



Waardepeildatum: 15 februari 2025
Rapportagedatum: 22 maart 2025
Type taxatie: Markttechnische update

TAXATIERAPPORT:
Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

Opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw A. Ruijter
Amstel 1
1011 PN Amsterdam



INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING
2	WAARDEBEVESTIGING
3	TAXATIERAPPORTAGE
4	BRONNEN
5	PLAUSIBILITEITSTOETS
6	WAARDERINGSMODELLEN
7	FOTO'S
8	KADASTRALE GEGEVENS
9	LOCATIEKAARTEN
10	MARKTONDERZOEK

SAMENVATTING

Adres	Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam	
Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam	
Doel taxatie	Aankoop / verkoop beslissing	
Eigendomssituatie	Volledig eigendom en recht van erfpacht	
Waardepeildatum	15 februari 2025	
Algehele indruk object	Matig tot redelijk	
Algehele indruk locatie	Goed	
Onderhoudsstaat	Matig tot redelijk	
Courantheid	Matig tot redelijk	
Verkoopbaarheid	Matig tot redelijk	
Verhuurbaarheid	Redelijk	
Uitpondbaarheid	Niet van toepassing	
Vigerende bestemming	Gemengd	
Type object	Winkel-/kantoorobject	
Verhuurbare vloeroppervlakte	3.424 m ²	
Parkeren	Goed	
Huurder(s)	Geen	
Resterende looptijd	0,00 jaar	
Leegstand in % van m ²	100,00 %	
Leegstand in % van MH	100,00 %	
Bruto huurinkomsten	€ 0	per jaar / excl. BTW en BTW compensaties
Exploitatielasten	€ 205.856	per jaar / excl. BTW
Markthuur	€ 657.075	per jaar / excl. BTW
Netto aanvangsrendement	7,35 %	(Huurherzieningswaarde - Exploitatielasten / Marktwaaarde v.o.n.)
Bruto aanvangsrendement	32,85 %	(Theoretische huurinkomsten / Marktwaaarde k.k.)
Marktwaaarde	€ 2.000.000	kosten koper
Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten	€ 1.200.000	kosten koper

De Marktwaaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt heeft enkel betrekking op de winkelruimte op de begane grond en de kantoorruimte op de eerste verdieping, alsmede 26 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, allen onderdeel uitmakende van het complex bekend als 't Warderschip aan het Buikslotermeerplein 11-101. Het object is volledig in eigendom bij de Gemeente Amsterdam. Het naastgelegen perceel Amsterdam AL 5960 (Buikslotermeer 7-9, de afgesplitste punt) maakt expliciet geen onderdeel uit van het object voor het vaststellen van de marktwaaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt.

WAARDEBEVESTIGING

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is/zijn de volgende waarde(n) getaxeerd.

Marktwaarde

€ 2.000.000 kosten koper
(zegge: twee miljoen euro)

Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten *

€ 1.200.000 kosten koper
(zegge: een miljoen tweehonderdduizend euro)

** Toelichting op de marktwaarde o.b.v. bijzondere uitgangspunten zie hoofdstuk "Samenvatting".*

Gemeente Amsterdam
T.a.v. mevrouw A. Ruijter
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Amsterdam, 22 maart 2025

Betreft: Taxatie van een winkel-/kantoorobject met adres Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

Geachte mevrouw Ruijter,

Naar aanleiding van uw opdracht om de marktwaarde en marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten van het bovengenoemd object te verstrekken, doet het ons genoegen u hieronder onze taxatie uiteen te zetten.

OPDRACHT

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Opdrachtnemer	Cushman & Wakefield Cushman & Wakefield Netherlands B.V., kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 362-364 te 1082 ME Amsterdam, telefoonnummer +31 (0) 20 800 2000.
Opdrachtvoorwaarden	De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden als omschreven in de opdrachtbrief d.d. 3 februari 2025. De taxatieopdracht wijkt niet af van hetgeen overeengekomen is in de opdrachtbrief.
Doel taxatie	Het doel is de vaststelling van de bovengenoemde waarde(n) ten behoeve van aankoop / verkoop beslissing.
Type taxatie	Markttechnische update
Object	Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam
Dossiernummer	T234252
Instructies opdrachtgever	Er is geen sprake van "speciale" instructies van de opdrachtgever. Cushman & Wakefield heeft de waardering geheel vrij, onbelemmerd en onafhankelijk kunnen uitvoeren.
Bijzondere uitgangspunten	De Marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt heeft enkel betrekking op de winkelruimte op de begane grond en de kantoorruimte op de eerste verdieping, alsmede 26 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, allen onderdeel uitmakende van het complex bekend als 't Warderschip aan het Buikslotermeerplein 11-101. Het object is volledig in eigendom bij de Gemeente Amsterdam. Het naastgelegen perceel Amsterdam AL 5960 (Buikslotermeer 7-9, de afgesplitste punt) maakt expliciet geen onderdeel uit van het object voor het vaststellen van de marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt.

Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is laag.

BASIS WAARDERING

Definitie marktwaarde	Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. "Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 104 paragraaf 30.1)."
Waarderingsmethodiek	Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering. - Discounted Cash Flow methode - Comparatieve methode - Kapitalisatiemethode Voor de begripsomschrijvingen van de waarderingsmethodieken wordt verwezen naar het hoofdstuk Definities.
Waardepeildatum	De waardepeildatum van de taxatie is 15 februari 2025.
Rapportagedatum	De rapportagedatum van de taxatie is 22 maart 2025.
Valuta	Het object is getaxeerd in lokale valuta, de Euro.
Kosten koper	De taxatiewaarde is vastgesteld op "kosten koper" basis, exclusief overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten.
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.
Concept taxatierapport	Cushman & Wakefield heeft de opdrachtgever één versie van de waardering verstrekt.
Afwijking eindrapport	De definitieve waardering wijkt niet af van de eerste conceptwaardering.
Ontvangen informatie	Zie bijlage: "Bronnen".

