



Taxatierrapport

Kastanjehof 2, Velp

Kastanjehof 2, 6883 JR, Velp

Taxatiedatum: 12 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.

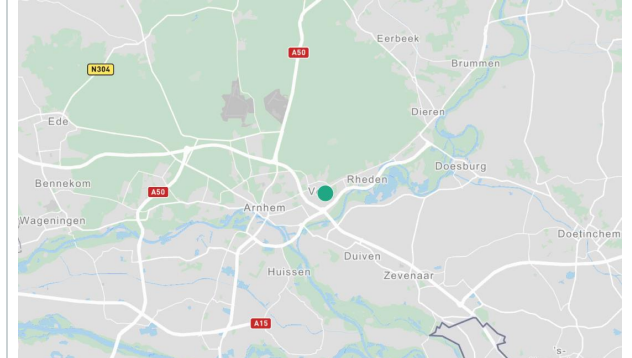
INHOUDSOPGAVE

Deel I: Samenvatting.....	4
Deel II: Taxatierapport.....	9
Deel III: Objectrapport.....	28
Bijlagen.....	60

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

12 december 2024

Het Object

Adres:	Kastanjehof Kastanjehof 2, 6883 JR, Velp
Gebruik:	Intramurale woonzorgvoorziening
Oppervlakte:	1.448 m ² VVO

Eigendomsrecht

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

Gemeente:	Velp Gelderland
Sectie:	H
Nummer:	3721
Oppervlakte:	1.430 m ²

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage C bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Het getaxeerde wordt gehuurd door Stichting Attent Wonen op basis van één masterlease met double-net condities. De huurovereenkomst heeft een resterende huurperiode tot 31 mei 2028. Echter, na het verstrijken van de huurperiode heeft de huurder de verplichting om de huurovereenkomst voort te zetten voor:

- a. Een aansluitende periode van 5 jaar, of;
- b. Een aansluitende periode van 10 jaar

Indien de huurder gebruik maakt van de optie om de huurovereenkomst met 5 jaar te verlengen, dan zal de jaarlijkse huurprijs per 1 juni 2028 worden verhoogd met € 34.712 per jaar (exclusief BTW). Indien de huurder kiest voor een aansluitende huurperiode voor 10 jaar, dan zal deze huurverhoging niet worden doorgevoerd. In onze taxatie achten wij het plausibel dat de huurder voor de verlengingsoptie van 10 jaar zal kiezen. Huurder heeft in 2022 namelijk voor een bedrag van circa € 420.000 (incl. BTW) geïnvesteerd in het getaxeerde. De expiratiedatum is derhalve 31 mei 2038, hetgeen overeenkomt met een resterende huurtermijn van circa 13,5 jaar.

De huidige huurinkomsten per waardepeildatum bedragen € 278.820.

Bruto Huurinkomsten

€ 278.820 per jaar (€ 775 per eenheid per maand)

Netto Huurinkomsten

€ 257.161 per jaar (€ 714 per eenheid per maand)

Bruto Markthuurwaarde

€ 288.000 per jaar (€ 800 per eenheid per maand)

Netto Markthuurwaarde

€ 269.595 per jaar (€ 749 per eenheid per maand)

Marktwaarde

€ 4.455.000

(zegge: VIER MILJOEN VIER HONDERD VIJF EN VIJF TIG 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.)	5,18%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,62%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	6,26%
Factor (k.k.)	15,98x
Marktwaarde per m ²	€ 3.076

SWOT-analyse

Sterktes

- Volledig en langjarig verhuurd
- Marktconform verhuurd
- Nette staat van onderhoud
- Double-net huurcontract
- Gelegen in representatieve woonwijk
- Goede bereikbaarheid
- Energielabel A+++
- Voldoende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig
- Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Zwaktes

- Gedeelde badkamers
- Bestemming beperkt tot maatschappelijk

Kansen

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

Bedreigingen

- Stijgende exploitatielasten
- Geopolitieke onzekerheid
- Hoge inflatie in Nederland in vergelijking met Europa

Deel II: Taxatierappport

Taxatierapport

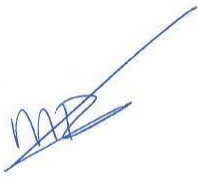
Rapportdatum	17 maart 2025.
Taxatiedatum	12 december 2024.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Zorgwoningfonds 9 T.a.v. mevrouw M. Broere Flight Forum 154 5657 DD Eindhoven e-mail: m.broere@hollandimmogroup.nl
Het Object	Kastanjehof 2, 6883 JR, Velp
Objectbeschrijving	Het getaxeerde betreft de intramurale woonzorgvoorziening “Kastanjehof” aan de gelijknamige straat in Velp. De woonzorgvoorziening is gebouwd in 2012 en beschikt over 30 woonzorgeenheden ten behoeve van de huisvesting van senioren met een (zware) zorgvraag. De zorgexploitant is Stichting Attent Wonen. Het energielabel is A+++.
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	€ 4.455.000 (zegge: VIER MILJOEN VIER HONDERD VIJF EN VIJF TIG 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	2. Op basis van de demarcatielijst hebben wij de onderhoudskosten in de taxatieberekening verlaagd.
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. Wij bewaren kopieën van onze controle inzake belangenverstrengeling in onze administratie.

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 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	M. Beckers MSc RT
Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT209222528	Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT779568191
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed	Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
Director	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 dl 74951 d.d. 1 februari 2019) opgevraagd en doorgenomen.
Kadastrale informatie	Kadaster	Wij hebben het kadastrale uittreksel en de plattegrond opgevraagd.
Erfpachtaakte	-	Niet van toepassing
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	Opdrachtgever	Wij hebben verschillende tekeningen ontvangen, opgesteld door verschillende bedrijven op verschillende data.
Overzicht oppervlakten	Opdrachtgever	NEN2580 meetrapport ontvangen, opgesteld door DR+ Architectuur en Ruimtelijke Ordening, d.d. 12 december 2023.
Meetstaat conform NEN2580	Opdrachtgever	NEN2580 meetrapport ontvangen, opgesteld door DR+ Architectuur en Ruimtelijke Ordening, d.d. 12 december 2023.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Onroerende zaakbelasting	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Website waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	ep-online.nl en opdrachtgever	Website ep-online.nl geraadpleegd. Daarnaast hebben wij het energielabel van opdrachtgever ontvangen.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Bouwkosten	BIM Media B.V. en/of Calcsoft bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv)
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratiedata	Opdrachtgever	Huurlijst per 30 september 2024 ontvangen.
Huurovereenkomsten en allonges	Opdrachtgever	Huurovereenkomst en allonges ontvangen.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
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.
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/of StiVAD	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij. StiVAD is de online database met beleggingstransacties van Stichting Vastgoeddata.
Overig		
Overige informatie	BAG-Viewer	Website geraadpleegd.
Investment memorandum	Opdrachtgever	Wij hebben het investment memorandum 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 M. Beckers 12 december 2024. M. Beckers is ingeschreven in het NRVt. Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.
Oppervlakte	In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die door u zijn aangeleverd. Wij hebben aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen.
Milieu-informatie	Wij hebben geen milieukundige controle of onderzoek uitgevoerd, noch zijn wij op de hoogte van de inhoud van mogelijke milieukundige controles of onderzoeken. Bovendien zijn wij niet op de hoogte van bodemonderzoeken van het Object die mogelijk zijn uitgevoerd en die mogelijk kunnen wijzen op vervuiling of verontreiniging.
Duurzaamheid	Op basis van de informatie beschikbaar op https://www.ep-online.nl/ concluderen wij dat het object beschikt over energielabel A+++ . Daarnaast hebben wij een energielabel ontvangen waaruit tevens blijkt dat het getaxeerde beschikt over energielabel A+++ .
Services en Voorzieningen	Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvorzieningen, 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 erfdiensbaarheden, 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

Velp is een dorp in de gemeente Rheden in de Nederlandse provincie Gelderland. Het grenst zowel aan de plaatsen Rheden en Rozendaal als aan de stad Arnhem. Het Nationaal Park Veluwezoom grenst aan de noordkant aan de plaats. De gemeente Rheden telt circa 44.000 inwoners, waarvan er ruim 18.000 in Velp wonen. Volgens de meest recente prognose van het CBS uit 2020 zal Rheden tussen 2024 en 2035 met 339 inwoners groeien, een toename van 0,8%. Omdat met name de migrantenaantallen van de afgelopen jaren zijn onderschat komt het inwoneraantal in sommige gemeentes inmiddels al boven de prognose uit.

Velp is gelegen langs de A12 (Den Haag – Arnhem – Duitse grens) en verschillende provinciale wegen. Velp beschikt over een eigen treinstation vanwaar sprinters vertrekken in onder andere de richting van Wijchen en Zutphen. Daarnaast beschikt Velp over een regionaal busnetwerk.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage A.

Situatie

Het getaxeerde is gelegen aan het Kastanjehof 2 in een woonwijk nabij het centrum van Velp. Omliggende bebouwing kenmerkt zich met name door vrijstaande eengezinswoningen. Aan de achterzijde van het getaxeerde is een begraafplaats gelegen. Het centrum van Velp is gelegen op circa 700 meter afstand van het getaxeerde, waar zich verschillende dagelijkse voorzieningen bevinden en verschillende kleinschalige winkel- en horecavoorzieningen.

Het treinstation van Velp is op circa 500 meter afstand van het getaxeerde gelegen. Daarnaast zijn er rondom de woonwijk verschillende bushaltes aanwezig die voor een lokale en regionale verbinding zorgen. Met eigen vervoer is het getaxeerde tevens goed te bereiken. De A12 is in circa 5 tot 10 minuten per auto te bereiken. Daarnaast zijn er verschillende provinciale wegen binnen enkele minuten te bereiken.

