0,2% gegroeid. Na stagnatie komt de Nederlandse economie met een zachte landing op een gematigd groeipad. In de komende jaren zal de groei iets hoger zijn, met 0,5% in 2024 en 1,5% in 2025 en 2026. De belangrijkste oorzaken van de afkoeling van de economie zijn de terugval van de wereldhandel in combinatie met de supply chain verstoringen en het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank. Dat beleid is nodig om de hoge inflatie te bestrijden.

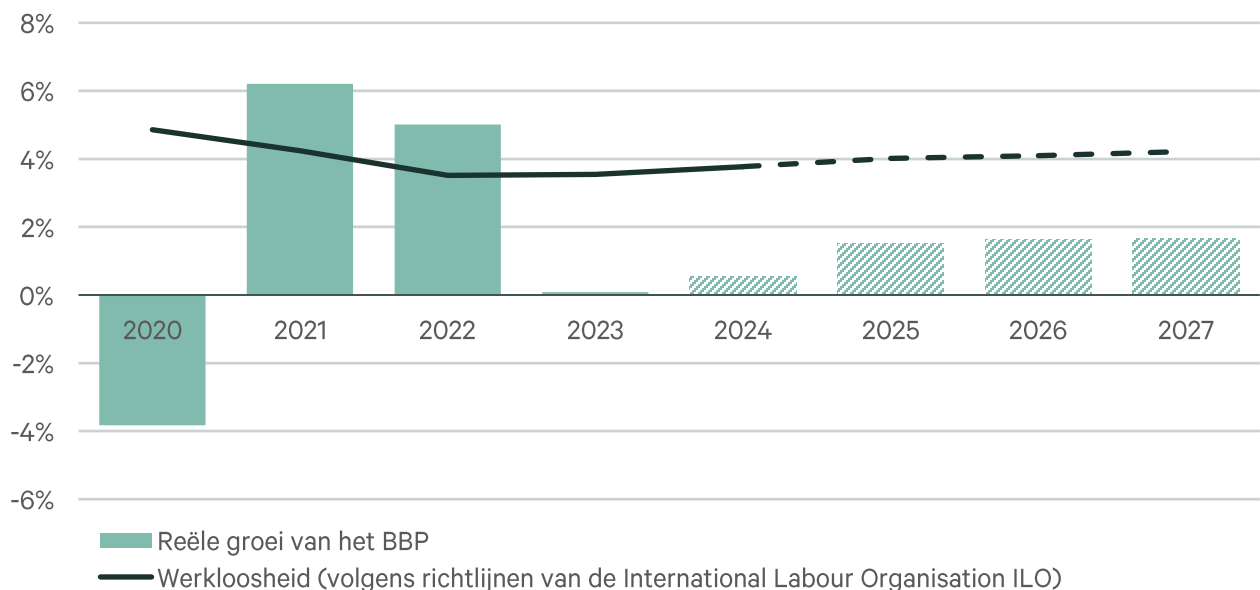
De inflatie daalt de komende jaren richting het gewenste niveau van 2%. In de jaren 2024 en 2025 wordt een inflatie van 2,8% verwacht maar daarna zal de inflatie tot onder de 2% zakken. Verder loopt de werkloosheid enigszins op, van 3,6% in 2023 naar 4,1% in 2026. De lonen stijgen in 2024 nog met 6,0% en gemiddeld 3,0% in 2025.

Verwachte BBP-groei 2024:

0,5%

Werkloosheid 2024: 3,8%

Economische indicatoren en historische data Nederland 2020-2027



Bron: CBRE Research

Invloed op de vastgoedsector

De scherpe stijging op financieringsrentes in 2022 heeft een grote impact gehad op de vastgoedmarkt voor zowel de aankoop van onroerend goed voor particulieren als voor de aankoop van vastgoed voor een belegging. Het top aanvangsrendement voor vrije sector woningen in Amsterdam is 140 basispunten gestegen tussen augustus 2022 en september 2024.

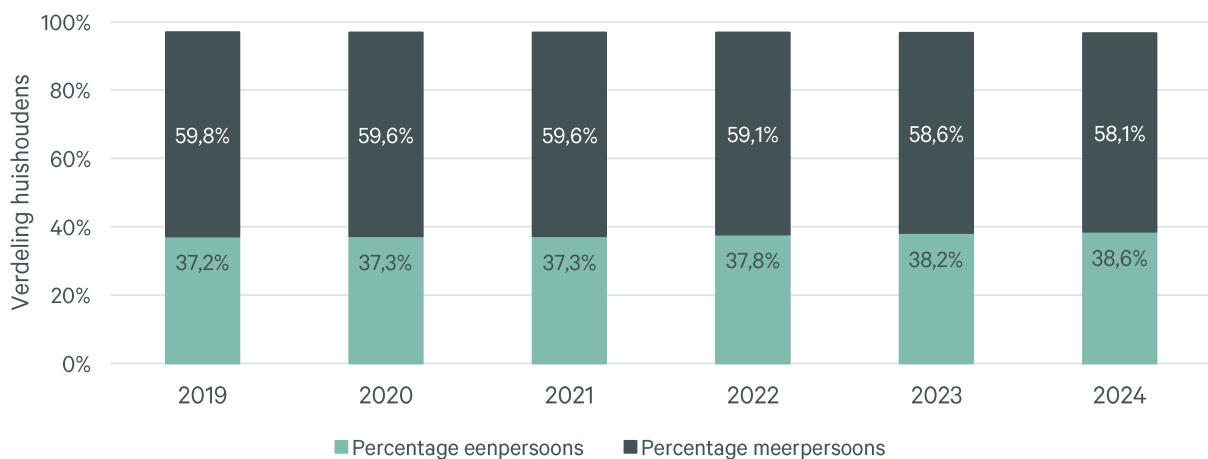
Echter, er lijkt nu een trendverandering plaats te vinden doordat de rentetarieven in het vierde kwartaal van 2023 snel gedaald zijn en de aanvangsrendementen in 2024 zijn gestabiliseerd. In juni 2024 heeft de ECB de eerste renteverlaging doorgevoerd sinds de reeks verhogingen vanaf midden 2022. Nu er een tweede renteverlaging van de ECB in september 2024 heeft plaatsgevonden en verwacht CBRE dat er in het vierde kwartaal van 2024 een compressie van de top aanvangsrendementen zal plaatsvinden.

Demografie en vraag

Demografie

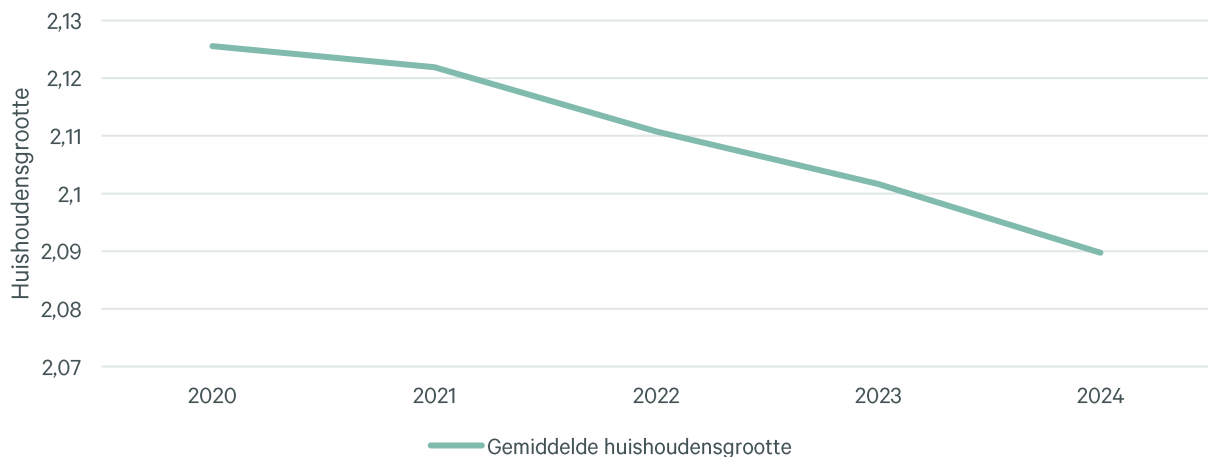
Begin 2024 telde Nederland bijna 17.9 miljoen inwoners, die gezamenlijk bijna 8.4 miljoen huishoudens vormden. Volgens voorspellingen van het CBS zullen zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Nederland de komende decennia toenemen. Met name de groei van het aantal huishoudens zal toenemen. Factoren zoals veranderende gezinsstructuren, vergrijzing en een individualistische samenleving zorgen voor een toename van eenpersoonshuishoudens specifiek, en het totale aantal huishoudens in het algemeen.