TAXATEURS

Uitvoerend taxateur(s)	De taxatie van het onderhavige object is uitgevoerd door: K. Engelman MA MRE MRICS RT - HypZert MLV.
Plausibiliteitstoets	Op de waardering is een plausibiliteitstoets uitgevoerd, waarbij de taxatierapportage op hoofdlijnen is gecontroleerd door een taxateur van Cushman & Wakefield. Er is derhalve sprake van een "vierogenprincipe". De taxateur die deze plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan. Daarnaast geeft deze taxateur geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen. De plausibiliteitstoets van de taxatie is uitgevoerd door: R. Noom MSc MRICS RT.
Betrokkenheid taxateurs	Cushman & Wakefield heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerd taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstrengeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Cushman & Wakefield acht zich derhalve gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.
Periode als ondertekenend taxateur	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Cushman & Wakefield een maximum van negen achtereenvolgende jaren. K. Engelman MA MRE MRICS RT - HypZert MLV is in het kader van de voornoemde roulatieperiode voor het derde jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van dit object voor deze opdrachtgever. Cushman & Wakefield Netherlands B.V. is voor het derde jaar betrokken bij de taxatie van het object voor deze opdrachtgever. De vorige taxaties zijn uitgevoerd per 15 november 2023 en 16 oktober 2019. De taxatie valt voor zowel Cushman & Wakefield Netherlands B.V. als de taxateur binnen de gestelde criteria.
Educatie	Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Cushman & Wakefield zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.
Educatie professionaliteit per deelgebied	Cushman & Wakefield bevestigt dat de taxateurs die deze taxatie hebben uitgevoerd, beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van de specifieke markt.
Financiële belangen	Cushman & Wakefield verklaart dat er geen sprake is van enige vorm van financiële belangen bij de opdrachtgever en de eigenaar.

Declaratie

Jaarlijks wordt door Cushman & Wakefield een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van Cushman & Wakefield. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat Cushman & Wakefield jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van Cushman & Wakefield is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

ALGEMEEN

RICS	Cushman & Wakefield is gereguleerd door de RICS en bekend onder firmanummer 047501. De taxaties worden uitgevoerd conform de regels van de IVS/RICS, hetgeen betekent dat de Code of Conduct van de IVS/RICS van toepassing is. De RICS taxateurs van Cushman & Wakefield voldoen tevens aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VR).
Taxatiestandaarden & richtlijnen	De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de navolgende richtlijnen/taxatiestandaarden: - Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), laatste versie, www.nrvt.nl; - International Valuation Standards (IVS) uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), laatste versie, www.ivsc.org; - European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TEGoVA), laatste versie, www.tegova.org; - RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book") uitgegeven door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), laatste versie, www.rics.org; - C&W Global Code of Business Conduct, de mondiale zakelijke gedragscode van Cushman & Wakefield, laatste versie, www.cushmanwakefield.nl.
Interne gedragscode	Cushman & Wakefield handelt conform een mondiale zakelijke gedragscode, vastgelegd in de "Global Code of Business Conduct" (de "Code"), welke beschikbaar is op onze website. De Code schetst de belangrijkste zakelijke waarden, principes en praktijken op de werkplek die moeten worden omarmd en gevolgd door alle medewerkers van Cushman & Wakefield. De uitgangspunten die in de Code worden uiteengezet, vormen de basis voor het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten van Cushman & Wakefield en begeleiden werknemers om juiste beslissingen te nemen en het juiste gedrag te vertonen bij het uitvoeren van deze activiteiten.
Interne klachtenprocedure	Cushman & Wakefield heeft conform de richtlijnen van de RICS Regulation een interne klachtenprocedure en valt onder de tuchtrechtelijke controle op de naleving van de RICS professionele standaarden (PS) en taxatievoorschriften (VPS). Klachten met betrekking tot in Nederland verleende diensten worden in eerste instantie afgehandeld door de Service Line Heads, alvorens te worden geëscaleerd naar onze Compliance Officer en/of Senior Management. Klachten kunnen worden gestuurd naar complaints.netherlands@cushwake.com .
"Chinese Walls"	Binnen de geaccepteerde ethische codes (IVS/RICS) en onze interne gedragsregels zijn voldoende maatregelen genomen die moeten borgen dat er afdoende scheiding is tussen taxatieactiviteiten en makelaarsactiviteiten. Cushman & Wakefield hanteert een strikte scheiding tussen makelaars en taxateurs en werkt met fysiek en digitaal gescheiden afdelingen. Verdere uitleg over de organisatorische borging is opgenomen op onze website.
Reviews (intern)	Taxatiedossiers/-rapporten worden steekproefsgewijs gereviewd op kwaliteit en compleetheid. Een review wordt uitgevoerd door een taxateur die niet bij het desbetreffende dossier betrokken is geweest.

Validatie waarderingsmodel

Het rekenmodel is gevalideerd door de Rekenmodellen Validatie Commissie van Cushman & Wakefield.

Aansprakelijkheid

Graag benadrukken wij dat dit rapport vertrouwelijk is, voor degene aan wie het gericht is, voor alleen diens gebruik en verantwoordelijkheid ten opzichte van derden met betrekking tot de gehele of enig gedeelte van de inhoud hiervan. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derden ten aanzien van het geheel of een deel van de inhoud. Noch het geheel, noch een gedeelte van dit rapport of een verwijzing hiernaar mag, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming en instemming met de vorm en context waarin het verschijnt, worden opgenomen in brochures, circulaires of verklaringen.

Conflict of interest

Voorop staat dat alle taxaties te allen tijde volledig onafhankelijk, zonder vooringenomenheid en/of commerciële druk, worden uitgevoerd. Mocht de taxateur enige twijfel hebben over het niet kunnen voldoen aan de gedrags- en beroepsregels van het NRVt, dan zal de taxatie-opdracht per omgaande worden geweigerd dan wel worden teruggegeven aan de opdrachtgever.