Beschrijving

Het getaxeerde betreft de intramurale woonzorgvoorziening “Kastanjehof” aan de gelijknamige straat in Velp. De woonzorgvoorziening beschikt over 30 woonzorgeenheden ten behoeve van de huisvesting van senioren met een (zware) zorgvraag. De zorg is gericht op senioren met oriëntatieproblemen, dementie en/of een lichamelijke aandoening (zorgprofielen ZZP VV5 en VV6). De zorgexploitant is Stichting Attent Wonen.

Het getaxeerde beschikt over een begane grond met vier bovenliggende verdiepingen. Het totale VVO metrage bedraagt 1.448 m². De woonzorgeenheden zijn verspreid over alle bouwlagen en per bouwlaag is er een gemeenschappelijke woonkamer met keuken. De woonzorgeenheden zijn onzelfstandige kamers, waarbij de voorzieningen worden gedeeld. Per verdieping zijn er twee badkamers aanwezig waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Daarnaast is er per verdieping een gemeenschappelijke buitenruimte. Op de begane grond is een extra serre aanwezig, waar alle bewoners gebruik van mogen maken. Wij zijn geïnformeerd dat deze serre een uitbreiding welke in de periode 2020/2022 is uitgevoerd. De huurder heeft de kostenpost voor deze uitbreiding zelf betaald en de totale investering bedroeg circa € 420.000 (incl. BTW).

Het getaxeerde is gebouwd in 2012 en het beschikt over een energielabel A+++. Het getaxeerde heeft een gevel van metselwerk, houten kozijnen ingezet met dubbele beglazing en een plat dak. Het getaxeerde beschikt over vloerverwarming en de verdiepingen zijn zowel per lift als per trap te bereiken.

Het getaxeerde is gelegen op een perceel van 1.430 m² groot en op eigen terrein zijn een aantal parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig.

Duurzaamheid

Wij hebben van opdrachtgever het energielabel van het getaxeerde ontvangen. De woonzorgvoorziening beschikt over energielabel A+++, welke is afgegeven op 12 april 2023 en is geldig tot 23 maart 2033. Wij hebben de website www.ep-online.nl geraadpleegd, waaruit tevens blijkt dat het getaxeerde over energielabel A+++ beschikt.

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

Conclusie

Wij beoordelen de locatie en ligging van het getaxeerde in een representatieve woonwijk in Velp als gunstig. Daarnaast zijn wij van mening dat het getaxeerde over een goede kwaliteit beschikt, gelet op de algehele staat van onderhoud en het energielabel A+++.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Rekening houdend met de locatie, de gebouwkenmerken en de maatschappelijke bestemming, zijn wij van mening dat het huidige gebruik als intramurale woonzorgvoorziening het hoogste en beste gebruik omvat.

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

Het object is ingemeten door DR+ Architectuur en Ruimtelijke Ordening, d.d. 12 december 2023 en de vloeroppervlakten zijn berekend in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN2580. 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

Verdieping/unit	Gebruik	Oppervlakte (m², VVO)
Begane grond	Intramurale woonzorg	400,28
Eerste verdieping	Intramurale woonzorg	262,83
Tweede verdieping	Intramurale woonzorg	263,16
Derde verdieping	Intramurale woonzorg	263,08
Vierde verdieping	Intramurale woonzorg	258,73
Totaal		1.448,09

Bron: NEN2580 meetrapport, opgesteld door DR+ Architectuur en Ruimtelijke Ordening, d.d. 12 december 2023

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 onze inspectie beoordelen wij de staat van onderhoud van het getaxeerde als goed.

Milieu-informatie

In het uitvoeren van deze opdracht hebben wij de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Uit de informatie beschikbaar bij het Bodemloket blijkt dat er geen informatie bekend is met betrekking tot bodemverontreiniging van de getaxeerde locatie.

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 geen informatie ontvangen met betrekking tot de jaarlijkse eigenaarslasten, zoals beheer- en onderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en verzekeringspremie. Wij hebben deze kosten ingeschat op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten. De huurovereenkomst is op basis van double-net condities, hetgeen inhoudt dat een deel van de onderhoudskosten voor rekening van de huurder komen. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

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

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Onderhoud	5.068
Beheer	2.788
Onroerende zaakbelasting	7.932
Watersysteemheffing	1.011
Verzekeringspremie	1.440
Rioolheffing	74
BTW-verlies	3.346
TOTAAL	21.659

Opmerking

De jaarlijkse eigenaarslasten van € 21.659 komen overeen met gemiddeld € 15 per m² VVO en 7,52% van de bruto huurwaarde. Voorgaande achten wij als plausibel.

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 is onderhavig aan het vigerende bestemmingsplan “Velp 2016, Woongebieden-Zuid” welke is vastgesteld door de gemeente Rheden op 11 december 2019 en is geheel onherroepelijk. Het getaxeerde beschikt over de bestemming “Maatschappelijk – 2” en deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- begeleid wonen;
- instellingswonen;
- wonen indien dit plaatsvindt ter voortzetting van een duurzaam samenleven met de voor instellingswonen geïndiceerde partner;
- het wonen in zorgwoningen, uitsluitend indien:
 - o dit plaatsvindt in de directe fysieke nabijheid van en in combinatie met begeleid wonen dan wel met instellingswonen, én;
 - o de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel zijn van het geboden arrangement.
- In aanvulling zijn de gronden tevens zijn bestemd voor:
 - o een bedrijfswoning, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning mag worden gerealiseerd;
- De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

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:	Velp Gelderland
Sectie:	H
Nummer:	3721
Oppervlakte:	1.430 m ²

Opmerkingen

- Wij hebben de leveringsakte gelezen en daarin geen waardebeïnvloedende 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 object wordt in zijn geheel gehuurd door Stichting Attent Wonen op basis van een huurcontract met een resterende huurtermijn van circa 13,5 jaar. We hebben een kopie van het huurcontract ontvangen en de belangrijkste voorwaarden van de overeenkomst zijn in onderstaande tabel vermeld:

Verhuurder	Superstone N.V
Huurder	Stichting Attent Wonen
Oppervlakte	1.448 m ² VVO
Gebruik	Intramurale woonzorgvoorziening
Startdatum	1 juli 2012
Einddatum	31 mei 2038
Verlenging	5 jaar
Opzegtermijn	Eén jaar
Huurinkomsten	€ 278.820 per jaar
Betaalperiode	3 maanden
Indexatie	Jaarlijks conform CPI
BTW	Nee

Bron: huurovereenkomsten en allonges

Opmerkingen

- Het getaxeerde wordt gehuurd door Stichting Attent Wonen op basis van één masterlease met double-net condities. De huurovereenkomst heeft een resterende huurperiode tot 31 mei 2028. Echter, na het verstrijken van de huurperiode heeft de huurder de verplichting om de huurovereenkomst voort te zetten voor:
 - Een aansluitende periode van 5 jaar, of;
 - Een aansluitende periode van 10 jaar

Indien de huurder gebruik maakt van de optie om de huurovereenkomst met 5 jaar te verlengen, dan zal de jaarlijkse huurprijs per 1 juni 2028 worden verhoogd met € 34.712 per jaar (exclusief BTW). Indien de huurder kiest voor een aansluitende huurperiode voor 10 jaar, dan zal deze huurverhoging niet worden doorgevoerd. In onze taxatie achten wij het plausibel dat de huurder voor de verlengingsoptie van 10 jaar zal kiezen. Huurder heeft in 2022 namelijk voor een bedrag van circa € 420.000 (incl. BTW) geïnvesteerd in het getaxeerde. Gelet op voorgaande hebben wij een expiratiedatum van 31 mei 2038 aangehouden.

Markt- omschrijving

Marktinformatie - Introductie Nederlandse zorgvastgoedmarkt

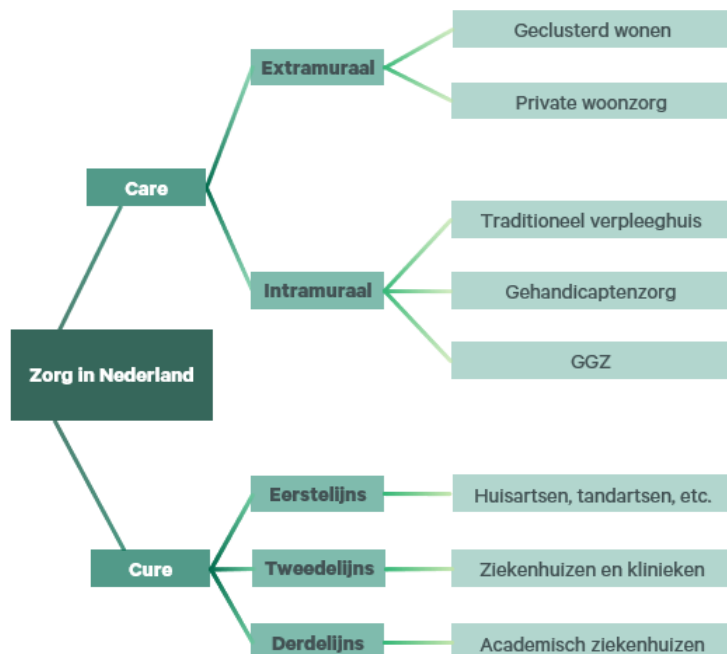
De Nederlandse markt van zorgvastgoed kan grofweg opgedeeld worden in de categorieën 'care' en 'cure'.

Care

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

Cure

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



Bron: CBRE

Marktinformatie - Intramurale woonzorg senioren

Algemeen

Intramurale zorg betreft de zorg die cliënten ontvangen gedurende een 24-uurs verblijf in een instelling. Senioren met somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen, geestelijk en/of lichamelijk gehandicapt en cliënten met langdurige psychische problemen zijn de verschillende zorggroepen binnen deze categorie. Veruit de grootste groep wordt gevormd door de ouderenzorg en deze marktinformatie heeft hierop betrekking.