Verdeling en ontwikkeling huishoudensgrootte Nederland 2019-2024



Bron: CBS

Gemiddelde huishoudensgrootte Nederland 2020-2024



Bron: CBS

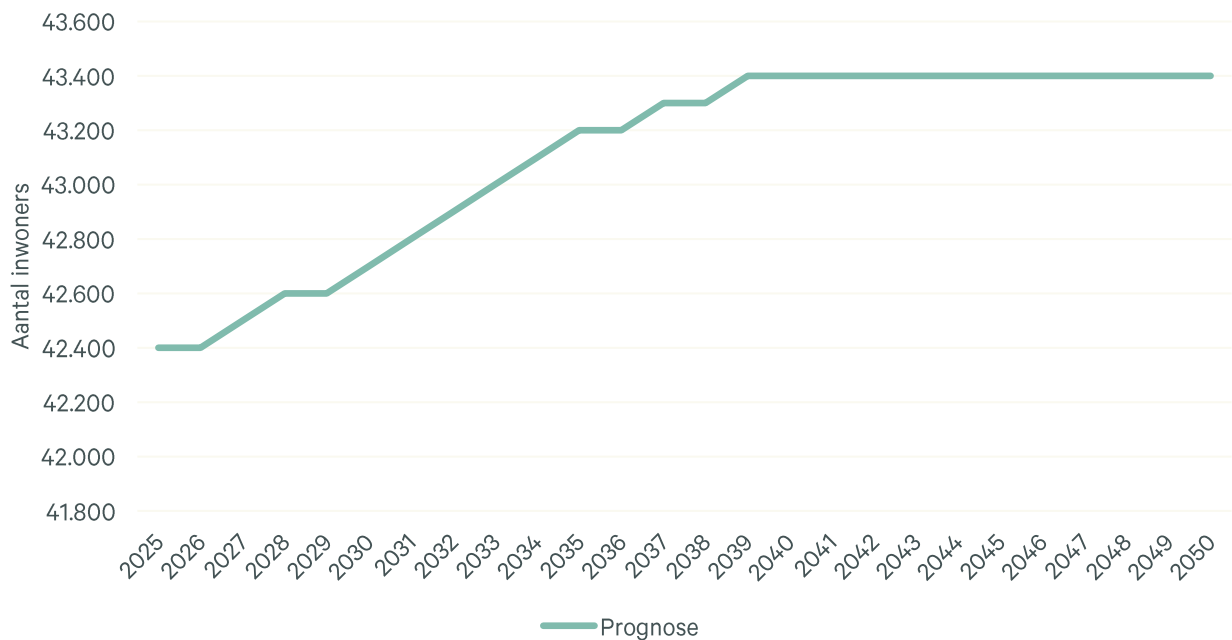
Huishoudens en bevolking

Volgens de meest recente gegevens van het CBS telde de gemeente Tiel op 1 januari 2024 42,370 inwoners, die samen 19,073 huishoudens vormden. Volgens de meest recente prognose van het CBS uit 2020 zal Tiel tussen 2024 en 2035 met 830 inwoners groeien, een toename van 2.0%. Omdat met name de migrantenaantallen van de afgelopen jaren zijn onderschat komt het inwoneraantal in sommige gemeentes inmiddels al boven de prognose uit.

Na 2035 voorziet het CBS een verdere toename: Tiel zal tussen 2035 en 2050 met 200 inwoners toenemen.

**Nederlandse
huishoudensgroei houdt
komende tijd aan door
opmars
eenpersoonshuishoudens**

Bevolkingsprognose Tiel 2025-2050



Bron: CBS

Woningvoorraad

Voorraad

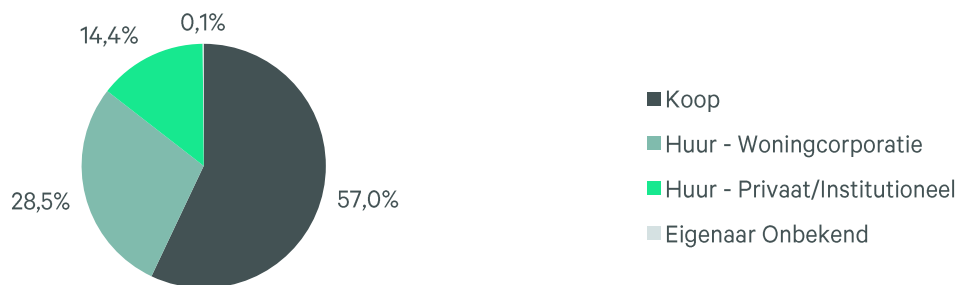
De woningvoorraad in Nederland bestond volgens de meest recente gegevens van CBS in 2023 voor 57.0% uit koopwoningen en voor 42.8% uit huurwoningen. Van de huurwoningen was 66.5% in handen van woningcorporaties en 33.5% in handen van private en institutionele beleggers. Voor een zeer klein overig percentage van de voorraad is het eigendom onbekend.

De woningvoorraad in Tiel bestond in 2023 voor 56.4% uit koopwoningen en voor 43.5% uit huurwoningen. Van de huurwoningen was 78.2% in handen van woningcorporaties en 21.8% in handen van private en institutionele beleggers.

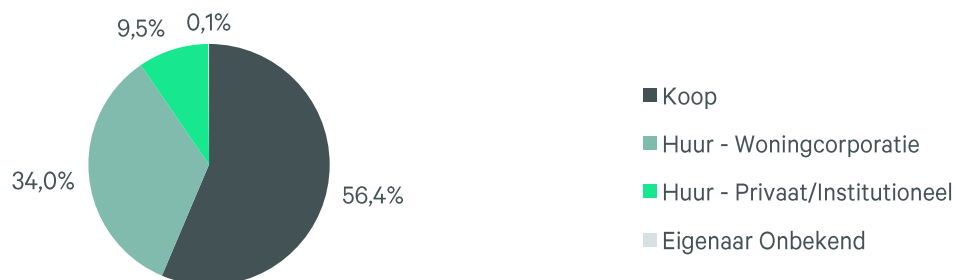
Het merendeel van de voorraad in Tiel betreft woningen van eigenaar-bewoners

Verdeling van de woningvoorraad 2023

Nederland



Tiel



Bron: CBS

Bron: CBS

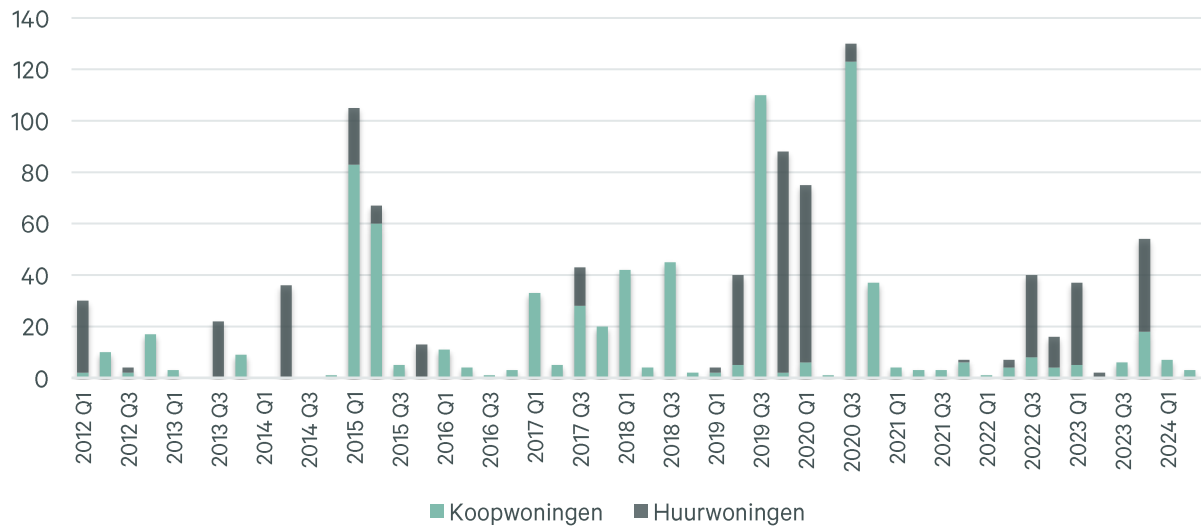
Bouwvergunningen

Een belangrijke oorzaak voor de huidige spanning op de Nederlandse woningmarkt is het achterblijven van de woningbouwproductie ten opzichte van de huishoudensgroei, oftewel de vraag naar woningen groeit harder dan het aanbod. De huishoudensgroei is sinds 2012 zwaar onderschat. Bovendien werden tijdens de huizen crisis (2008-2013) veel nieuwbouwplannen afgeblazen en bestaande plannen stilgelegd door het wegvallen van de vraag, met een daling van de nieuwbouwproductie als gevolg. Ondanks dat deze periode inmiddels al enige jaren achter ons ligt, blijven wij de effecten hiervan nog steeds ondervinden, zeker in combinatie met het gebrek aan geschikte bouwlocaties, hoge bouwkosten en een personeelstekort in de bouw.

Het afgegeven aantal bouwvergunningen in Nederland, een indicator van het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden, staat onder druk. Problemen rondom de milieuregelgeving en strikt ruimtelijk beleid liggen hier onder andere aan ten grondslag. De afgifte van bouwvergunningen is in 2023 echter achtergebleven bij het aantal afgegeven vergunningen in het voorgaande jaar. Waar in 2022 nog 63,276 vergunningen werden afgegeven voor heel Nederland, is dit in 2023 teruggelopen tot 54,580, een daling van 13.7%.

Over de afgelopen 5 jaar werden er vooral koopwoningen vergund; maar liefst 53.0% van het totaal aantal afgegeven bouwvergunningen in de gemeente.