Object

BUIKSLOTERMEERPLEIN 7-101, AMSTERDAM

Marktwaarde

€ 2.000.000 kosten koper
(zegge: twee miljoen euro)

**Marktwaarde op basis van
bijzondere uitgangspunten**

€ 1.200.000 kosten koper
(zegge: een miljoen tweehonderdduizend euro)

De Marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt heeft enkel betrekking op de winkelruimte op de begane grond en de kantoorruimte op de eerste verdieping, alsmede 26 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, allen onderdeel uitmakende van het complex bekend als 't Warderschip aan het Buikslotermeerplein 11-101. Het object is volledig in eigendom bij de Gemeente Amsterdam. Het naastgelegen perceel Amsterdam AL 5960 (Buikslotermeer 7-9, de afgesplitste punt) maakt expliciet geen onderdeel uit van het object voor het vaststellen van de marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt.

Hoogachtend,



K. Engelman MA MRE MRICS RT - HypZert MLV

Partner - Lead V&A

RICS Registered Valuer

Registratienummer: RT853872769

MARKTUPDATE

Het object is minder dan twee jaar geleden eerder getaxeerd door Cushman & Wakefield. De waardepeildatum van de voorgaande taxatie is 15 november 2023. Derhalve kan worden volstaan met een verkort taxatierapport (markttechnische update). Daar waar sprake is van een wijziging ten opzichte van de vorige taxatie, is dit in dit rapport toegelicht. Voor alle overige punten is het uitgangspunt dat er geen waardebeïnvloedende wijzigingen zijn geweest en voor deze punten wordt verwezen naar het vorige taxatierapport.

	2023 Q4	2025 Q1	% delta
Huurinkomsten	€ 0	€ 0	-
Markthuur	€ 657.075	€ 657.075	0,00 %
Herzieningshuur incl. MHW leegstand	€ 657.075	€ 657.075	0,00 %
Theoretische huurinkomsten	€ 657.075	€ 657.075	0,00 %
Metrage (m² VVO)	3.424	3.424	0,00 %
Leegstand (% m²)	100,00 %	100,00 %	0,00 %
WALL (in jaren)	-	-	-
NAR v.o.n. HHZ	7,60 %	7,35 %	-3,29 %
Correcties v.o.n.	€ -5.518.570	€ -3.691.148	-33,11 %
Marktwarde k.k.	€ 2.050.000	€ 2.000.000	-2,44 %
BAR k.k. THI	32,05 %	32,85 %	2,50 %

Object	Ten opzichte van de vorige taxatie is het object niet gewijzigd.
Locatie	Ten opzichte van de vorige taxatie is de kwaliteit van de locatie niet gewijzigd.
Huursituatie	Ten opzichte van de vorige taxatie is de huursituatie niet gewijzigd.
Markt	Ten opzichte van de vorige taxatie is de markt licht gewijzigd. Voor de vastgoedmarkt veranderingen wordt verwezen naar de "Marketbeats" in de bijlagen.
Waarderingsmethodiek	Ten opzichte van de vorige taxatie is de waarderingsmethode niet gewijzigd.

MARKTINFORMATIE

Bijlage

Meer informatie over de markt is beschikbaar in de bijlage.

REFERENTIES

Het getaxeerde object (huidige staat)

Waardepeildatum	Adres	Aantal m²	MH	MH/m² *	MW/m² *	BAR k.k. MH
15 februari 2025	Buikslotermeerplein 7-101 in Amsterdam	3.424	€ 657.075	€ 192	€ 584	32,85 %
*inclusief parkeren						

Verhuurtransacties

Datum	Adres	Aantal m²	Jaarhuur	HI/m²
15 januari 2024	Amsterdam, Buikslotermeerplein	571	€ 130.000	€ 228

Toelichting: Referentie #1 betreft een winkelunit op de begane grond met pantry en aparte toiletruimte in het winkelcentrum Boven 't Y. De locatie binnen het winkelcentrum wordt als beter beoordeeld. De kwaliteit wordt als vergelijkbaar beoordeeld (na renovatie). Het vloeroppervlak is vergelijkbaar. De markt wordt als licht inferieur beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als vergelijkbaar beoordeeld.

1 juli 2024	Amsterdam, Buikslotermeerplein	111	€ 30.000	€ 270
-------------	--------------------------------	-----	----------	-------

Toelichting: Referentie #2 betreft een langwerpige winkelunit op de begane grond met pantry en aparte toiletruimte in het winkelcentrum Boven 't Y. De locatie binnen het winkelcentrum wordt als beter beoordeeld. De kwaliteit wordt als vergelijkbaar beoordeeld (na renovatie). Het vloeroppervlak is kleiner. De markt wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als licht superieur beoordeeld.

1 juli 2024	Amsterdam, Klaprozenweg	242	€ 53.892	€ 222
-------------	-------------------------	-----	----------	-------

Toelichting: Referentie #3 betreft een bedrijfs- en kantoorunit in de nieuwbouwontwikkeling IVY Amsterdam (opgeleverd in 2024), gelegen in de Klaprozenbuurt. De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De kwaliteit wordt als iets beter beoordeeld (na renovatie). Het vloeroppervlak is kleiner. De markt wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als licht superieur beoordeeld.

Onderbouwing vastgestelde markthuur (vertaalslag naar het getaxeerde)

Op basis van de bovenstaande referentieobjecten, alsmede het aanbod van winkel- en kantoorruimte in de omgeving, is er een markthuur (na renovatie) voor de winkelruimte op de begane grond vastgesteld van € 200,- tot € 225,- per m² per jaar. Voor de kantoorruimte op de verdieping is een markthuur (na renovatie) van € 200,- per m² per jaar vastgesteld. Voor de parkeerplaatsen in de parkeerkelder is een markthuur van € 1.000,- per parkeerplaats per jaar vastgesteld.

Verkooptransacties

Datum	Adres	Aantal m²	Koopsom	MW/m²	Rendement
12 februari 2024	Amsterdam, Buikslotermeerplein	120	€ 500.000	€ 4.167	N.v.t.

Toelichting: Referentie #1 betreft een winkelunit in het winkelcentrum Boven 't Y. De locatie binnen het winkelcentrum wordt als beter beoordeeld. De kwaliteit wordt als vergelijkbaar beoordeeld (na renovatie). Het vloeroppervlak is kleiner. De markt wordt als licht inferieur beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als superieur beoordeeld.