Doelgroep

De doelgroep van intramurale woonzorgvoorzieningen bestaat voornamelijk uit senioren van 65 jaar en ouder die lijden aan somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen en die hierdoor niet langer zelfstandig kunnen wonen. Vroeger was er een duidelijk onderscheid tussen de zorg in verzorgingshuizen en verpleeghuizen. De bewoners van een verzorgingshuis hebben een lichtere zorgvraag, te weten de indicatie 'Verzorging en Verpleging (VV)' 1 t/m 3 vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Voor het wonen in een verpleeghuis geldt een zwaardere zorgvraag, te weten de indicatie 'Verzorging en Verpleging (VV)' 4 t/m 8 en 10.

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

Door de groei van het aantal senioren en het aantal dementerenden neemt de druk op verzorgings- en verpleeghuizen toe. Het verschil tussen een verzorgingshuis en verpleeghuis is daardoor veel kleiner geworden dan vroeger. Zorgbehoevende senioren dienen langer thuis te blijven wonen en meer dan voorheen een beroep te doen op mantelzorg en/of de algemene voorzieningen georganiseerd vanuit de gemeente. Dit betekent dat de traditionele verzorgingshuizen verdwijnen en woonzorgvoorzieningen voornamelijk gericht zijn op de verpleegzorg waar zwaardere zorg wordt verleend met de bijbehorende indicaties 'Verzorging en Verpleging (VV)' 4 t/m 8 en 10.

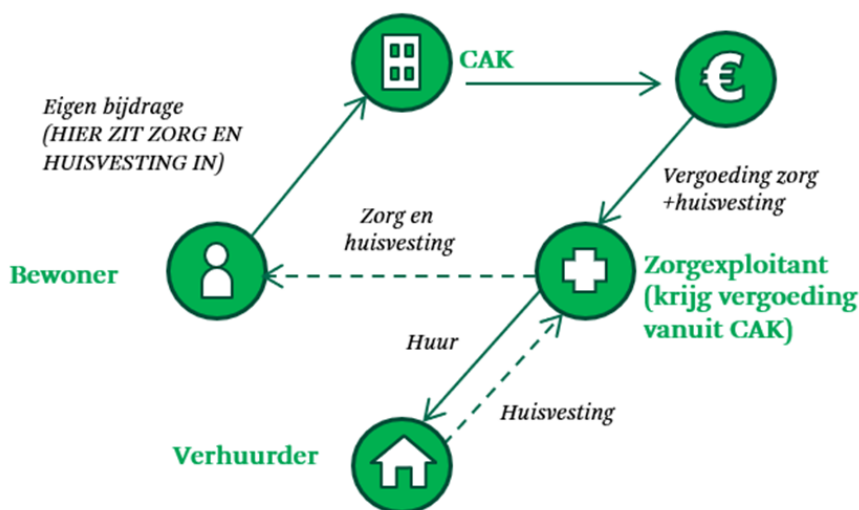
Zorgproviders

De instellingen, die intramurale woonzorg aanbieden, zijn veelal stichtingen, die lokaal of regionaal zijn georganiseerd. Deze zorgproviders hebben vaak meerdere vestigingen in een gemeente of regio en zijn hier vaak sinds jaar en dag gevestigd. Om rendabele en ook kwalitatieve zorg te kunnen blijven bieden, zijn in voorgaande jaren veel instellingen een fusie of overname aangegaan. Hierdoor zijn in een regio meestal hooguit twee verschillende zorgproviders actief. Voordeel hierbij is dat er bij een zorgprovider veel lokale of regionale kennis aanwezig is en dat er goed ingespeeld kan worden op de behoefte per locatie.

Financiering zorg en huisvesting

De financiering van de intramurale zorg aan instellingen bevat een vergoeding voor de huisvestingskosten. Dit betekent dat de zorgexploitant verantwoordelijk is voor zowel het leveren van de zorg als de huisvesting. De exploitant ontvangt een vergoeding voor de geleverde zorg en huisvesting vanuit het Centraal Administratie Kantoor (CAK). De bewoners betalen in ruil daarvoor een eigen bijdrage aan het CAK. Deze eigen bijdrage is afhankelijk van het inkomen en eigen vermogen en kan in 2024 oplopen tot maximaal € 2.887 per maand.

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



Bron: CBRE

Uit bovenstaande figuur blijkt dat er bij de financieringsstromen geen onderscheid wordt gemaakt tussen de componenten “wonen” en “zorg”. In tegenstelling tot de intramurale woonzorg zijn bij extramuraal georganiseerde woonzorg, zoals bijvoorbeeld private woonzorgvoorzieningen, de financiering van “wonen” en “zorg” wel gescheiden. De bewoners zijn dan zelf verantwoordelijk voor hun huisvestingskosten en enkel de langdurige zorg wordt uit publieke middelen betaald.

Overheidsbeleid

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

Vanaf 2023 zet de overheid erop in om de voorziene groei in het aantal verpleegzorgplaatsen te realiseren via extramurale leveringsvormen en het aantal intramurale verblijfsplekken gelijk te houden. Alleen de bouw van intramurale plekken ter vervanging en vergevorderde reeds in gang gezette bouwplannen worden nog toegestaan.

Markthuurwaarden en Normatieve Huisvestingscomponent (NHC)

Bij intramurale zorg wordt de huisvesting vergoed vanuit de Normatieve Huisvestingscomponent (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%.

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. Omdat de NHC ook bedoeld is om andere huisvestingslasten dan enkel de huur te financieren, hanteert CBRE de onderstaande afslagen.

- Afslag leegstand/mutaties: 3%
- Afslag overhead: 5%
- Afslag instandhouding: 3-20%

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. Recent opgeleverde complexen hebben immers over het algemeen lagere instandhoudingskosten dan oudere gebouwen. Al hebben gebouwen aan het eind van de levenscyclus mogelijk juist ook weer lagere kosten.

Op basis van het bovenstaande adviseert CBRE om circa 70 tot 90% van de totale NHC te hanteren als mogelijk huurniveau.

Op beschermd wonen met intensieve dementiezorg is de indicatie 'Verzorging en Verpleging (VV)' - zorgprofiel 5 van toepassing. Bij deze veelvoorkomende indicatie bedraagt de NHC inclusief behandeling en dagbesteding € 1.033 per cliënt per maand. Uitgaande van de bovengenoemde percentages ligt het mogelijk te betalen huurniveau voor een intramurale zorginstelling met demementerende cliënten tussen de circa € 725 en € 930 per wooneenheid per maand. Uit het beschikbare huurreferentiemateriaal blijkt ook dat de meeste zorginstellingen, die hun huisvesting huren, een huurprijs betalen, die zich bevindt in deze bandbreedte.

Jaarlijks worden de NHC tarieven herijkt en per 1 januari 2024 zijn de tarieven verlaagd met gemiddeld 1,70%. In deze bijstelling van de NHC zijn twee effecten verwerkt. Enerzijds een verlaging van de NHC met gemiddeld 7,20% vanwege de aangepaste vermogenskostenvoet van 4,65% naar 4,03%. Anderzijds een verhoging van de NHC met gemiddeld 3,25% vanwege investeringsmiddelen voor verduurzaming van het vastgoed. Daarbij is de jaarlijkse indexatie van 2,50% doorgevoerd waardoor de verlaging beperkt is gebleven tot 1,70%. In tegenstelling tot de NHC tarieven zijn de huurprijzen door indexaties juist behoorlijk gestegen de afgelopen periode.

Intramurale woonzorg als beleggingsproduct

Mede gezien de vergrijzing en de toename van het aantal dementerenden zien veel beleggers woonzorg als het product van de toekomst. Daarbij is intramuraal zorgvastgoed relatief ongevoelig voor economische schommelingen. In tijden van crisis wordt de zorgexploitatie beschermd door overheid en zorgverzekeraars. Ook kennen (moderne) intramurale woonzorgvoorzieningen een relatief goede alternatieve aanwendbaarheid naar andere woonzorgvormen of reguliere bewoning. Veel grote institutionele beleggers, maar ook kleinere particulieren zijn dan ook geïnteresseerd om te (gaan) investeren in deze sector. Daarbij richten zorgproviders zich liever op de exploitatie van de zorg dan op het beheer van het vastgoed. Van oudsher zijn intramurale zorgexploitanten echter voornamelijk zelf eigenaar van hun vastgoed (zogeheten “eigenaar-gebruiker situatie”). Of de huisvesting is in eigendom bij een woningcorporatie. Doordat de prioriteit van exploitanten in voorgaande jaren vooral lag op het leveren van zorg, kampen veel intramurale instellingen vandaag de dag met een verouderde vastgoedportefeuille. Er is vaak sprake van achterstallig onderhoud en een groot deel van de objecten voldoet niet aan de huidige duurzaamheidsvereisten. Gezien het voorgaande wordt in de markt de samenwerking opgezocht tussen vastgoedbeleggers en zorginstellingen en gekeken naar de mogelijkheden van zogeheten “sale-and-lease-back constructies”. Bij een dergelijke constructie koopt de belegger het vastgoed van de zorginstelling, waarbij laatstgenoemde het complex vervolgens terug huurt op basis van een masterlease met een veelal langjarige huurtermijn.

Institutionele beleggers en pensioenfondsen, zoals Achmea en Bouwinvest, hebben de afgelopen jaren fondsen opgebouwd met daarbinnen intramurale woonzorgcomplexen. Voorbeelden van beleggers, die specifiek gericht zijn op zorgvastgoed en ook een aandeel intramurale woonzorgvoorzieningen in portefeuille hebben zijn Aedifica en Cofinimmo. In voorgaande jaren is het aantal sale-and-lease-back transacties nog beperkt gebleven. De genoemde beleggers hebben voornamelijk moderner intramuraal zorgvastgoed in portefeuille.