Afgifte van bouwvergunningen Tiel 2012-2024



Bron: CBS

Koopwoningmarkt

De aanhoudende schaarste op de woningmarkt zorgt ervoor dat de vraag-aanbod dynamiek op de koopwoningmarkt al langere tijd uit balans is, en er druk op de woningmarkt blijft bestaan. Als gevolg zien we dat de transactiepreizen van woningen sinds 2020 significant zijn toegenomen.

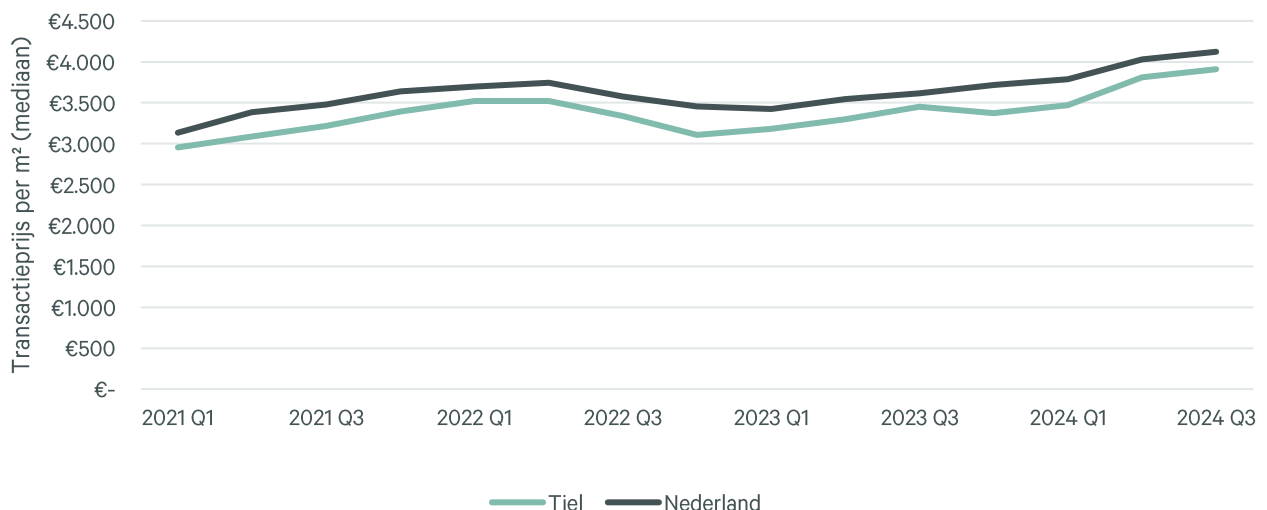
De prijsontwikkelingen op de koopmarkt verschillen sterk tussen regio's. Zo lagen de mediane prijsniveaus in Amsterdam en Utrecht in 2023 met respectievelijk € 7,500 en € 5,184 ver boven het landelijk mediaan van € 3,576. Ook lagen de verkoopprijzen in Den Haag en in Rotterdam met respectievelijk € 3,969 en € 3,912 boven het landelijk mediaan.

Leegwaardes

De ontwikkeling van de transactieprijs per vierkante meter in Nederland is langzamer gegaan dan die in Tiel. Was deze in het 1e kwartaal van 2021 nog € 3,134, inmiddels ligt de mediane transactieprijs per vierkante meter in Nederland € 4,123.

Specifiek gekeken naar Tiel zien we dat de mediane transactieprijs per vierkante meter over de afgelopen jaren zijn gestegen van € 2,954 in 2021 tot € 3,910 in 2024, een stijging van 32.4%.

Prijsontwikkeling Tiel t.o.v. Nederland 2021-2024



Bron: NVM

Huurwoningmarkt

In Nederland wordt een onderscheid gemaakt tussen het gereguleerde huursegment (1) en het vrije huursegment (vrije sector) (2). Het zijn twee gesegregeerde markten met een eigen dynamiek en huurontwikkeling. De grens tussen de twee segmenten – de liberalisatiegrens – wordt elk jaar door de overheid vastgesteld en heeft door de jaren heen ruwweg gelijke tred met de inflatie gehouden.

In 2024 ligt deze grens op een huurprijs van € 879,66 per maand.

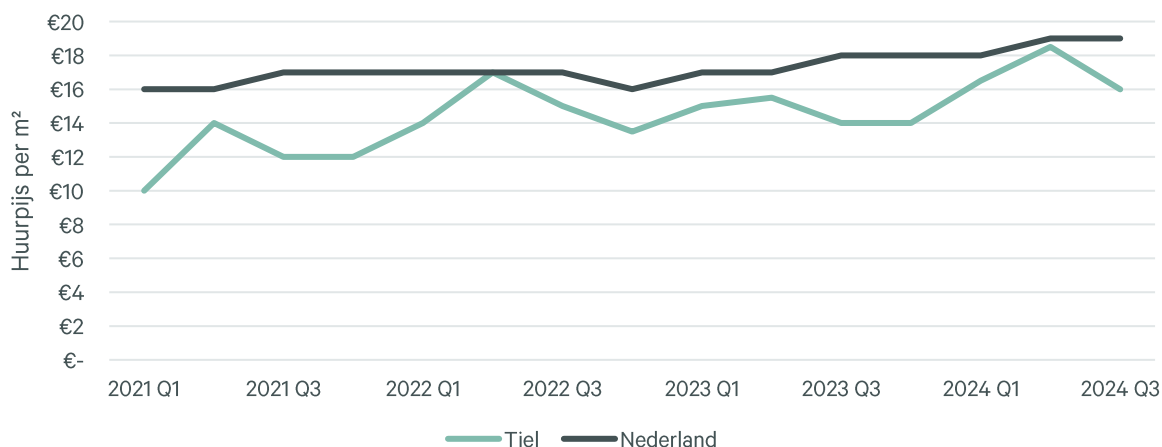
Landelijk een 5.6% toename van de huur per vierkante meter in Q3 2024 t.o.v. van een jaar eerder

Op gereguleerde woningen zijn een maximaal redelijke huur en maximale huurverhogingen van toepassing. De maximaal redelijke huurprijs is gebaseerd op het 'woningwaarderingssysteem' (WWS), of 'puntensysteem'. De punten geven de kwaliteit van de woning weer. Er is een maximum huur die overeenkomt met het aantal punten, dat elk jaar wordt vastgesteld. De verhuurder kan de huur eens per 12 maanden verhogen.

Informatie over het vrije huursegment is lastiger te verkrijgen, omdat hier geen centrale registratie voor bestaat. Elk kwartaal presenteren de NVM en VGM NL transactiedata over het vrije segment, dat ongeveer de helft van alle huurtransacties omvat.

Huurniveaus

Prijsontwikkeling Tiel t.o.v. Nederland 2021-2024



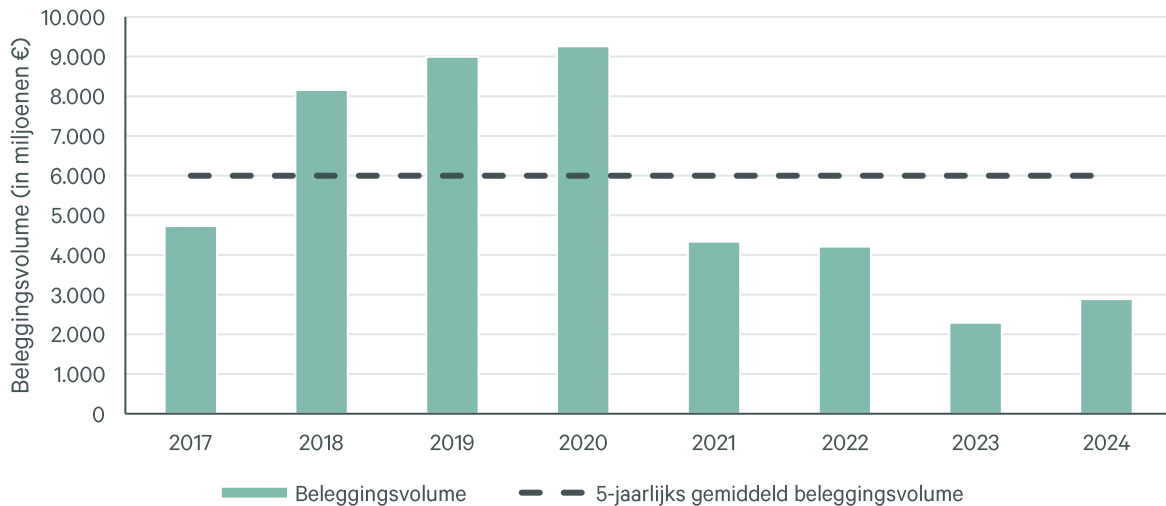
Bron: NVM

De mediane markthuur in heel Nederland was € 19.00 per m² per maand in het derde kwartaal van 2024, een stijging van 5.6% ten opzichte van een jaar eerder. De absolute markthuur was € 1,540 per maand in het derde kwartaal van 2024.

De mediane huurprijs per m² in Tiel bedroeg € 16.00 en steeg met 14.3% ten opzichte van het derde kwartaal van 2023. De absolute markthuur was € 1,193 per maand in het derde kwartaal van 2024. De absolute huur steeg daarmee met 14.3% ten opzichte van het jaar daarvoor.