17 juni 2024	Amsterdam, Buikslotermeerplein	314	€ 500.000	€ 1.592	N.v.t.
--------------	--------------------------------	-----	-----------	---------	--------

Toelichting: Referentie #2 betreft een winkelunit in het winkelcentrum Boven 't Y. De locatie binnen het winkelcentrum wordt als beter beoordeeld. De kwaliteit wordt als inferieur beoordeeld (na renovatie), omdat een groot gedeelte van het verhuurbare oppervlakte op de 1e verdieping is. Het vloeroppervlak is kleiner. De markt wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als licht inferieur beoordeeld.

9 januari 2024	Amsterdam, Asterweg	204	€ 565.000	€ 2.825	N.v.t.
----------------	---------------------	-----	-----------	---------	--------

Toelichting: Referentie #3 betreft kantoorruimte gelegen op de 5de verdieping van het gebouw dat is opgeleverd in 2006 en is gelegen in de Overhoeksbuurt in Amsterdam. De locatie wordt als licht superieur beoordeeld. De kwaliteit wordt als licht superieur beoordeeld (na renovatie). De functionaliteit wordt als vergelijkbaar beoordeeld. Het vloeroppervlak is kleiner (vergeleken met de kantoorruimte). De markt wordt als licht inferieur beoordeeld. De referentie wordt over het algemeen als licht superieur beoordeeld.

Onderbouwing vastgesteld rendement (vertaalslag naar het getaxeerde)

Op basis van de bovenstaande referentieobjecten, alsmede het huidige marktsentiment en de specifieke eigenschappen van het getaxeerde, is er een bruto aanvangsrendement k.k. vóór correcties van 10,70% op de markthuur gehanteerd, hetgeen neerkomt op een bruto aanvangsrendement k.k. na correcties van 32,85% op de huurinkomsten (voor het geheel). Het aanvangsrendement na correcties valt aanzienlijk hoger uit door de hoge erfpachtcanon en de opgenomen renovatiekosten. Het risico in het object in huidige staat zorgt voor een iets hoger aanvangsrendement vóór correcties dan de referentieobjecten.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Naast de gebruikstoelichting, referentie toelichtingen, en het hoofdstuk courantheid zijn er geen additionele uitgangspunten of overige bijzondere vermeldingen van toepassing ten aanzien van de waardering.

COURANTHEID

Toelichting verhuurbaarheid

Het getaxeerde betreft een winkel-/kantoorobject gelegen op een goede locatie in Amsterdam. Het getaxeerde is aan de rand van het winkelcentrum Boven 't Y gelegen. Het object verkeert in een matig tot redelijke staat van onderhoud. De functionaliteit wordt als redelijk tot goed beoordeeld. In het winkelcentrum is relatief veel leegstand aanwezig, met name op de minder goede locaties binnen het centrum, waardoor de markthuur ter plaatse onder neerwaartse druk staat. Tevens heeft het winkelcentrum een gedateerde uitstraling. Door het verdeelde eigendom van het winkelcentrum is het lastig het winkelcentrum in zijn geheel te moderniseren. De gemeente Amsterdam wil het gebied nog steeds moderniseren en de komst van de Noord/Zuidlijn op loopafstand is een positieve ontwikkeling voor het gebied. Voor de winkelruimte op de begane grond wordt met een langere leegstandstermijn rekening gehouden. De verhuurbaarheid van de winkelruimte wordt na renovatie van het object als redelijk beoordeeld. Het opnameniveau van kantoorruimte in de omgeving is beperkt. De kantoorruimte moet aan de hedendaagse kwaliteitseisen voldoen om voor verhuur in aanmerking te komen. Dit zal na renovatie het geval zijn. De verhuurbaarheid van de kantoorruimte wordt als redelijk beoordeeld.

Verhuurtermijn

9-12 maanden

Toelichting verkoopbaarheid

Het getaxeerde object is momenteel vrij van huur en is in gebruik door leegstandsbeheer. In deze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat dit gebruik per direct opzegbaar is en dat het object per direct verhuurbaar is. Het object verkeert echter in een matig tot redelijke staat van onderhoud. Voor de verhuur van het object dient het eerst volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Dit risico wordt door veel beleggers/investeerders als een obstakel gezien. Het aantal potentiële investeerders wordt dan ook beperkt geacht, hetgeen de verkoopbaarheid niet ten goede komt. Daarnaast is er sprake van een erfpachtsituatie met een relatief hoge canon. Deze kosten worden door beleggers, met het oog op de huidige leegstand, als een risico ervaren. Beleggers zullen met name rekening houden met de potentie van het gebied. De risico van het object zal tegen de potentie van het gebied afgewogen worden om tot een rendementsbepaling te komen.

Naast de hierboven beschreven invloeden, is er op de waardepeildatum sprake van een negatief marktsentiment. Onder de meest voor de hand liggende lokale (particuliere) beleggers is er nog tractie in de markt voor objecten onder de 25M. In de huidige situatie zullen (particuliere) beleggers het object beschouwen als een investering met een redelijk tot hoog risicoprofiel. Gelet op de omvang van het object, het investeringsvolume, de goede locatie en de redelijke verhuurbaarheid, wordt de verkoopbaarheid als matig tot redelijk beoordeeld.

Verkooptermijn

15-18 maanden

Alternatieve aanwendbaarheid

Het meest gereede gebruik komt overeen met het beoogde gebruik. Binnen het bestemmingsplan dan wel de privaatrechtelijke bestemming zijn enkele andere mogelijkheden met betrekking tot het gebruik. Voor een overzicht wordt verwezen naar het eerder beschreven bestemmingsplan dan wel de erfpacht akte.