Huurreferenties

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Lent, Theo Dobbestraat / Truus Gelsingstraat Living-Inn Nijmegen 	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 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 op basis van een triple-net contract. Het object beschikt over energielabel A++. De gerapporteerde huurprijs per medio 2024 bedraagt circa € 835 per eenheid per maand. Wij beoordelen de locatie en ligging in Lent nabij Nijmegen als vergelijkbaar aan het getaxeerde in Velp. De nieuwbouwkwaliteit van de referentie beoordelen wij als beter. Daarnaast beschikt de referentie over eenheden met eigen badkamers, hetgeen wij als couranter beoordelen in vergelijking met de gedeelte badkamers van het getaxeerde.	=	+
Dalfsen, Bronstijd 2 	Deze referentie betreft de verhuur van de ontwikkeling van een intramuraal woon-zorgcomplex in Dalfsen. De woon-zorgvoorziening zal na ontwikkeling beschikken over 80 eenheden ten behoeve van de huisvesting van senioren met een (zware) zorgvraag. De zorgexploitant en huurder is Rosengaerde en huurt op basis van een double-net contract. De verwachte oplevering is 2025. De gerapporteerde huurprijs per oplevering (2025) bedraagt circa € 935 per eenheid per maand. Wij beoordelen de locatie en ligging in Dalfsen als minder gunstig dan de locatie van het getaxeerde in Velp, nabij Arnhem. De nieuwbouwkwaliteit van de referentie beoordelen wij daarentegen als beter. Daarnaast beschikt de referentie over eenheden met eigen badkamers, hetgeen wij als couranter beoordelen in vergelijking met de gedeelte badkamers van het getaxeerde.	-	+

Adres	Analyse transactie	Locatie	Object
Deventer, M.C. Escherweg 2 	Deze referentie in Deventer betreft de verhuur van een intramuraal woon-zorgcomplex aan de M.C. Escherweg. Het woon-zorgcomplex beschikt over 61 woon-zorgeenheden verdeeld over een metrage van 5.126 m². Iedere woon-zorgeenheid beschikt over een woonkamer met kitchenette, een separate slaapkamer en een badkamer. Op de begane grond van de woon-zorgvoorziening bevinden zich verschillende gemeenschappelijke ruimtes, zoals een restaurant, een kapper en een aantal ondersteunende ruimtes. De woon-zorgvoorziening is gebouwd in 2009 en het beschikt over energielabel A+. Per juli 2023 is de referentie verhuurd en de gerapporteerde verhuurprijs bedraagt circa € 825 per eenheid per maand. Wij beoordelen de locatie van de referentie aan de rand van Deventer als min of meer vergelijkbaar met de centrale ligging in Velp van het getaxeerde, nabij Arnhem. De kwaliteit van beide objecten beoordelen wij als vergelijkbaar. Echter, de referentie beschikt over grotere woonzorgeenheden met eigen badkamers, hetgeen wij als gunstiger beoordelen.	=	+
Leeuwarden, Noordvliet 441-443 	Deze referentie betreft de verhuur van een intramurale woonzorgvoorziening aan de Noordvliet in Leeuwarden. De woonzorgvoorziening beschikt over 23 eenheden, verdeeld over een metrage van 1.641 m². De eenheden zijn vrij ruim en beschikken over een woonkamer met kitchenette, separate slaapkamer en een badkamer. Daarnaast zijn er verschillende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig. De zorg is gericht op senioren met een (zware) zorgvraag. De woonzorgvoorziening is gebouwd in 2008 en het energielabel is onbekend. De huurovereenkomst is afgesloten per juli 2022 en de gerapporteerde verhuurprijs bedraagt circa € 775 per eenheid per maand. Wij beoordelen de locatie van de referentie in een woonwijk aan de rand van het centrum van Leeuwarden als min of meer vergelijkbaar aan de locatie van het getaxeerde nabij het centrum van Velp. Het (interne) afwerkingsniveau van de referentie beoordelen wij als enigszins minder gunstig in vergelijking met het getaxeerde, mede door het hoge duurzaamheidsniveau van het getaxeerde. De eenheden van de referentie zijn echter aanzienlijk ruimer in vergelijking met de eenheden van het getaxeerde, hetgeen wij als couranter 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

De genoemde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. De referenties laten gerealiseerde huren zien in een bandbreedte van circa € 775 tot maximaal € 935 per eenheid per maand.

Het getaxeerde beschikt over 30 woonzorgeenheden, bestaande uit onzelfstandige eenheden waarbij de badkamer, keuken en woonkamer worden gedeeld met de overige bewoners. Het getaxeerde beschikt over een nette staat van onderhoud, echter wij beoordelen de gedeelde badkamers van het getaxeerde als minder courant in vergelijking met de referenties, waarbij iedere woonzorgeenheid over een eigen badkamer beschikt.

Op basis van de genoemde referenties in combinatie met de locatie, kwaliteit en overige gebouwenkenmerken, hebben wij een markthuurwaarde van € 800 per eenheid per maand bepaald. Voorgaande is in lijn met de genoemde bandbreedte en komt overeen met een totale markthuurwaarde van € 288.000 per jaar. De huidige huurinkomsten bedragen € 278.820 en derhalve zijn wij van mening dat het getaxeerde min of meer 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.

Wij hebben geen informatie ontvangen met betrekking tot de aanwezige ZZP-indicaties voor het getaxeerde. De ZZP-indicatie voor 5VV (beschermde wonen met intensieve dementiezorg), inclusief behandeling en inclusief dagbesteding bedraagt circa € 1.033 per cliënt per maand (prijspeil 2024). De gemiddelde markthuur voor de intramurale woonzorgeenheden bedraagt € 800 per eenheid per maand. Voorgaande komt overeen met circa 75% tot 80% van de maandelijks te ontvangen NHC vergoeding per cliënt. Voorgaande achten wij als plausibel.

Marktinformatie - Beleggingsmarkt Nederlands Zorgvastgoed - 2024 Q4

Beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed veert op

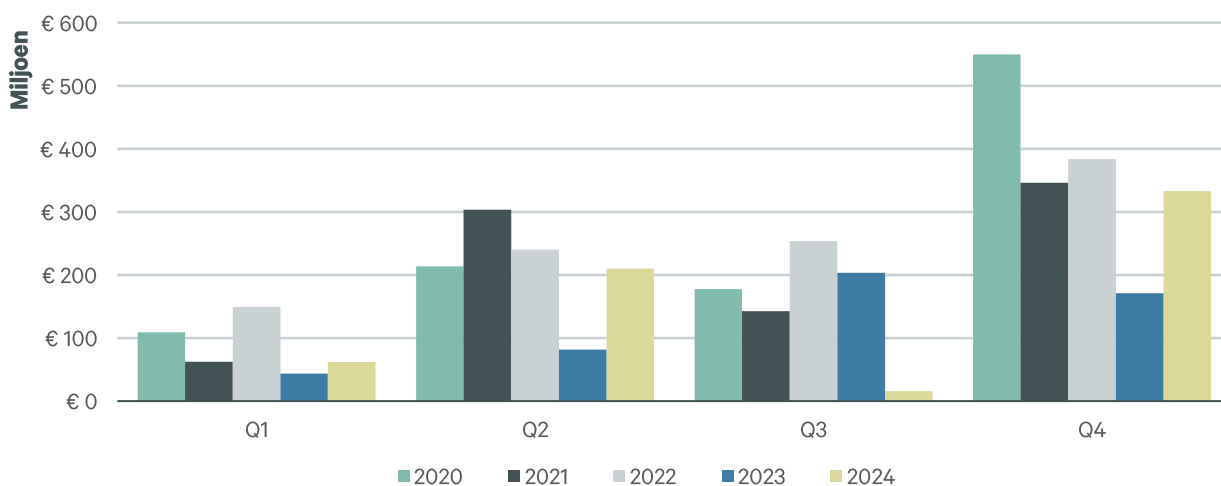
De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt heeft in 2024 een herstel gerealiseerd, met een beleggingsvolume van €11,3 miljard. De kanteling in het rentebeleid van de ECB en uitzicht op het einde van afwaarderingen op vastgoed hebben gezorgd voor een stijging van 38% ten opzichte van het voorgaande jaar.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

Beleggingsvolume zorgvastgoed per jaar (2013 - 2024)



Bron: CBRE Research

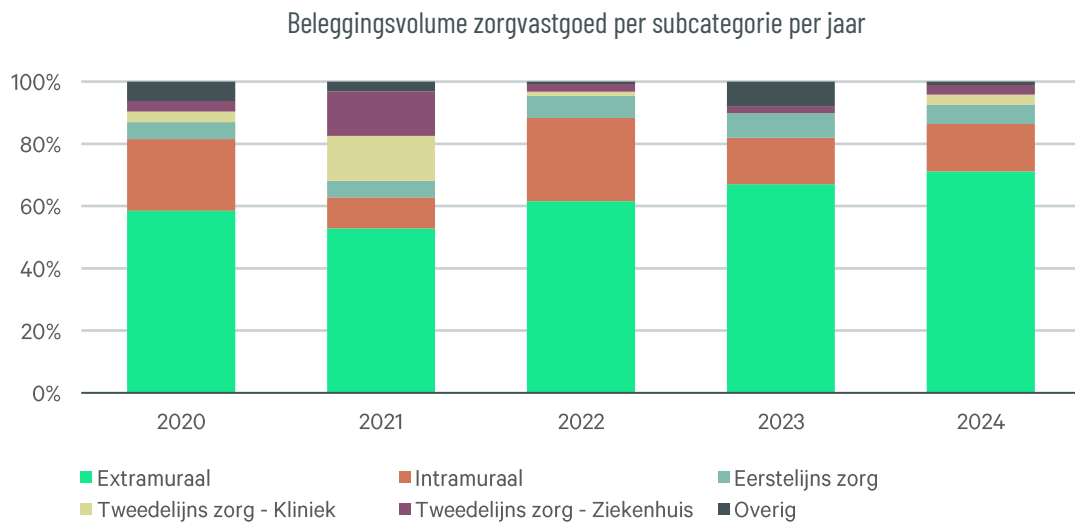
Beleggingsvolume zorgvastgoed per kwartaal (2020 - 2024)