Beleggingsmarkt

Beleggingsvolume Nederland 2017-2024



Bron: CBRE Research

Met een volume van € 2.3 miljard bleef 2023, net als 2022, achter in vergelijking met de topjaren 2020-2021. Ten opzichte van 2022 is er over de hele markt genomen maar liefst 45.6% minder geïnvesteerd. Herstel op de beleggingsmarkt zal naar verwachting pas in de tweede helft van 2024 zichtbaar zijn, wanneer dalende financieringsrentes meer deals mogelijk zullen maken.

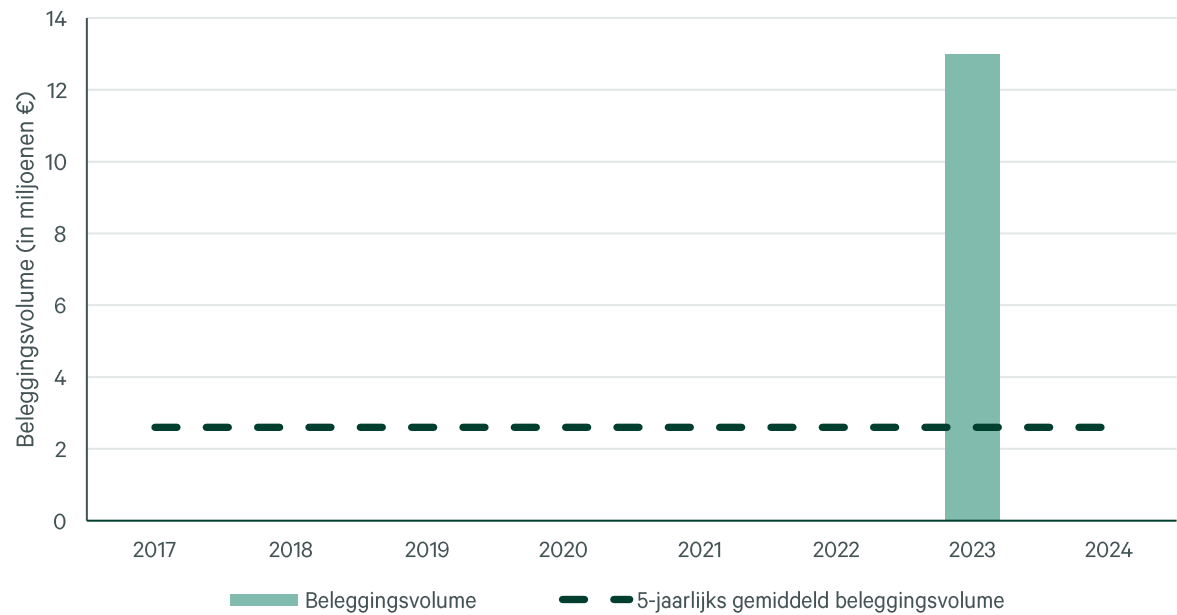
In 2023 werd bij de aankoop van bestaande woningportefeuilles de uitpondstrategie dominant. Met een herstellende koopwoningmarkt biedt uitponden aantrekkelijke marges, nu woningverhuur door belastingdruk en huurbeperkingen steeds minder vaak uit kan.

Gemiddeld 5-jaars residentieel beleggingsvolume: € 5.997 miljard

Beleggingsvolume laatste 4 kwartalen: € 3,834 miljoen

Beleggingsmarkt Tiel

Beleggingsvolume in Tiel 2017-2024



Bron: CBRE Research

Contact

CBRE B.V.

CBRE Amsterdam, The Core

Anthony Fokkerweg 15

1059CM Amsterdam

020 626 26 91

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/amsterdam>

CBRE The Hague, WTC The Hague

Pr. Margrietplantsoen 82

2595BR The Hague

070 750 89 00

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/den-haag>

CBRE Eindhoven, BOLD

Philitelaaan 73

5617AM Eindhoven

040 30 300 60

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/eindhoven>

CBRE Groningen, MyOffice

Winschoterdiep 50

9723 AB Groningen

030 303 25 60

<https://www.cbre.nl/onze-kantoor/groningen>

CBRE Rotterdam, Central Post

Delftseplein 27M

3013AA Rotterdam

010 300 48 00

<https://www.cbre.nl/onze-kantoor/rotterdam>

CBRE Utrecht, WTC Utrecht

City plateau 16

3521AZ Utrecht

030 635 22 11

<https://www.cbre.nl/onze-kantoor/utrecht>

CBRE Zwolle, The City Post

Westerlaan 123

8011 CA Zwolle

038 303 25 60

<https://www.cbre.nl/onze-kantoor/zwolle>

To learn more about CBRE Research or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at [cbre.com/research](https://www.cbre.com/research).

CBRE RESEARCH

This report was prepared by CBRE The Netherlands Research, which forms part of CBRE Research – a network of pre-eminent researchers who collaborate to provide real estate market research and econometric forecasting to real estate investors and occupiers around the globe.

Disclaimer:

All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content nor any cope of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorized publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.

Winkelmarkt Rapport

Tiel - Q3 2024



Inhoud

- Economie..... 3
 - Economische veerkracht in geopolitieke onrust.....3
 - Effecten op de vastgoedmarkt.....3
 - Index consumentenvertrouwen.....3
 - Detailhandel4
- Nederlandse winkelmarkt..... 6
 - Structuur6
- Winkelmarkt in Tiel..... 7
- Voorraad en leegstand..... 8
 - Voorraad.....8
 - Leegstand.....8
- Gebruikersmarkt..... 10
 - Ontwikkelingen in de gebruikersmarkt.....10
 - Mutatiegraad10
- Huurprijzen 12
- Beleggingsmarkt..... 13
- Contact..... 15

Economie

Economische veerkracht in geopolitieke onrust

Door geopolitieke onrust, zoals de oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten, is er sinds 2022 veel onzekerheid ontstaan in de Nederlandse economie. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke stijging van zowel de inflatie als de rente. Gelukkig lijkt de grootste impact inmiddels achter ons te liggen; de inflatie stabiliseert en de ECB heeft in 2024 al drie renteverlagingen doorgevoerd. Ondanks de verzwakkende economie blijft de baanzekerheid in Nederland sterk, wat ervoor zorgt dat de gevolgen voor de werkloosheid tot nu toe beperkt zijn gebleven.

In 2023 bleven de consumentenbestedingen positief, met een voorzichtige groei, en voorspellingen wijzen op een minimale groei in 2024. Hoewel de detailhandelsverkopen in 2023 met 1,6% daalden, suggereert een positieve vooruitzicht een gezonde groei voor 2024, wat bijdraagt aan het algemene economische herstel in Nederland.

Al met al wordt voor 2024 een groei van het BBP met 0,5% verwacht. Voor 2025 wordt een groei van 1,5% verwacht. De arbeidsmarkt blijft zeer krap. Eind 2023 lag het werkloosheidspercentage op 3,5%, in 2024 wordt een stijging tot 3,8% verwacht. In 2025 zal de werkloosheid naar verwachting toenemen tot 4%. Dit komt door een verwachte stijging in faillissementen en ontslagen, terwijl de investeringen afnemen.

Effecten op de vastgoedmarkt

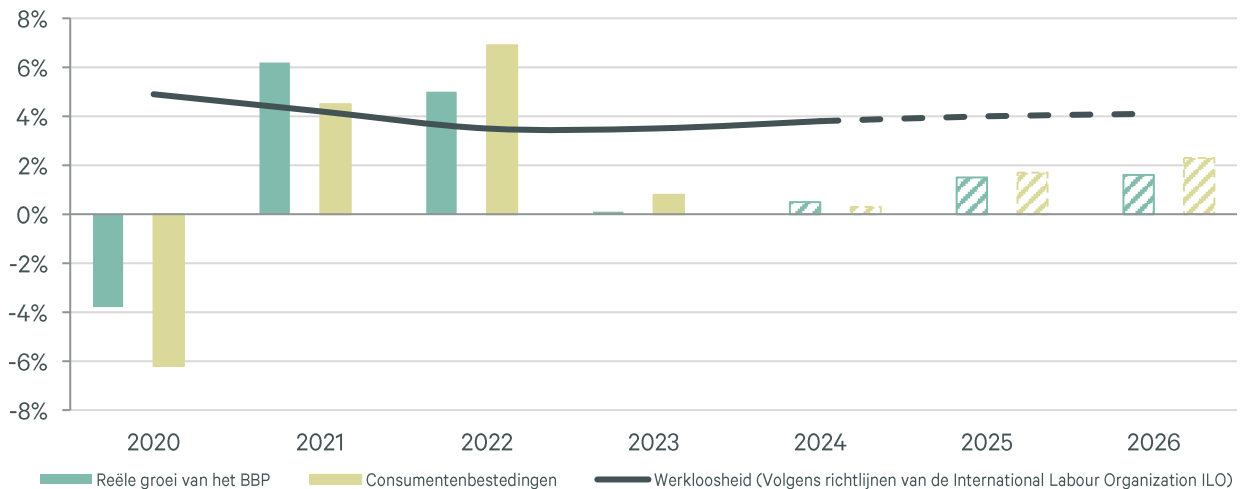
De scherpe stijging op financieringsrentes in 2022 heeft een grote impact gehad op de vastgoedmarkt voor zowel de aankoop van onroerend goed voor particulieren als voor de aankoop van vastgoed als belegging. Hierdoor startte een periode van snelle stijging in aanvangsrendementen in de commerciële vastgoedsector. Tussen april 2022 en december 2023 steeg het aanvangsrendement voor highstreet retail op de Kalverstraat in Amsterdam met 70 basispunten. Momenteel zijn de rendementen gestabiliseerd en wordt een lichte daling verwacht in op de middellange termijn.