DEFINITIES

Opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop	Opinie verwachte opbrengst bij executoriale verkoop. Een waarde opinie ten behoeve van zekerheidstelling van leningen dient in overeenstemming te zijn met IVCS (Valuation Application 2 (IVA2)). Volgens deze Standaarden, en daarmee ook De Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards, mag de Executiewaarde niet als waarde begrip worden toegepast omdat een aantal essentiële elementen uit het Marktwaaarde begrip ontbreken en het de marktwaaardebasis ontzegt. Er is geen sprake van een bereidwillige verkoper, veelal geen sprake van een goed geïnformeerde koper en / of behoorlijke marketing en is vaak wel sprake van (enige vorm van) dwang.
Indicatieve herbouwwaarde	Een indicatie van de kosten welke gemoeid gaan met het herbouwen van het gebouw, exclusief de kosten voor de fundering, na een gehele of gedeeltelijke vernietiging van hetzelfde gebouw, op de zelfde locatie. We benadrukken dat het een indicatie van de herbouwwaarde betreft. De waarde kan slechts gebruikt worden ter ondersteuning van de uitgevoerde taxatie.
Residuele grondwaarde	Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaaarde vrij op naam van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode. Om te komen tot de Marktwaaarde kosten koper zijn de overdrachtsbelasting (indien van toepassing), notariskosten en kadastraal recht op de Marktwaaarde vrij op naam in mindering gebracht.
Mortgage Lending Value (HypZert)	De waarde van het goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.
Mortgage lending value (gebaseerd op RICS Valuation Standards)	De mortgage lending value is in overeenstemming met de RICS-richtlijnen zoals vermeld in de "RICS Valuation Standards - Global and UK, 8th edition". De mortgage lending value wordt vastgesteld op basis van vergelijkingswaarden; de duurzame elementen van de vergelijkingswaarden worden in aanmerking genomen door waar nodig afslagen toe te passen.

Kapitalisatiemethode

De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Discounted Cash Flow methode

De DCF-methode is een waarderingsmethode dat de marktwaarde schat door het contant maken van cashflows die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele aanhoudperiode, toekomstige kasstromen en markt disconteringsvoet. De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. Daarentegen kunnen kleine verschillen in de variabelen significante afwijkingen in de marktwaarde veroorzaken. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen en is daardoor goed toepasbaar bij sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

Discounted Cash Flow methode exploitatie

Bij deze methode worden toekomstige netto kasstromen contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten inkomsten en lasten gedurende de beschouwingsperiode geschat, waarbij er rekening wordt gehouden met een eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar. De inkomsten komen voort uit een geobjectiveerde inschatting van de jaarlijkse opbrengsten die een direct gevolg zijn van de exploitatie. De jaarlijkse lasten zijn onder meer opgebouwd uit vaste en variabele exploitatielasten alsmede een jaarlijkse opslag voor management fee en de kosten ten behoeve van het vervangen van roerende zaken c.q. FF&E (Fixtures, Furniture and Equipment). Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet).

Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de omzet;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatielasten;
- halfjaarlijkse inkomsten en lasten;
- de eindwaarde, zijnde de verwachte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. De verwachte waarde aan het einde van de beschouwingsperiode wordt bepaald op basis van een exit yield. De exit yield is gelijk aan de netto kasstroom (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd) en wordt uitgedrukt in een percentage.

Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarden object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituuut. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Voor vaststelling van deze waarde wordt rekening gehouden met:

- de aard en de bestemming van het object;
- de sinds de stichting van de bebouwing opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking is genomen;
- de waarde van de grond.

In het kader van de correctie wegens technische en functionele veroudering is de vervangingswaarde berekend naar hetgeen feitelijk aanwezig is, echter rekening houdend met hedendaagse normen, bouwmethoden en materialen.

Bij de technische correctie wordt uitgegaan van de te verwachten technische levensduur, op basis van normaal onderhoud en de geschatte eventuele restwaarde aan het eind van deze levensduur, rekening houdend met uitgevoerde renovaties.

De economische correctie betreft in het bijzonder die aspecten waarvan de bedrijfseconomische betekenis afwijkt van de technische betekenis. Hierbij zijn o.a. van belang doelmatigheid, indeling van het object, concurrentie en technische ontwikkelingen in de branche, belemmering in gebruik en excessieve gebruikskosten alsmede stand en ligging.

Netto aanvangsrendement

Kapitalisatieberekeningen zijn gebaseerd op hetzelfde principe, maar de wijze waarop het wordt toegepast verschilt enigszins van taxateur tot taxateur. Vaak worden de netto huurinkomsten, de netto markthuur of netto huurherzieningshuur gekapitaliseerd met behulp van een netto aanvangsrendement. Na die kapitalisatie kunnen nog diverse correcties plaatsvinden voor bijvoorbeeld het verschil tussen huurinkomsten en markthuur, leegstand, achterstallig onderhoud, erfpacht of andere aspecten. De wijze waarop een kapitalisatieberekening vorm krijgt heeft invloed op de werking van het gebruikte aanvangsrendement. De definities van die aanvangsrendementen zijn dus verschillend. Wel kan er behoudens dit inputgetal een netto aanvangsrendement worden berekend door de marktwaarde vrij op naam te delen door de netto huurinkomsten. Dit output rendement is wel goed vergelijkbaar en dient als een van de resultaten in de berekening of de rapportage te worden opgenomen.

Exit yield	Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt vaak gerelateerd aan het bruto of netto aanvangsrendement en gecorrigeerd voor veroudering van het gebouw.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet bepaalt de marktconforme vergoeding voor de gedane investering rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. Omdat er geen eenduidige opbouw van toekomstige kasstromen bestaat, zal de disconteringsvoet van taxateur tot taxateur verschillen. Behoudend opgebouwde kasstromen kennen weinig risico en dienen daarom contant gemaakt te worden met een relatief lage disconteringsvoet. Kasstromen die daarentegen veel risicovolle elementen bevatten dienen contant gemaakt te worden met een hogere disconteringsvoet. Deze rekenmethodiek is buitengewoon geschikt om diverse scenario's te analyseren, aangezien de aanpassingen in de kasstroom en aanpassingen in de disconteringsvoet direct met elkaar te vergelijken zijn. Echter, de disconteringsvoet die de ene taxateur voor een specifieke kasstroom hanteert, is niet vergelijkbaar met de disconteringsvoet die een andere taxateur voor een andere specifieke kasstroom hanteert. Gebruikers van taxatierapporten dienen derhalve zeer terughoudend te zijn in het gebruik van de gehanteerde disconteringsvoeten of resulterende internal rates of return voor vergelijkingsanalyses.
Algemene uitgangspunten	Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft een feit, voorwaarde of situatie die van invloed is op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de waardering.
Bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Grondslag taxatie

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. "Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 104 paragraaf 30.1)."