Bron: CBRE Research

Extramuraal blijft het populairst onder beleggers

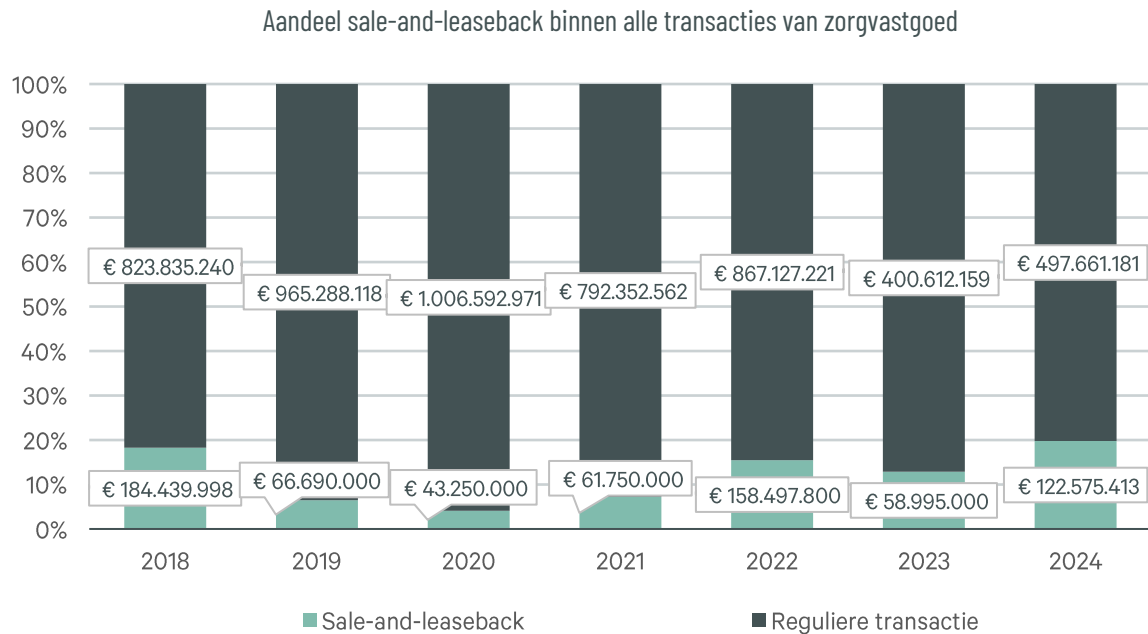
In 2024 is er voornamelijk belegd in extramuraal (woon)zorgvastgoed (71%; €440 miljoen), gevolgd door intramuraal (15%; €95 miljoen). Het aandeel van beleggingen in extramuraal (woon)zorgvastgoed is sinds 2021 blijven groeien.



Bron: CBRE Research

Toename sale-and-leasebacks

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

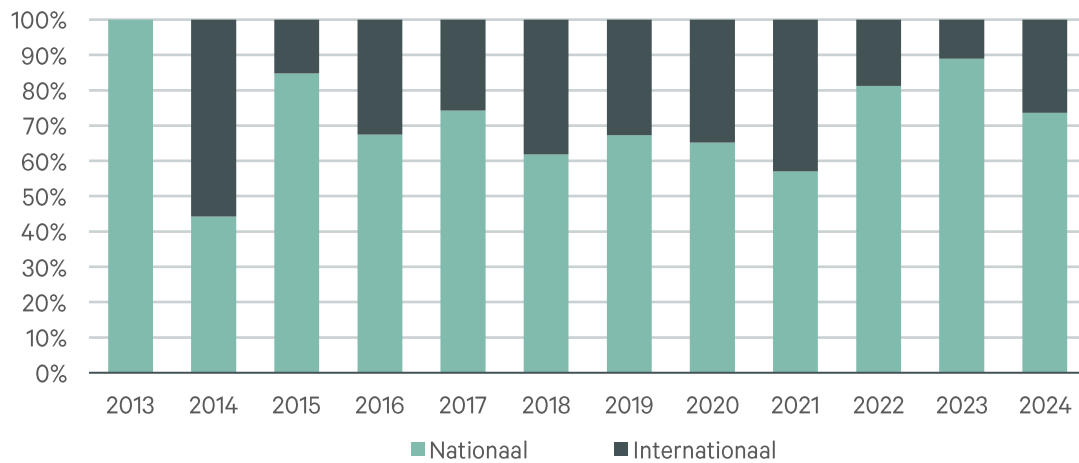


Bron: CBRE Research

Internationale partijen langzaam weer actiever

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

Beleggingsvolume per herkomst beleggers per jaar

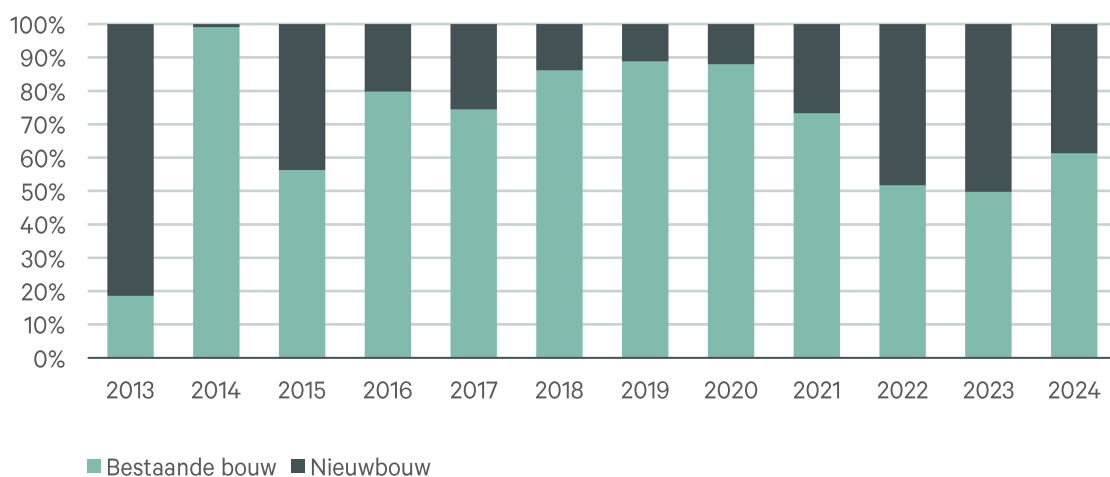


Bron: CBRE Research

Nieuwbouwtransacties gedaald naar 39%

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

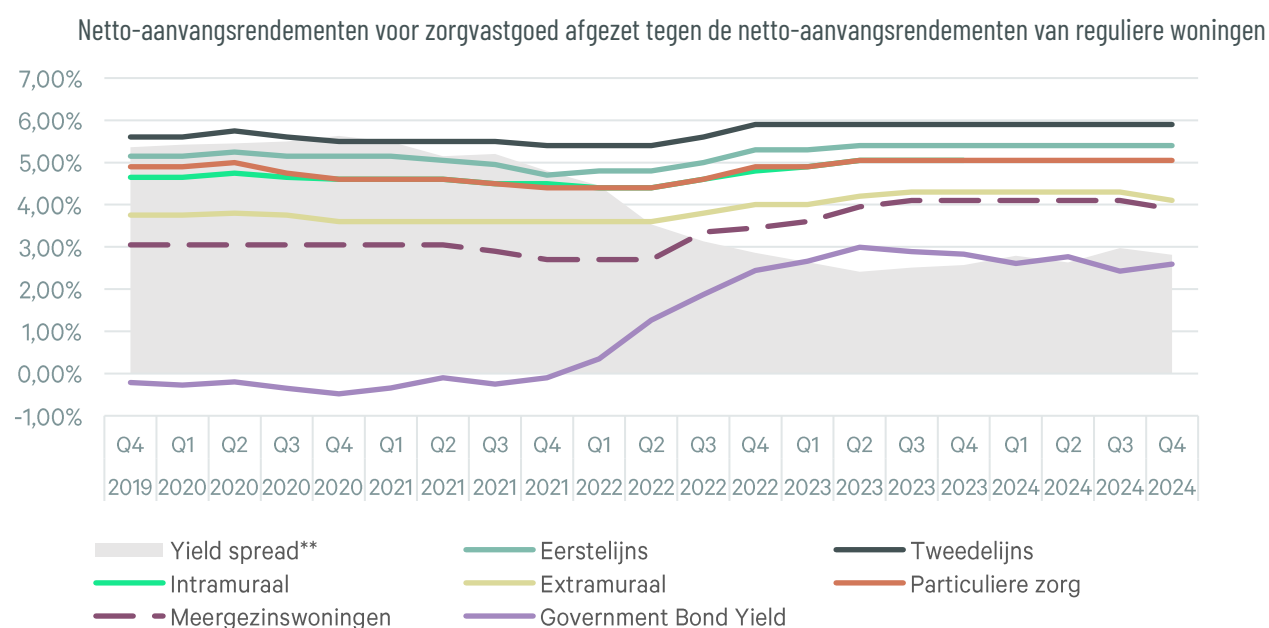
Beleggingsvolume per staat van onroerend goed per jaar



Bron: CBRE Research

Verschuivingen in netto-aanvangsrendementen

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



Bron: CBRE Research

Kooppreferenties

Adres

Portefeuille 11 “Wonen bij September” complexen



Analyse van transactie

Object: Deze referentie betreft de verkoop van een portefeuille bestaande uit 11 private woonzorgverzieningen. Vijf van deze voorzieningen zijn in de afgelopen jaren opgeleverd en de overige zes complexen zullen conform de huidige planning in 2024 en 2025 worden opgeleverd. Wonen bij September, dat onderdeel is van het Franse Emeis, verleent de zorg in de complexen. Het aantal woonzorgeenheden binnen de voorzieningen varieert van 24 tot 48 met een totaal van 375 eenheden. Het totale bruto vloeroppervlak van de gehele portefeuille bedraagt 27.589 m².