Met de derde renteverlaging van de ECB sinds de zomer van 2024 is de cyclus van dalende rentetarieven stevig van start gegaan. Verdere verlagingen van de ECB-rente en de spaarrentes lijken waarschijnlijk nu de inflatie is afgenomen.

Verwachte BBP groei 2024:
0,5%

Werkloosheid 2024: 3,8%

Economische vooruitzichten voor Nederland 2020-2026



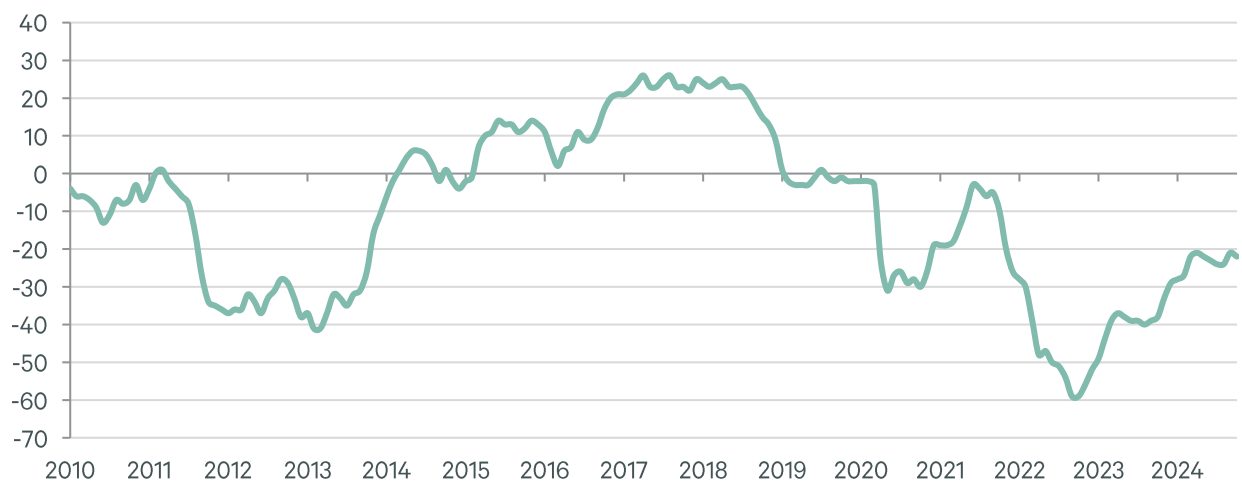
Bron: CBRE Research

Index consumentenvertrouwen

De consumentenvertrouwensindicator in Nederland daalde in het vierde kwartaal van 2022 naar -59 vanwege economische onzekerheid en hoge inflatiecijfers. Sindsdien is de indicator verbeterd, maar het vertrouwen in de economie en de bereidheid om grote aankopen te doen blijven relatief laag, met als gevolg nog altijd een negatief consumentenvertrouwen van -21 in September 2024.

**Index
consumentenvertrouwen
September 2024: -21**

Index consumentenvertrouwen 2010-2024



Bron: CBS

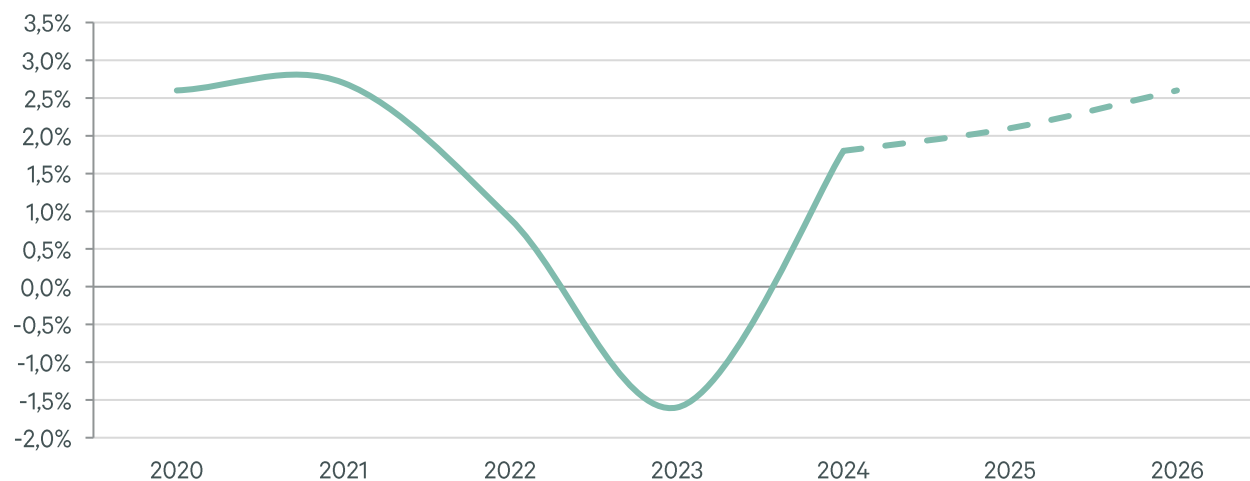
Detailhandel

De daling van het consumentenvertrouwen heeft gevolgen voor de consumentenbestedingen. En als gevolg daarvan daalden de detailhandelsverkopten in 2023. Opmerkelijk is dat deze daling zich

vooral voordeel in de verkoopvolumes van de detailhandel en in mindere mate in de waarde van de detailhandelsverkopen. Dit kwam door de snelle stijging van de prijzen van producten in de detailhandel, die de lagere verkoopvolumes gedeeltelijk compenseert. Voor 2024 wordt een opleving in de detailhandelsomzet verwacht, die zowel in volume als prijs zal verbeteren.