Eigendomsrechten en huurovereenkomsten

Onze taxatie is gebaseerd op informatie die door de opdrachtgever ter beschikking is gesteld ten aanzien van eigendomsrechten, huurcontracten, aanzeggingen en overige op de waarde vaststelling van invloed zijnde factoren.

Tenzij ons het tegendeel is meegedeeld, heeft onze taxatie plaatsgevonden ervan uitgaande:

- a) dat elk object uit een (of meerdere) verkoopbare eigendomsrecht(en) bestaat, vrij van ongebruikelijke bezwarende bepalingen, clausules of andere lasten;
- b) dat er met betrekking tot erfpachtrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules bestaan, die de waarde nadelig zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van het onroerende goed;
- c) dat huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden;
- d) dat er bij de huurcontracten geen sprake is van ophanden zijnde huuraanpassingen of verlenging van het huurcontract, waarbij alle aankondigingen niet rechtsgeldig zijn en niet binnen de geldende termijn plaatsgevonden hebben;
- e) dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg kunnen worden opgeleverd.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen;
- er geen huurachterstand is;
- er geen sprake is van contractbreuk;
- er geen sprake is van surseance van betaling;
- er geen sprake is van faillissement;

tenzij anders vermeld in de rapportage.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Bestemming

Wij hebben geen formeel juridisch onderzoek ingesteld naar de bestemming, maar hebben ons gebaseerd op mondelinge en/of schriftelijke informatie van de eigenaar, website omgevingswet.overheid.nl en/of de verantwoordelijke gemeentelijke instantie.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object geen onderwerp zal worden van (voorstellen tot) onteigening.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning/omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

Technische staat

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek verricht ten aanzien van de onroerende zaak, noch ten aanzien van de infrastructuur van de installaties of machinerieën. Wij kunnen derhalve geen mening uiten ten aanzien van de bouwconstructie en de infrastructuur.

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

Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie, alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie ontdekt hebben meegenomen. Verder is onze taxatie erop gebaseerd, dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan, dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel geïnspecteerd hebben.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn bij de taxatie ervan uitgegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken aangewend zijn.

Grond en verontreiniging

Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de gesteldheid/stabiliteit van de grond en hebben de taxatie uitgevoerd ervan uitgaande dat alle opstallen in overeenstemming met de gesteldheid van de grond gebouwd zijn. Ten aanzien van mogelijk te ontwikkelen onroerende zaken, zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan dat er geen sprake is van een slechte gesteldheid van de grond, die de bouwkosten nadelig zou kunnen beïnvloeden.

Tenzij anders vermeld in het taxatierapport, hebben wij geen onderzoek verricht of tests uitgevoerd, noch hebben wij informatie van u of van een deskundige op dit gebied ontvangen, waaruit de aanwezigheid of anderszins van verontreiniging of verontreinigende stoffen in het onderhavige perceel of in andere grond (inclusief het grondwater) blijkt. Derhalve zijn wij er bij onze taxatie van uitgegaan, dat er geen sprake is van vervuiling, die onze taxatie nadelig zou kunnen beïnvloeden. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.

Technische installaties

Bij opstallen die op eigen grond staan, zijn de gebruikelijke installaties van de verhuurder, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, als onderdeel van het gebouw beschouwd en opgenomen in de waarde van de getaxeerde activa. Bij de opstallen die op erfpachtgrond staan, zijn deze installaties, tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, beschouwd als zijnde eigendom van de verhuurder bij vernieuwing van het huurcontract.

Installaties en machinerieën die met bewerking/productie te maken hebben en inrichting van de huurders/ bedrijven zijn bij onze taxatie buiten beschouwing gebleven.

Algemene uitgangspunten

Wij zijn niet gelieerd aan de eigenaar of huurder van bovengenoemd object, noch hebben wij de eigenaar of huurder geadviseerd.

Bij onze taxatie zijn wij uitgegaan van informatie die door de opdrachtgever is verstrekt en/of die wij uit eigen onderzoek hebben verkregen. Wij zijn ervan uitgegaan dat deze correct en volledig is en dat er geen informatie is achtergehouden die onze taxatie zou kunnen beïnvloeden.

Ten aanzien van overeenkomsten met huurders geldt dat, hoewel wij de informatie die ons ten dienste stond in aanmerking hebben genomen, wij geen formeel rapport over de financiële status van de huurder(s) hebben ontvangen. Wij hebben geen informatie ontvangen die erop duidt dat er sprake is van een aanzienlijke huurachterstand of dat de huurder(s) niet in staat is om aan zijn verplichtingen krachtens het huurcontract(en) te voldoen. Bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat dit correct is.

Onze taxatie is exclusief BTW, tenzij anders aangegeven.

In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond, zijn wij ervan uitgegaan dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik is genomen.

Wij hebben rekening gehouden met de normale jaarlijkse exploitatiekosten, die de eigenaar - op basis van informatie die wij hebben ontvangen - kan verwachten.

Nadere aannamen en voorwaarden

Onze waardering is gebaseerd op de waarderingsstandaarden zoals omschreven in de Practice Statements van de Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book van de RICS). Indien wij hiervan zijn afgeweken, tenzij anders aangegeven.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield Netherlands B.V. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de taxateur in dit taxatierapport maatregelen voor duurzaamheid benoemt die een verbetering van het energielabel kunnen bewerkstelligen, een taxatie van de marktwaarde presenteert onder het specifieke uitgangspunt van een 'verduurzamingsverbouwing', of inschattingen voor investeringen of andere veronderstellingen maakt met betrekking tot duurzaamheidsaspecten, dient u het volgende te overwegen:

De taxateur beschikt niet over de kwalificaties van een BTK- of EPA(U)adviseur. De informatie in dit rapport, met betrekking tot de schattingen en aannames gerelateerd aan duurzaamheidsinvesteringen en de daarbij horende kosten, kan niet als bindend worden beschouwd. De belanghebbenden bij dit taxatierapport kunnen geen rechten ontleen aan deze specifieke investeringsinschatting of de onderliggende kostenkengetallen.

- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Cushman & Wakefield Algemene Voorwaarden d.d. februari 2022. Eventuele aan het rapport toegevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

BRONNEN

Informatie	Geraadpleegd		Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	Type	Gevalideerd	
Kadastrale gegevens	x		Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Koopovereenkomst		x			
Leveringsakte	x		Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Splitsingsakte	x		Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Erfpachtake	x		Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Erfpachtgegevens	x		Openbare bron	Ja	Kadastrale informatie
Huuroverzicht		x			
Huurovereenkomst(en)		x			
Allonge(s), side letter(s)		x			
Exploitatiecijfers		x			
Jaarrekeningen		x			
(Bouw)tekening(en)	x		Eigenaar	Nee	
Meetcertificaat NEN 2580	x		Eigenaar	Nee	
Bodemrapport(en)		x			
Asbestinventarisatie(s)		x			
Bouwkundige rapportage(s)		x			
Onderhoudsrapportage(s)		x			
Energielabel	x		Eigenaar	Nee	
Bestemmingsplan(nen)	x		Openbaar	Ja	Omgevingswet.overheid.nl
WOZ-beschikking		x			
VVE-stukken	x		Eigenaar	Nee	
WWS-punten		x			
Vergunningen	x		Eigenaar	Nee	
Huurreferenties	x		Database	Ja	
Beleggingsreferenties	x		Database	Ja	

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende:

Naam : Rik Noom MSc MRICS RT
 RT-nummer : RT714759855
 E-mailadres : rik.noom@cushwake.com
 Verbonden aan : Cushman Wakefield Netherlands B.V.
 Adres : Gustav Mahlerlaan 362-364
 Postcode/plaats : 1082 ME Amsterdam
 Telefoonnummer : +31 (0) 20 800 2000
 Website : www.cushmanwakefield.com

verklaart:

- het taxatierapport met dossiernummer T234252 van een winkel-/kantoorobject met adres Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam getaxeerd door K. Engelman MA MRE MRICS RT - HypZert MLV (RT853872769) verbonden aan Cushman Wakefield gevestigd te Gustav Mahlerlaan 362-364 in Amsterdam, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarden en de onderbouwing van de waarden;
- dat het getaxeerde kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Index	Grootte (m ²)	Zakelijk recht
Amsterdam	AL	6980			volledig eigendom
Amsterdam	AL	2741	A74		recht van erfpacht
Amsterdam	AL	2741	A75		recht van erfpacht
Amsterdam	AL	2741	A120, A125 - A126, A150 t/m A172		recht van erfpacht
Totaal				0 m²	

- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- dat hij/zij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- dat K. Engelman MA MRE MRICS RT - HypZert MLV verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de hieronder afgegeven getaxeerde marktwaarde en marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Afgegeven waarde(s):

- | | |
|---|--------------------------|
| - Marktwaaarde | € 2.000.000 kosten koper |
| - Marktwaaarde op basis van bijzondere uitgangspunten | € 1.200.000 kosten koper |

Amsterdam, 22 maart 2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Noom', is written over a light gray rectangular background.

Rik Noom MSc MRICS RT

Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

BIJLAGE 1 - REKENMODEL

Disclaimer / Uitgangspunten

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- Indien sprake is van een conceptrekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in die vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n) in het taxatierapport. Aan het conceptrekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen voordat overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport, waarvan het rekenmodel onderdeel vormt.

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.
- In de waardering is uitgegaan van de metrage op basis van ingemeten plattegrondtekeningen en ontvangen informatie van de opdrachtgever.
- In de waardering is uitgegaan van volledige renovatie van het object. Voor de winkelruimte op de begane grond gaan wij uit van een standaard casco opleveringsniveau waarbij de gevel (winkelpuien) vernieuwd wordt. De kantoorruimte op de eerste verdieping zal na renovatie voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Rekening houdend met winst en risico, verhuurkosten en huurderiving, is er een totale correctie opgenomen in de waardering van € 2.660.000,- voor de renovatiewerkzaamheden (conform Bouwkosten kompas).
- De erfpachtcanon van de appartementsrechten Amsterdam AL 2741 A74 (winkelruimte begane grond), A75 (kantoorruimte 1e verdieping) en de appartementsrechten A120, A125 - A126, A150 t/m A172 (26 parkeerplaatsen) is gebaseerd op ontvangen informatie van de opdrachtgever.

Huur- en onderhoud details

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

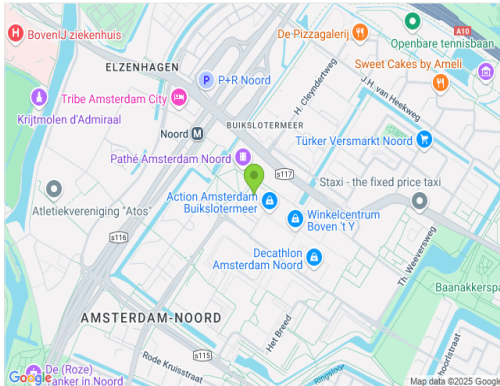
Huur en onderhoud	Unit	Winkel bg			Kantoor verd.			Opslag kelder			Parkeerplaatsen			Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Datum	Datum	Datum	Looptijd	Looptijd
		m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	aantal eenheden	MH / eenheid	onderhoud / eenheid	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar	Start	Expiratie	Break	Expiratie	Break
Type vastgoed : winkel																						
Totaal		1.761	220	4,00	1.137	200	6,00	526	30	2,00	26	1.000	25,00	3.424	657.075	657.075	18.055				-	
Verhuurd		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	
Leegstand		1.761	220	4,00	1.137	200	6,00	526	30	2,00	26	1.000	25,00	3.424	657.075		18.055					
1 Wardschip	Buiksloterme	1.419	225	4,00	806	200	6,00	114	50	2,00	26	1.000	25,00	2.339	512.175	-	13.163	-	-		-	
De Punt	Buiksloterme	342	200	4,00	331	200	6,00	412	25	2,00	-	-	-	1.085	144.900	-	4.893	-	-		-	