Locatie: De reeds opleverde complexen zijn gelegen in Best, Ede, Emmeloord, Heerenveen en Middelburg. De complexen welke nog in ontwikkeling zijn liggen in Sneek, Heiloo, Heerenveen, Schiedam, Utrecht, Goor en Veldhoven. De ligging van de woonzorgvoorzieningen binnen de plaats of stad varieert. De complexen hebben op basis van het Omgevingsloket overwegend een maatschappelijke bestemming.

Transactiedetails: In april 2024 is met betrekking tot de portefeuille een koopovereenkomst gesloten tussen Stichting Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund (koper) en Emeis (verkoper). De gerapporteerde verkoopprijs bedraagt € 96.888.251 (vrij op naam). De complexen zijn opgeleverd of worden nog ontwikkeld door Thuismakers, het ontwikkelbedrijf van Emeis. De totale huidige en toekomstige huurinkomsten bedragen € 5.480.000 per jaar, hetgeen neerkomt op gemiddeld ruim € 1.200 per eenheid per maand. De huurcontracten zijn afgesloten op basis van double-net condities voor een 15-jarige huurtermijn. Het bruto aanvangsrendement (vrij op naam) bedraagt 5,66%. Wij hebben de jaarlijkse exploitatielasten ingeschat op circa 8% en het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt vervolgens circa 5,15%.

Analyse: Wij beoordelen de locatie en ligging van de referentieobjecten in heel Nederland als min of meer vergelijkbaar aan het getaxeerde. De (grotendeels) nieuwbouwkwaliteit van de referentie beoordelen wij daarentegen als enigszins gunstiger. Zowel de referentie als het getaxeerde beschikt over een langjarige huurtermijn.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	+	=	=

Adres

Deventer,
M.C. Escherweg 2



Analyse van transactie

Object: De referentie betreft een intramuraal woon-zorgcomplex (5.126 m²) en een eerstelijns gezondheidscentrum (1.028 m²) aan de rand van Deventer. Het object heeft een totaal VVO van 6.154 m², is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A+. De woon-zorgvoorziening heeft 61 woon-zorgeenheden, bestaande uit een woonkamer, separate slaapkamer, kitchenette en een badkamer. Op de begane grond is een gemeenschappelijk restaurant aanwezig. Het gezondheidscentrum is gelegen in de plint van het gebouw.

Locatie: De referentie is gelegen aan de M.C. Escherweg in Deventer. Op circa 750 meter afstand is winkelcentrum Andriessenplein gelegen, waar dagelijkse voorzieningen gevestigd zijn. Het centrum van Deventer is op ruim 6 kilometer afstand gelegen. De A1 is in circa 10 minuten per auto te bereiken. Op basis van het Omgevingsloket beschikt de referentie over een maatschappelijke bestemming.

Transactie details: In maart 2024 is het complex verkocht aan Stichting Woon-zorg Nederland voor een gerapporteerde verkoopprijs van € 11.950.000 v.o.n. Uit de akte van levering blijkt dat de koper is vrijgesteld van het betalen van overdrachtsbelasting. De huurinkomsten bedragen € 752.459 per jaar. Voorgaande resulteert in een bruto aanvangsrendement v.o.n. van 6,30%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten van het woon-zorgcomplex ingeschat op 15% van de huurinkomsten en de jaarlijkse eigenaarslasten van het eerstelijns gezondheidscentrum ingeschat op 10% van de huurinkomsten. Het voorgaande resulteert in een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van circa 5,36%. Het woon-zorgcomplex wordt verhuurd aan Stichting Zorggroep Solis en het gezondheidscentrum aan Stichting ELS. De gemiddelde resterende huurtermijn is circa 8,5 jaar.

Analyse: Wij beoordelen de locatie en ligging aan de rand van Deventer als min of meer vergelijkbaar aan de locatie van de referentie nabij het centrum van Velp. De kwaliteit van de referentie beoordelen wij eveneens als min of meer vergelijkbaar aan het getaxeerde. De resterende huurtermijn van de referentie is iets korter in vergelijking met de huurtermijn van het getaxeerde.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	-	=

Adres

Dalfsen,
Bronstijd 2



Analyse van transactie

Object: Deze referentie betreft de verkoop van de ontwikkeling van een intramuraal woon-zorgcomplex in Dalfsen. De woon-zorgvoorziening zal na ontwikkeling beschikken over 80 woon-zorgeenheden ten behoeve van de huisvesting van senioren met een (zware) zorgvraag. De zorgexploitant is Rosengaerde. De verwachte oplevering is begin 2025.

Locatie: Het referentieobject in Dalfsen is gelegen tussen een bedrijventerrein en een woonwijk. Het referentieobject heeft een bedrijventerrein bestemming. Er ligt een voorontwerp van het bestemmingsplan waarbij woon-zorg is toegestaan. Daarnaast is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woon-zorggebouw (en wij nemen aan dat de omgevingsvergunning is verleend). Het referentieobject is groen gelegen. Het aandeel voorzieningen in de directe omgeving is enigszins beperkt.

Transactie details: In september 2023 is de ontwikkeling gekocht door Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V. voor een gerapporteerde verkoopprijs van € 17.120.000. Deze transactieprijs omvat de totale investering, bestaande uit de koopsom van de grond en de aanneemsom ten behoeve van de ontwikkeling, beide inclusief BTW. De jaarlijkse huurinkomsten per opleveringsdatum in 2025 bedragen € 896.296 en het huurcontract is afgesloten op basis van double-net condities voor een periode van 20 jaar. Het bruto aanvangsrendement (vrij op naam) bedraagt 5,24%. Wij hebben de jaarlijkse exploitatielasten ingeschat op 8% en het bijbehorende netto aanvangsrendement bedraagt vervolgens circa 4,80%.

Analyse: Wij beoordelen de locatie van de referentie aan de rand van Dalfsen als minder gunstig in vergelijking met de ligging van de referentie in Velp, nabij Arnhem. De nieuwbouwkwaliteit van de referentie beoordelen wij daarentegen als gunstiger, evenals de langere resterende huurtermijn.

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

De genoemde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. De genoemde referenties betreffen allen referenties van (intramurale) woonzorgvoorzieningen met een soortgelijke kwaliteit als het getaxeerde. De referenties laten gerealiseerde bruto aanvangsrendementen (v.o.n.) zien in een bandbreedte van 5,24% tot maximaal 6,30%. De netto aanvangsrendementen variëren van 4,80% tot maximaal 5,36%.

Het getaxeerde betreft een intramurale woonzorgvoorziening op een gunstige locatie in Velp. De staat van onderhoud is goed en het energielabel is A+++. Daarnaast is de resterende looptijd van het contract met circa 13,5 jaar ook goed te noemen. De intramurale eenheden betreffen echter onzelfstandige eenheden waarbij de badkamers worden gedeeld, hetgeen wij als minder courant beoordelen.

Gelet op bovenstaande, in combinatie met de genoemde referenties, hebben wij een netto aanvangsrendement (v.o.n.) bepaald van 5,18%, hetgeen in lijn is met de weergegeven referenties. Het bruto aanvangsrendement (v.o.n.) bedraagt 5,62%, hetgeen tevens in lijn is met de referenties. Voorgaande resulteert in een marktwaarde (k.k.) van € 4.455.000.

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 wordt gehuurd door Stichting Attent Wonen op basis van één masterlease met double-net condities met een expiratedatum van 31 mei 2038, hetgeen overeenkomt met een resterende huurtermijn van circa 13,5 jaar. De huidige huurinkomsten per waardepeildatum bedragen € 278.820 (gemiddeld € 775 per eenheid per maand). Wij hebben een huurwaarde bepaald van € 288.000 per jaar, hetgeen overeenkomt met € 800 per eenheid per maand.

De jaarlijkse exploitatielasten bedragen € 21.659, wat overeenkomt met € 15 per m² VVO en 7,52% van de markthuurwaarde. Voorgaande beoordelen wij als plausibel.

Kredietwaardigheid van de huurder

Een gedetailleerd financieel onderzoek van de huurder ligt buiten het bereik van dit rapport. Wij zijn van mening dat de vastgoedbeleggingsmarkt de huurder zal zien als een adequate huurder.

Leegstand en verhuurbaarheid

Het getaxeerde betreft een intramurale woonzorgvoorziening met een goede staat van onderhoud gelegen op een gunstige locatie in Velp. Het getaxeerde beschikt over gedeelde badkamers, hetgeen wij als minder courant beoordelen. Bij eventuele toekomstige leegstand verwachten wij dat de verhuurbaarheid goed zal zijn en wij verwachten een verhuurperiode van circa 6 tot 9 maanden.

SWOT-analyse

Sterktes

- Volledig en langjarig verhuurd
- Marktconform verhuurd
- Nette staat van onderhoud
- Double-net huurcontract
- Gelegen in representatieve woonwijk
- Goede bereikbaarheid
- Energielabel A+++
- Voldoende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig
- Aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Zwaktes

- Gedeelde badkamers
- Bestemming beperkt tot maatschappelijk

Kansen

- Dalende kapitaalmarktrente
- Groeiende vraag naar (courant) woon-/zorgvastgoed vanuit (inter)nationale beleggers
- Vergrijzing

Bedreigingen

- Stijgende exploitatielasten
- Geopolitieke onzekerheid
- Hoge inflatie in Nederland in vergelijking met Europa

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

De vraag vanuit (inter)nationale investeerders naar (courant) woon-/zorgvastgoed neemt toe. 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 12 december 2024 een marktwaarde heeft van:

€ 4.455.000

(zegge: VIER MILJOEN VIER HONDERD VIJF EN VIJF TIG 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.