**Verwachting
detailhandelsverkopen
(naar omzet) 2024: 1,8%**

Ontwikkeling detailhandelsverkopen (naar omzet) 2020-2026



Bron: CBRE Research

Nederlandse winkelmarkt

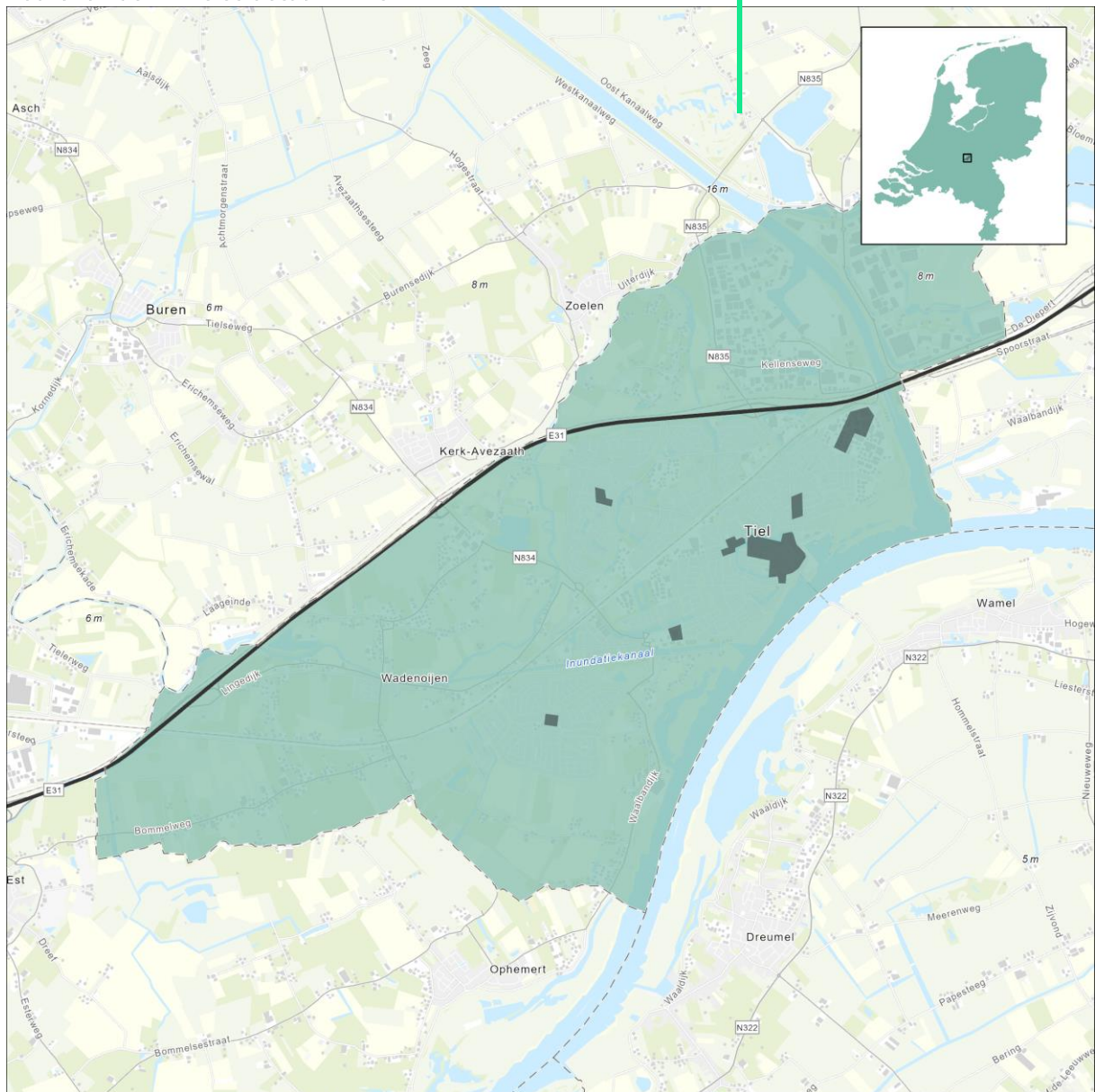
Structuur

De Nederlandse winkelmarkt heeft een hiërarchische structuur. De winkelmarkt in grotere Nederlandse binnensteden bestaat over het algemeen uit een levendig stadscentrum dat bestaat uit winkelstraten en in sommige gevallen planmatige winkelcentra. Deze gebieden worden bezet door een breed scala aan winkels van lokale, nationale en internationale merken, cafés en restaurants en ander vrijetijdsaanbod. Winkelcentra met dagelijks aanbod, waaronder grote supermarkten en winkels in niet-dagelijks aanbod, bevinden zich in de stadswijken en -buurten, terwijl de Retail parken op bedrijventerrein, buiten de binnenstad voorzien in de levering van volumineuzere producten en bulkgoederen. Door de veranderende demografie en de toename van e-commerce is deze structuur echter aan verandering onderhevig. De volgende macrotrends hebben een impact op de retailmarkt:

- Demografische trends beïnvloeden het uitgavenpatroon van consumenten. De bevolkingsgroei concentreert zich in het westen van het land. Tegelijkertijd heeft Nederland te maken met een duidelijke vergrijzing, vooral in de andere delen van het land, en een voortdurende toename van eenpersoonshuishoudens.
- De Nederlandse consument geeft steeds meer uit aan eten en drinken. Tegelijkertijd verschuiven de bestedingen van goederen naar diensten. Dit heeft invloed op de retailmix: het aantal horecazaken neemt toe, waardoor winkelgebieden veranderen in meer gemengde gebieden.
- E-commerce is een integraal onderdeel van ons dagelijks leven geworden en het aandeel van internetverkopen neemt exponentieel toe. In 2023 bedroeg het aandeel van e-commerce in de totale detailhandelsomzet meer dan 23%. Nederland behoort daarmee wereldwijd tot de koplopers op het gebied van e-commerce. Het aandeel in de niet-dagelijkse sector is echter aanzienlijk hoger dan in de dagelijkse sector. E-commerce dwingt retailers om hun winkelnetwerk opnieuw in balans te brengen en het online verkoopkanaal en distributienetwerk te integreren. De verwachting is dat deze trend zich zal voortzetten en dat in 2030 meer dan 35% van de totale detailhandelsverkopen online zal plaatsvinden.

Winkelmarkt in Tiel

Kaart van de winkelstructuur in Tiel



Bron: CBRE Research

Voorraad en leegstand

Voorraad

In 2014 was er een recordaantal van ongeveer 223 duizend winkels, terwijl dit aantal in 2024 is gedaald tot iets minder dan 208 duizend. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van e-commerce, die een aanzienlijke impact heeft op de fysieke winkel.

In Tiel bedraagt de totale winkelvoorraad momenteel 123.000 vierkante meter, de voorraad is sinds 2019 toegenomen met 5.000 vierkante meter maar neemt de laatste jaren wat af.

**Totale voorraad aan
winkelruimte: 123.000 m²**

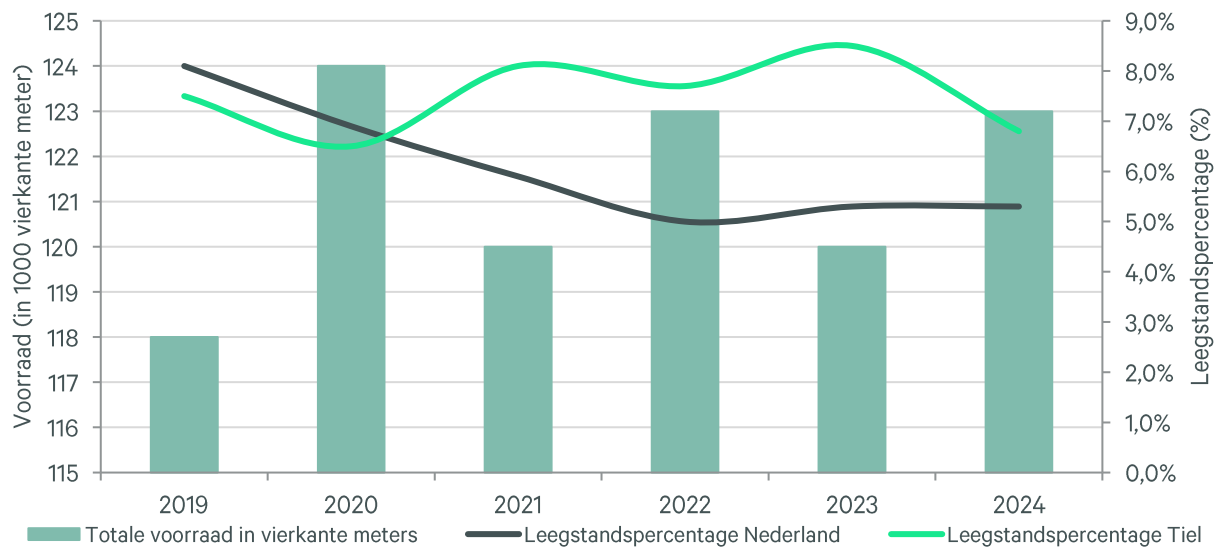
Leegstand

De leegstand in de detailhandel bereikte een piek in de jaren 2014-2016. Sindsdien is de ontwikkelingspijplijn aanzienlijk verminderd en het aantal faillissementen afgenomen. De winkelleegstand is daardoor gedaald, ook doordat er veel transformaties naar andere bestemmingen hebben plaatsgevonden, met name naar woningen. Winkelgebieden in veel binnensteden zijn hierdoor compacter geworden, omdat vooral winkels in secundaire straten zijn getransformeerd. Binnensteden van grotere steden hebben over het algemeen een relatief lagere leegstand dan middelgrote en kleinere steden.

In Tiel bedraagt de totale leegstand van winkelruimte momenteel 8.440 vierkante meter. De leegstand is geleidelijk afgenomen van 8,5% in 2023 naar 6,8% in 2024 Q3. De gemiddelde leegstand in Tiel over de periode 2019-2023 is 7,7%, dit ligt boven het landelijk gemiddelde van 6,2%.

**Totale leegstaande voorraad
winkelruimte: 8.440 m²**

Leegstandspercentage: 6,8%

Ontwikkeling van de totale voorraad en de leegstand in Tiel 2019-2024

Bron: CBRE Research

Gebruikersmarkt

Ontwikkelingen in de gebruikersmarkt

Na de tegenslagen als gevolg van de uitbraak van Covid-19 hebben veel winkeliers nu te maken met gestegen kosten door de opgelopen inflatie. Daarnaast is de indexering van de huren voor veel huurders de afgelopen periode aanzienlijk geweest, terwijl de leningen en subsidies die tijdens de pandemie zijn verstrekt, moesten worden terugbetaald. De marges van veel winkeliers staan daardoor onder druk.

Hierdoor vertonen huurprijzen op veel plaatsen al jaren een neerwaartse trend. Nu de huren op veel plaatsen al jaren dalen wordt het voor meer winkeliers betaalbaar om zich in de primaire winkelstraten te vestigen. Deze locaties met de hoogste bezoekersaantallen presteren daardoor nog steeds goed, hoewel ze compacter worden. De kloof tussen primaire en secundaire winkellocaties in steden wordt hierdoor steeds groter.

Grotere steden hebben een actieve verhuurmarkt. Ze zijn in trek bij zowel nationale als internationale merken, maar ook van nieuwe retailers en zelfs online spelers die een fysieke winkel willen openen. Bovendien zijn ook horecaondernemers zeer actief in deze steden.