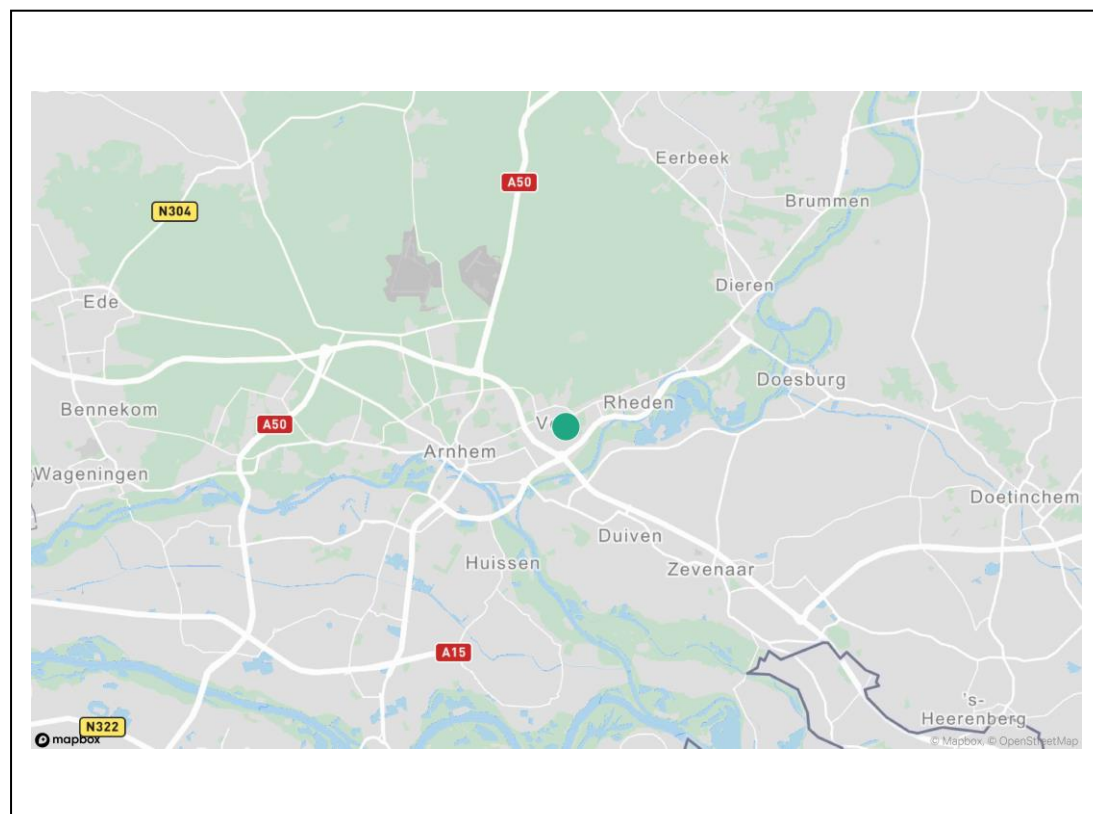
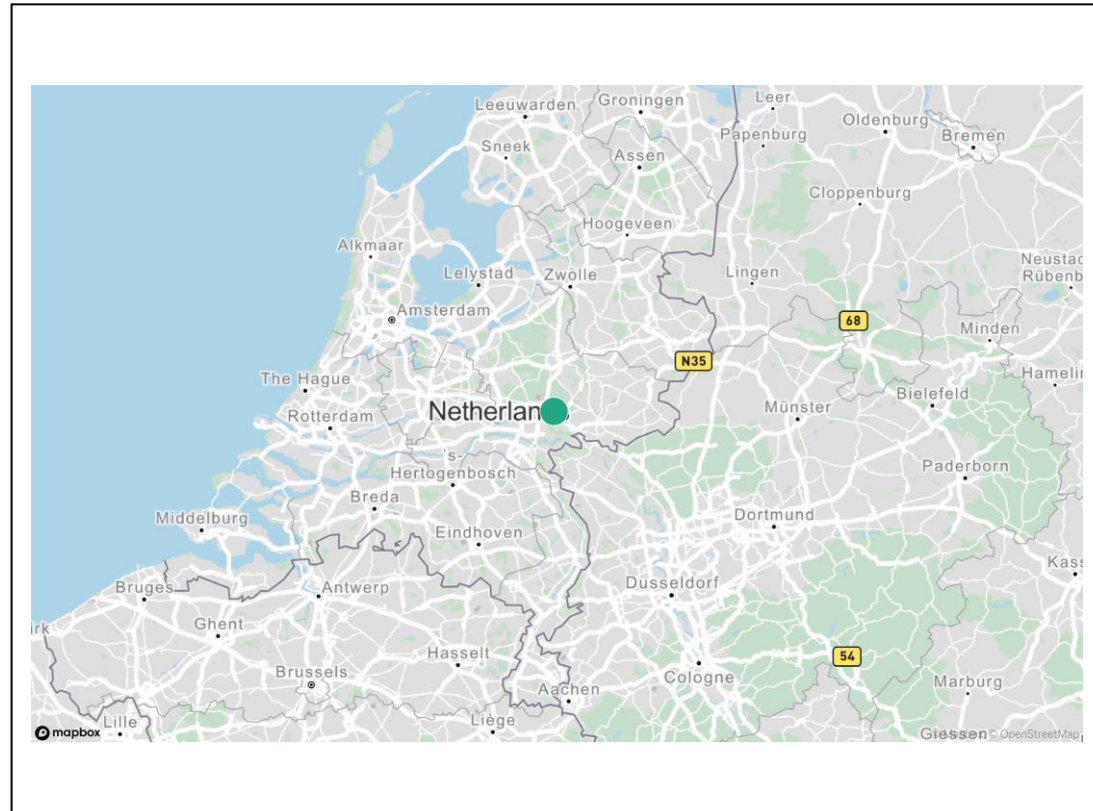
Als de kosten koper van 11,40% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

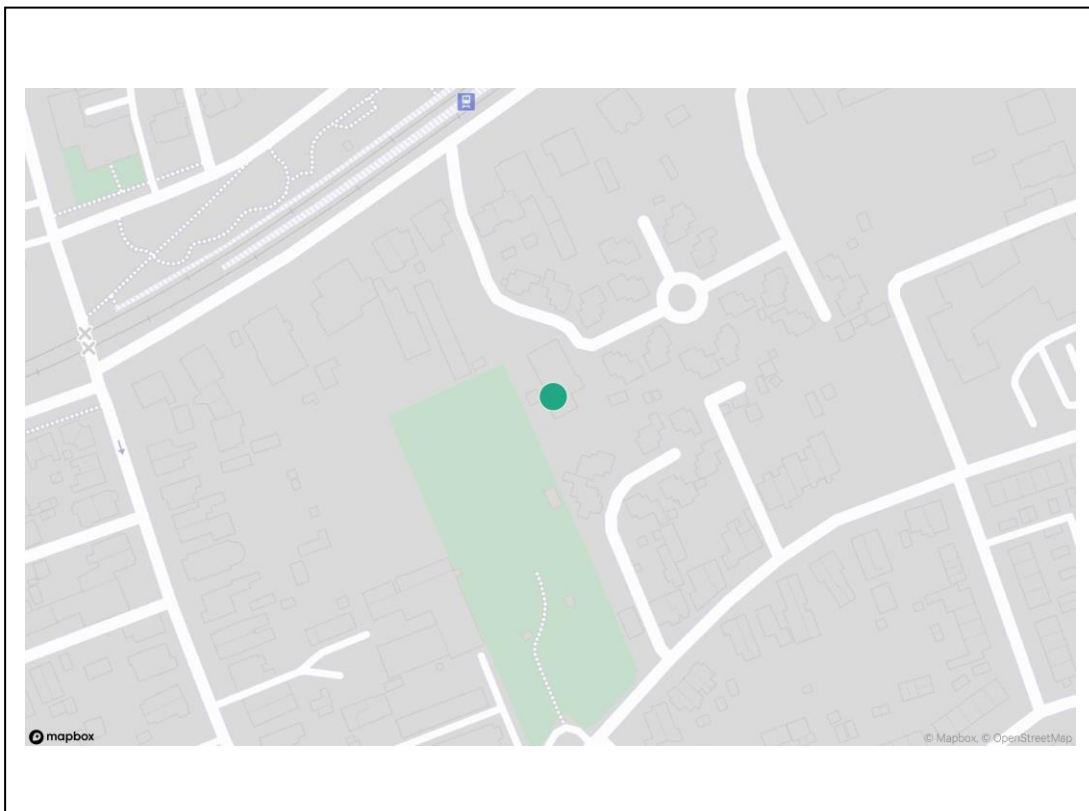
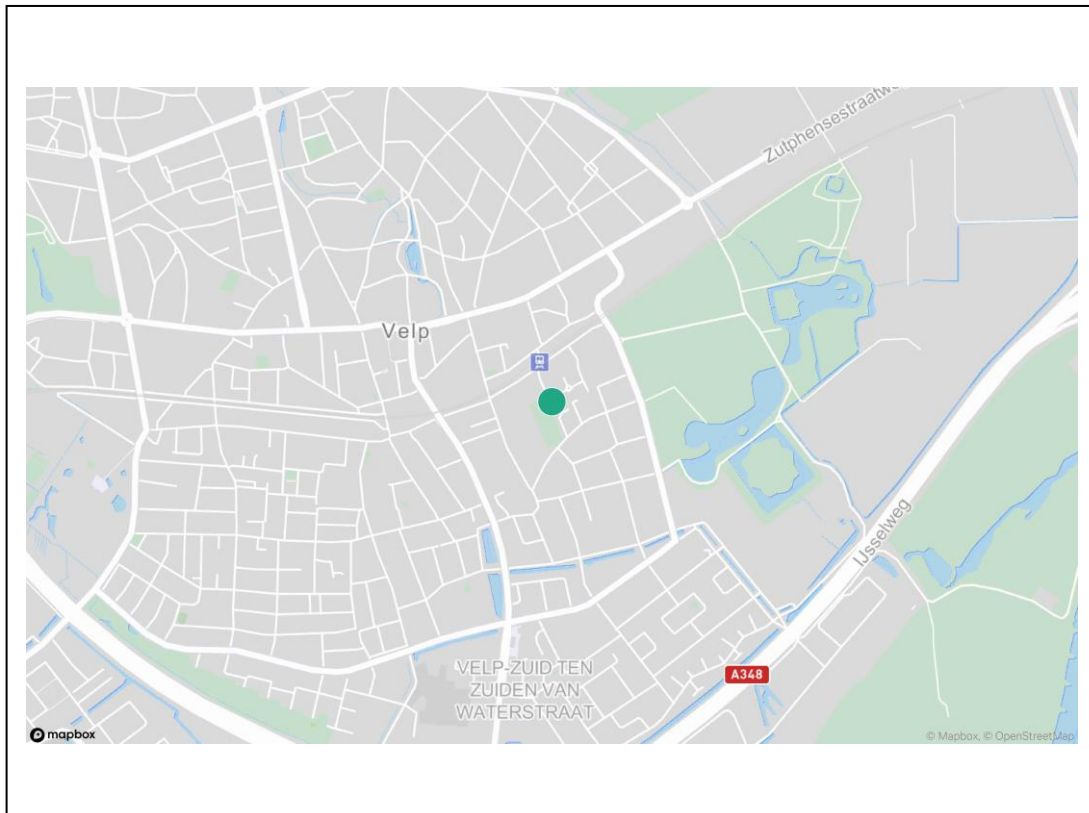
Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,18%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	5,62%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	6,26%
Factor (k.k.)	15,98x
Marktwaarde per m ²	€ 3.076

We zijn op de hoogte gesteld dat de aankoopprijs van het getaxeerde, tezamen met het object aan het Hof van Arkel 1-29 / Hoogeinestraat 2-4 in Tiel (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

Velp Gelderland H 3721

UW REFERENTIE

MBE

GELEVERD OP

16-01-2025 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11195744500

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-01-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-01-2025 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Velp Gelderland H 3721](#)

Kadastrale objectidentificatie: 086550372170000

Locatie Kastanjehof 2
6883 JR VelpBAG identificatie: [0275010000111268](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.430 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 195826 - 445217**Omschrijving** Gezondheid
Parkeren**Koopsom** € 3.575.000**Koopjaar** 2019**Ontstaan uit** [Velp Gelderland H 3556](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74951/31](#)**Ingeschreven op** 01-02-2019 om 14:16

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Superstone N.V.](#)**Adres** Stationslaan 402 A
4815 GW BREDA**Statutaire zetel** BREDA



BETREFT

Velp Gelderland H 3721

UW REFERENTIE

MBE

GELEVERD OP

16-01-2025 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11195744500

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-01-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

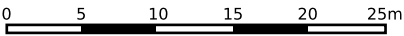
15-01-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [53070488](#) (Bron: Handelsregister)

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Velp Gelderland

Sectie H

Perceel 3721

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025

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: Berekeningen

Taxatie-output - samenvatting

Kastanjehof 2, Velp

Taxatiedatum: 12 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



Taxatiesamenvatting

Bruto waarde	€	4.965.090
Kapitaalcorrecties	€	-
Waarde v.o.n.	€	4.965.090
Aankoopkosten		
Overdrachtsbelasting	10,40% of Net Value	463.527
Makelaarscourtage	0,80% of Net Value	35.656
Notariskosten	0,20% of Net Value	8.914
Totale aankoopkosten	€	-508.097
Waarde	€	4.456.993
Marktwaarde (afgerond)	€	4.455.000

Huursituatie

Bezettingsgraad (op basis van HW)	100,00%	
Gewogen gem. resterende huurtermijn	13,47	
Huurtermijn tot Break/HWW	13,47	
Bruto huurninkomsten	€	278.820
Jaarlijkse vaste lasten	€	21.659
Netto huurninkomsten	€	257.161
Bruto huurwaarde leegstand	€	-
Theoretische bruto huur	€	278.820
Bruto huurwaarde (BHW)	€	288.000
Netto huurwaarde	€	269.595

Rendementsprofiel

Netto rendementen		
Netto aanvangsrendement	5,18%	
NAR op huurwaarde	5,43%	
Rendement/factor op bruto huurinkomsten		
Waarde v.o.n.	5,62%	1781
Marktwaarde	6,26%	1598
Rendement/factor op bruto huurwaarde		
Waarde v.o.n.	5,80%	1724
Marktwaarde	6,46%	1547
Waarde per m²	€	3076

Object

Gebouwnaam	Kastanjehof Velp
Adres	Kastanjehof 2
Stad	Velp
Land	Nederland
Ref. nr.	006VR00000DKwz
Hoofdgebruik	Zorg
Eigendom	Volle eigendom
Canon	-
Verhuurbaar vloeroppervlak (m²)	1.448,09
Aantal parkeerplekken/eenheden	-
Ongebonden grond	-

Huurwaarde

Onschrijving	€ per m² / per eenheid
Intramurale eenheden (30)	198,88

Jaarlijkse vaste lasten

Onderhoud	€	5.068	1,76% van bruto HW
Beheer	€	2.788	0,97% van bruto HW
Beheer bij leegstand	€	-	0,00% van bruto HW
OZB	€	7.932	2,75% van bruto HW
Waterschap	€	1.011	0,35% van bruto HW
Verzekering	€	1.440	0,50% van bruto HW
Rootheffing	€	74	0,03% van bruto HW
Erfpachtcanon	€	-	0,00% van bruto HW
BTW-verlies	€	3.346	1,16% van bruto HW
Total	€	21.659	7,52% van bruto HW
	€	15	per m² per jaar

Algemene opmerkingen

Disclaimer

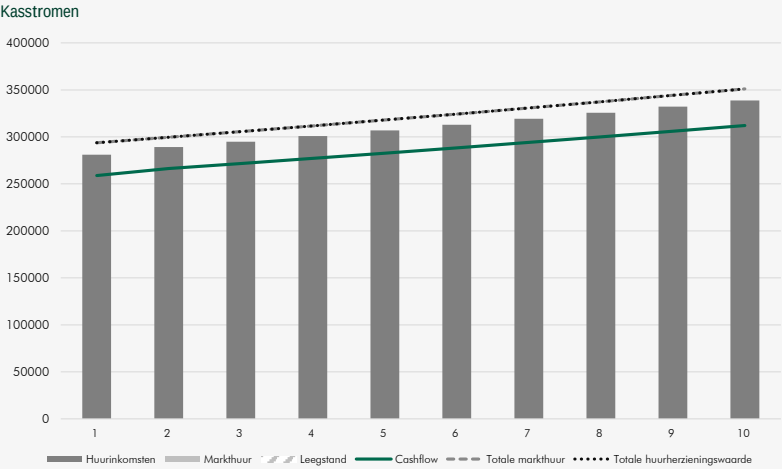
- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- In het geval dat de berekening betrekking heeft op een (indicatief) concept, impliceert dit een voorlopige bepaling van de waarde(n) van het vastgoed die wordt verstrekt in afwachting van de definitieve waarde(n) die in het taxatierapport 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(en) 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)

Kastanjehof 2, Velp

Taxatiedatum: 12 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



DCF-waarde			
CW kasstromen			2.055.032
CW eindwaarde			2.909.600
DCF-waarde v.o.n.			4.964.632
Overdrachtsbelasting	10.40% of Net Value		-463.484
Makelaarscourtage	0.80% of Net Value		-35.653
Notariskosten	0.20% of Net Value		-8.913
DCF-waarde			4.456.581
DCF-waarde (afgerond)			4.455.000

KPI			
Disconteringsvoet			6.95%
Exit yield			6.00%
Huidige huurinkomsten			278.820
Leegstand (op basis van markthuur)			0%
Huidige markthuur			288.000
Bar (huidige huurinkomsten / DCF-waarde)			6.26%
factor (DCF-waarde / huidige huurinkomsten)			15.98
Bar (huidige markthuur / DCF-waarde)			6.46%
factor (DCF-waarde / huidige markthuur)			15.47
Netto aanvangs rendement			5.18%

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	281.001	289.150	294.933	300.832	306.849	312.986	319.245	325.630	332.143	338.786
Markt (herzienings) huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten										
Beheerskosten bij leegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Makelaarscourtage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurvrij	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste lasten	-18.770	-19.314	-19.700	-20.094	-20.496	-20.906	-21.324	-21.751	-22.186	-22.630
BTW verlies	-3.372	-3.470	-3.539	-3.610	-3.682	-3.756	-3.831	-3.908	-3.986	-4.065
Additionele kasstromen										
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom										
Eindwaarde	258.859	266.366	271.694	277.128	282.670	288.323	294.090	299.972	305.971	312.091
										5.519.355
CW kasstroom incl. eindwaarde										
	250.282	240.755	229.566	218.896	208.723	199.022	189.772	180.952	172.542	3.074.122

Taxatie samenvatting / huurlijst



Kastanjehof 2, Velp

Taxatiedatum: 12 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 (€)
Stichting Attent Wonen	30-08-2012	None	31-05-2038	-	-	None	1.448	-	278.820	288.000	288.000	No	5,25%	7,25%	5,75%	4.965.090	-
Totaal							1.448	-	278.820	288.000	288.000					4.965.090	-

Ruimte overzicht

Kastanjehof 2, Velp

Taxatiedatum: 12 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 (€)
Stichting Attent Wonen		30 eenheden	1.448		199	199	100%	288.000	288.000

Kapitaalcorrecties

Kastanjehof 2, Velp

Taxatiedatum: 12 december 2024

Printdatum: 17 maart 2025



Huurder	Type correctie	Kasstroom (€)	Kasstroom type	Jaarlijkse index	Start datum correctie	Einddatum correctie	Totale correctie (€)	Disconteringsvoet	CW correctie (€)
Totaal									
									-

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>