Mutatiegraad

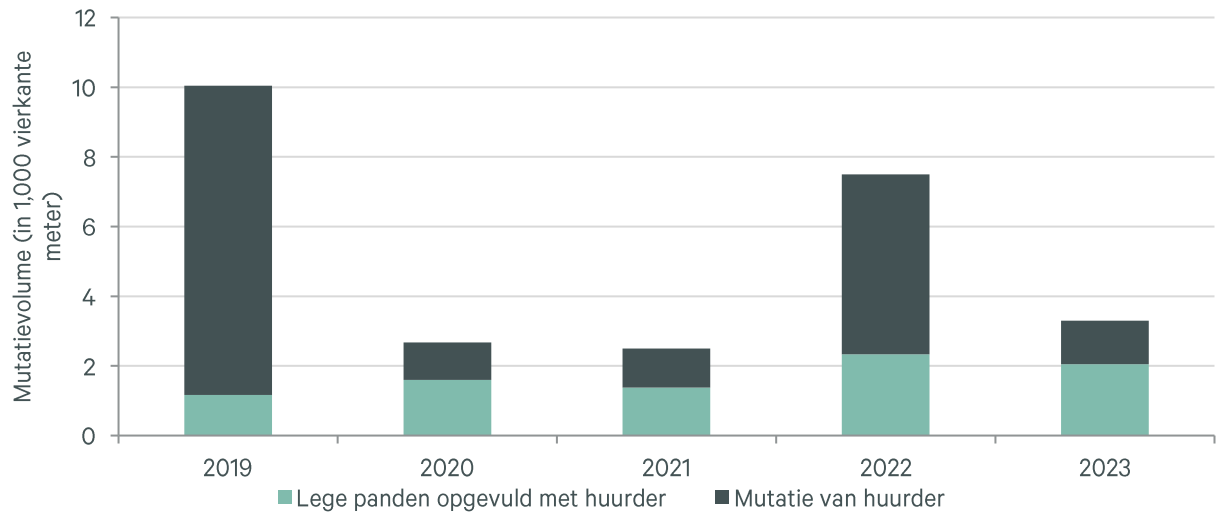
De activiteit op de Nederlandse verhuurmarkt voor winkelvastgoed daalde tijdens de Covid-19 pandemie. Maar in 2023 vertoonde de verhuurmarkt voor winkelvastgoed weer een sterke dynamiek, zowel wat betreft leegstaande winkelpanden die opnieuw worden verhuurd aan nieuwe huurders als winkelpanden die van de ene huurder naar de andere overgaan.

Het gemiddelde jaarlijkse mutatievolume¹ in de jaren 2019-2023 was gelijk aan 5.200 vierkante meter. In 2023, was het mutatievolume in Tiel 3.310 vierkante meter, verdeeld over 22 mutaties. De meest noemenswaardige mutatie in metrage was Weiss Meubel dat 1.130 vierkante meter huurde in Tiel Centrum.

**Gemiddeld 5-jaarlijks
verhuurvolumen: 5.200 m²**

**Mutatievolume afgelopen
jaar: 3.310 m²**

¹ Mutatievolume betreft het aantal m2 winkeloppervlakte dat is gemuteerd van leegstand naar gevulde status, of waar een mutatie in branche heeft plaatsgevonden

Mutatievolume per jaar Tiel 2019-2023

Bron: CBRE Research

Huurprijzen

In het afgelopen decennium heeft de impact van e-commerce, toenemende leegstand en een aanzienlijk aantal faillissementen in de winkelsector een neerwaartse druk uitgeoefend op de winkelhuren in het hele land. Desondanks is de huidige situatie positiever dankzij aanhoudende lage leegstandscijfers in veel steden. Huren bevinden zich momenteel op een stabiel niveau, en er lijkt ruimte te zijn voor huurgroei op de beste plekken in de beste winkelsteden op de middellange termijn.

De tophuren laten sinds 2019 gelijk gebleven trend zien en zijn de afgelopen 5 jaar gestabiliseerd met %.

Beleggingsmarkt

In 2023 overtrof het beleggingsvolume in winkelvastgoed in Nederland €1 miljard. In 2024 is het beleggingsvolume de eerste drie kwartalen 13% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit geeft een duidelijke indicatie dat de beleggingsmarkt voorzichtig opkrabbelt. Factoren die hieraan bijdragen zijn gestabiliseerde huurprijzen en dalende rentetarieven.

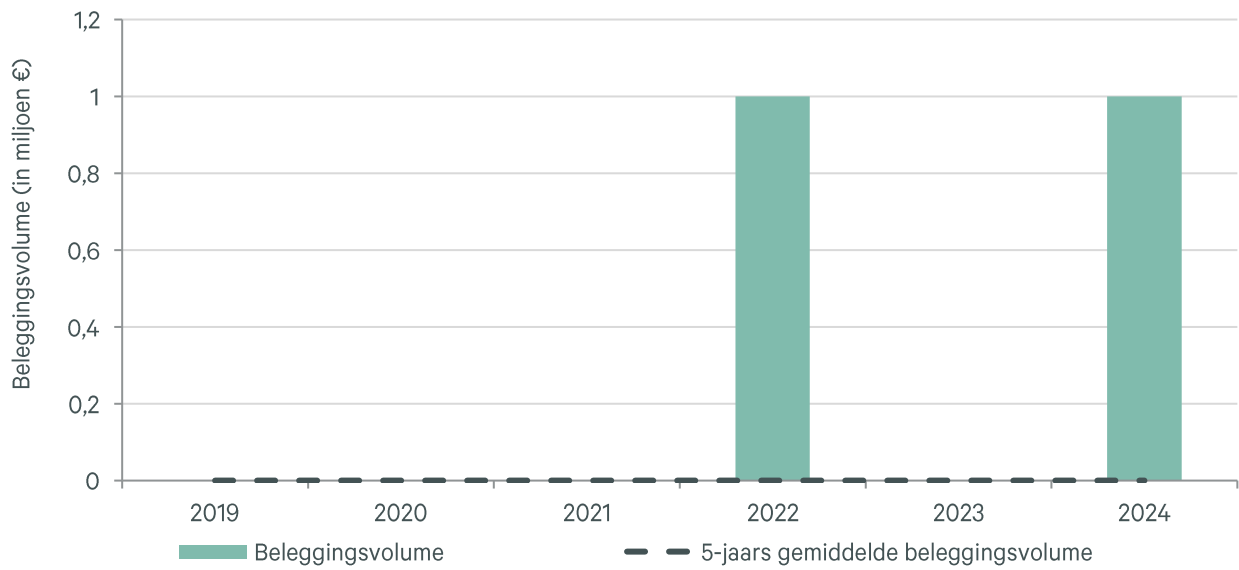
Daarnaast is de cyclus van snel stijgende aanvangsrendementen ten einde gekomen. Deze waardedaling is relatief kleiner in de winkelsector in vergelijking met andere vastgoedsectoren, omdat er eerder al een aanzienlijke afwaardering heeft plaatsgevonden door de impact van e-commerce en de Covid-19 pandemie. Het vooruitzicht van (licht) dalende aanvangsrendementen op de middellange termijn kan instappende beleggers aanmoedigen om tot actie over te gaan.

Het gemiddelde jaarlijkse beleggingsvolume in Tiel over de periode 2019-2023 bedroeg € 0 miljoen². Het volume in de laatste 4 kwartalen is hoger dan het gemiddelde jaarlijkse beleggingsvolume in de periode 2019-2023. In de eerste drie kwartalen van 2024, is het totale beleggingsvolume € 1 miljoen. De enige niet-vertrouwelijke individuele transactie in Tiel voor 2024 was de aankoop van Stationsweg 15, Dr. Kuijperstraat 24 voor € 1 miljoen.

**Gemiddeld jaarlijks
beleggingsvolume over de
afgelopen 5 jaar: € 0 miljoen**

**Beleggingsvolume laatste 4
kwartalen: € 1 miljoen**

² CBRE baseert het transactievolume op individuele transacties en de portefeuillete transacties waarbij een uitsplitsing naar volume gegeven kan worden.

Beleggingsvolume in Tiel 2019-2024Q3

Bron: CBRE Research

Contact

CBRE B.V.

CBRE Amsterdam, The Core

Anthony Fokkerweg 15

1059CM Amsterdam

020 626 26 91

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/amsterdam>

CBRE Den Haag, WTC Den Haag

Pr. Margrietplantsoen 82

2595BR Den Haag

070 750 89 00

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/den-haag>

CBRE Eindhoven, BOLD

Philiteleen 73

5617AM Eindhoven

040 30 300 60

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/eindhoven>

CBRE Groningen, MyOffice

Winschoterdiep 50

9723 AB Groningen

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/groningen>

CBRE Rotterdam, Central Post

Delftseplein 27M

3013AA Rotterdam

010 300 48 00

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/rotterdam>

CBRE Utrecht, WTC Utrecht

Stadsplateau 16

3521AZ Utrecht

030 635 22 11

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/utrecht>

CBRE Zwolle, The City Post

Westerlaan 123

8011 CA Zwolle

038 303 25 60

<https://www.cbre.nl/onze-kantoren/zwolle>

To learn more about CBRE Research or to access additional research reports, please visit the Global Research Gateway at [cbre.com/research](https://www.cbre.com/research).

CBRE RESEARCH

This report was prepared by CBRE The Netherlands Research, which forms part of CBRE Research – a network of pre-eminent researchers who collaborate to provide real estate market research and econometric forecasting to real estate investors and occupiers around the globe.

Disclaimer:

All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content nor any copy of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorized publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.

Bijlage F: Berekeningen

Taxatie-output - samenvatting

Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



Taxatiesamenvatting

Bruto waarde	€	3.985.945
Kapitaalcorrecties	€	-1.042
Waarde v.o.n.	€	3.984.903
Aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting	10,40% of Net Value	- 372.020
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	- 28.617
Notariskosten	0,20% of Net Value	- 7.154
Totale aankoopkosten		
	€	-407.791
Waarde	€	3.577.113
Marktwaarde (afgerond)	€	3.575.000

Huursituatie

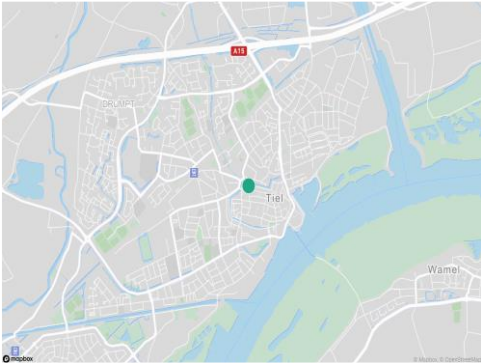
Bezettingsgraad (op basis van HW)	100,00%
Gewogen gem. resterende huurtermijn	4,91
Huurtermijn tot Break/HHW	4,91
Bruto huurinkomsten	
	€ 227.261
Jaarlijkse vaste lasten	€ 15.541
Netto huurinkomsten	€ 211.720
Bruto huurwaarde leegstand	€ -
Theoretische bruto huur	€ 227.261
Bruto huurwaarde (BHW)	€ 227.890
Netto huurwaarde	€ 214.035

Rendementsprofiel

Netto rendementen		
Netto aanvangsrendement	5,31%	
NAR op huurwaarde	5,37%	
Rendement/factor op bruto huurinkomsten		
Waarde v.o.n.	5,70%	17,53
Marktwaarde	6,36%	15,73
Rendement/factor op bruto huurwaarde		
Waarde v.o.n.	5,72%	17,49
Marktwaarde	6,37%	15,69
Waarde per m²	€ 2.550	

Object

Gebouwnaam	Hof van Arkel Tiel
Adres	Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4
Stad	Tiel
Land	Nederland
Ref. nr.	006WR00000DWkwz
Hoofdgebruik	Zorg
Eigendom	Volle eigendom
Canon	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (m²)	1.402,00
Aantal parkeerplekken/eenheden	6
Ongebonden grond	-



Huurwaarde

Omschrijving	€ per m² / per eenheid
Woonzorg	149,37
Kantoor	150,00
Zeeman	185,00
Parkeerplaatsen	500,00

Jaarlijkse vaste lasten

Onderhoud	€ 6.309	2,77% van bruto HW
Beheer	€ 3.409	1,50% van bruto HW
Beheer bij leegstand	€ -	0,00% van bruto HW
OZB	€ 2.318	1,02% van bruto HW
Waterschap	€ 310	0,14% van bruto HW
Verzekering	€ 1.139	0,50% van bruto HW
Rioolheffing	€ 360	0,16% van bruto HW
Erfpachtcanon	€ -	0,00% van bruto HW
BTW-verlies	€ 1.695	0,74% van bruto HW
Totaal	€ 15.541	6,82% van bruto HW
	€ 11	per m² per jaar

Algemene opmerkingen

- JP van de Bent heeft een contract op basis van double-net condities. Het onderhoud is verdeeld over huurder en verhuurder. De belastingen zijn voor rekening van huurder.

Disclaimer

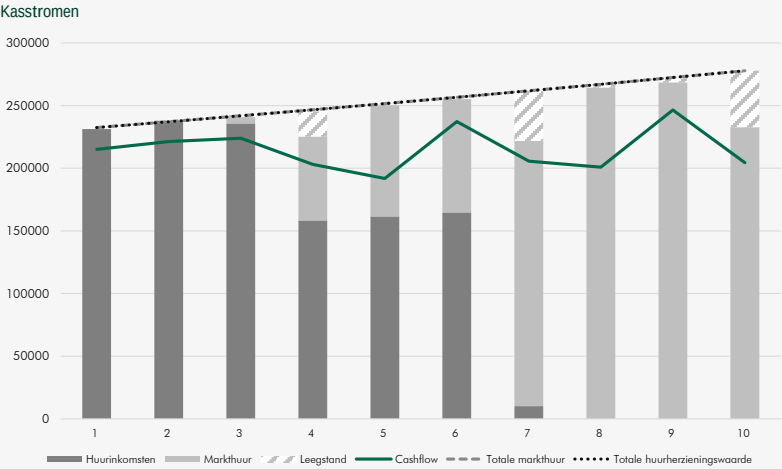
- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport 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 die van invloed zijn op de waarde(n) van het onroerend goed alvorens het definitieve taxatierapport af te geven of beschikbaar te stellen, waarvan het rekenmodel deel uitmaakt.

Discounted Cash Flow (DCF)

Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



DCF-waarde			
CW kasstromen			1587.716
CW eindwaarde			2.396.838
DCF-waarde v.o.n.			3.984.554
Overdrachtsbelasting	10.40% of Net Value		-371.987
Makelaarscourtage	0.80% of Net Value		-28.614
Notariskosten	0.20% of Net Value		-7.154
DCF-waarde			3.576.799
DCF-waarde (afgerond)			3.575.000

KPI		
Disconteringsvoet		6.60%
Exit yield		6.00%
Huidige huurinkomsten		227.261
Leegstand (op basis van markthuur)		0%
Huidige markthuur		227.890
Bar (huidige huurinkomsten / DCF-waarde)		6.36%
factor (DCF-waarde / huidige huurinkomsten)		15.73
Bar (huidige markthuur / DCF-waarde)		6.37%
factor (DCF-waarde / huidige markthuur)		15.69
Netto aanvangs rendement		5.31%

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DCF indices										
CPI index	2.80%	2.90%	2.00%	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	231.210	237.915	235.729	158.375	161.542	164.773	10.130	0	0	0
Markt (herzienings) huur	0	0	5.077	66.908	88.647	90.420	211.723	264.404	268.538	232.748
Leegstand	0	0	1.692	20.001	0	0	39.832	2.606	3.812	45.048
Totale kosten										
Beheerskosten bij leegstand	0	0	-25	-300	0	0	-597	-39	-57	-676
Makelaarscourtage	0	0	0	-3.259	0	0	0	-6.485	0	-7.340
Huurvrij	0	0	0	-1.726	-40.802	0	0	-40.628	-5.316	-3.888
Vaste lasten	-14.197	-14.609	-14.872	-14.865	-15.468	-15.778	-15.517	-16.399	-16.709	-16.426
BTW verlies	-1.740	-1.790	-1.826	-1.862	-1.900	-1.938	-119	0	0	0
Aditionele kasstromen										
	-203	-203	-203	-203	-203	-203	-12	0	0	0
Kasstroom										
Eindwaarde	215.071	221.313	223.880	203.067	191.817	237.275	205.608	200.852	246.455	204.418
										4.400.499
CW kasstroom incl. eindwaarde										
	208.302	201.069	190.800	162.340	143.846	166.912	135.676	124.327	143.103	2.508.179

Taxatie samenvatting / huurlijst



Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024

Printdatum: 17 maart 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 (€)
JP van den Bent Stichting	01-01-2024	None	31-12-2030	-	-	None	948	6	141.261	144.600	144.600	No	4,60%	6,60%	5,10%	2.891.932	-
JP van den Bent Stichting	01-01-2024	None	31-12-2030	-	-	None	20	-	2.895	3.000	3.000	Yes	4,60%	6,60%	5,10%	57.406	-
Zeeman Textielsupers B.V. (herzien 12/11/2022)	12-11-2012	None	11-11-2027	-	-	None	434	-	83.105	80.290	80.290	Yes	7,35%	9,35%	7,85%	1.036.607	-
Totaal							1.402	6	227.261	227.890	227.890					3.985.945	-

Ruimte overzicht



Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024
Printdatum: 17 maart 2025

Huurder	Eenheid	Beschrijving	Oppervlak (m²)	Parking spaces/Units	HW/m² / parkeerplek (€)	HHW/m² / parkeerplek (€)	% (ITZA)	Totale HW unit (€)	Totale HHW unit (€)
JP van den Bent Stichting	Gehandicaptenzorg	14 zorgeenheden	948		149	149	100%	141.600	141.600
		Parkeerplaatsen		6	500			3.000	3.000
Huurder totaal			948	6	153	153		144.600	144.600
JP van den Bent Stichting	Gehandicaptenzorg	Kantoor	20		150	150	100%	3.000	3.000
		Zeeman Textielsupers B.V. (herzien 12/1)	Winkelruimte	434		185	185	100%	80.290

Kapitaalcorrecties

Hof van Arkel 1-29 en Hoogeindsestraat 2-4, Tiel

Taxatiedatum: 10 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



Huurder	Type correctie	Kasstroom (€)	Kasstroom type	Jaarlijkse index	Start datum correctie	Einddatum correctie	Totale correctie (€)	Disconteringsvoet	CW correctie (€)		
2_JP van den Bent Stichting	BTW Compensatie	203	Expenditure	0,00%	1-1-2024	31-12-2030	-	1,228	7,00%	-	1.042
Totaal										-	1.042

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>