Markthuurkapitalisatie model

Clientref : / C&W ref : T234252_marktechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Huur en onderhoud			Winkel bg		Kantoor verd.		Opslag kelder		Parkeerplaatsen		Totaal	Totaal	Totaal	Totaal		Looptijd	Looptijd
Type vastgoed : winkel			m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	aantal eenheden	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar		tot Expiratie	tot Break
Totaal			1.761	387.675	1.137	227.400	526	16.000	26	26.000	3.424	657.075	657.075	18.055		-	
Verhuurd			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	
Leegstand			1.761	387.675	1.137	227.400	526	16.000	26	26.000	3.424	657.075		18.055			
				100%		100%		100%	100%								
Lasten	% MH	EUR per jaar	Markthuur verdeling						Markthuurkapitalisatie				BAR en factor			Totaal Netto MH	
Totale lasten	31,3%	205.857											MH	HI	THI	451.218	
ass.premie in % (belasting 21,0%)	0,7%	4.430	59% - Winkel bg 35% - Kantoor verd. 2% - Opslag kelder 4% - Parkeerplaatsen Totale Markthuur EUR 657.075						NAR op Netto MH							7,35%	
beheerkosten	1,5%	9.856							Waarde vrij op naam				10,70%	0,00%	10,70%		
onderhoudskosten	2,7%	18.055							voor corr.				9,34	-	9,34	6.139.021	
onroerende zaak belasting	1,9%	12.274							structurele leegstand				0,0%		-	-	
waterschap	0,2%	1.004							leegstand in maanden				12		657.075	657.075-	
rioolheffing	0,0%	167							incentives in maanden				3		657.075	164.269-	
verhuurdersheffing	0,0%	-							inrichtingsbijdrage				4.039		-	-	
erfpachtcanon	24,4%	160.070							verhuurcourtage / PR en marketing				15,0%		657.075	98.561-	
									servicekosten tlv eigenaar				12,3%		657.075	80.781-	
									correctief onderhoud				-		-	-	
									diversen				-		-	-	
									extra grond				-		-	-	
									CW additionele kasstromen					6,00%		2.690.462-	
									CW afkoop toekomstige erfpacht					6,00%		-	
									CW huurverschil					6,00%		-	
									Waarde vrij op naam				26,84%	0,00%	26,84%		
									na correcties				3,73	-	3,73	2.447.873	
									notariskosten / kad. recht vlg. tarief						0,32%	6.558-	
									overdrachtsbelasting						10,40%	212.268-	
									overdrachtsbelasting erfpacht				11,3		10,40%	187.948-	
									Waarde kosten koper				32,19%	0,00%	32,19%		
									na correcties				3,11	-	3,11	2.041.099	
									extra grond k.k.				-		-	-	
									diversen				-		-	-	
									Waarde kosten koper				32,85%	0,00%	32,85%	2.041.099	
									afgerond in EUR				3,04	-	3,04	2.000.000	
									waarde per m² v.v.o.							584	
									waarde per m² b.v.o.							495	





Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de pagina 'Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten'.

Discounted Cashflow model

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

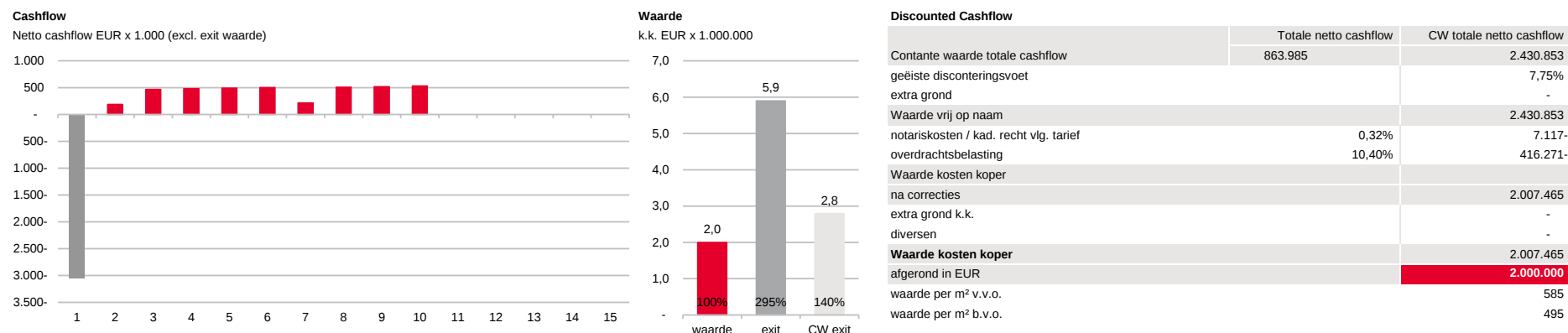
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15
Netto cash flows	3.056.638-	189.068	469.955	483.584	493.255	503.120	218.344	510.815	521.031	531.452	-	-	-	-	-
CW herleide cash flows	2.972.912-	170.663	393.695	375.974	355.910	336.917	135.699	294.632	278.909	3.061.366	-	-	-	-	-

Totale bruto inkomsten per jaar	2.770.000-	502.662	688.983	708.963	723.142	737.605	508.732	754.773	769.868	785.265	-	-	-	-	-
huur	657.075	670.217	688.983	708.963	723.142	737.605	739.973	754.773	769.868	785.265	-	-	-	-	-
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(mutatie)leegstand (surplus)	657.075-	-	-	-	-	-	184.993-	-	-	-	-	-	-	-	-
huurkorting / uitkooppremie	-	167.554-	-	-	-	-	46.248-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	2.770.000-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exploitatie-uitgaven per jaar	286.638	313.594	219.028	225.380	229.887	234.485	290.387	243.958	248.837	253.814	-	-	-	-	-
heffingen / premies en onderhoud	35.931	37.188	38.229	39.338	40.125	40.927	41.746	42.581	43.432	44.301	-	-	-	-	-
beheer	9.856	10.201	10.487	10.791	11.007	11.227	11.451	11.680	11.914	12.152	-	-	-	-	-
inrichtingsbijdrage / servicekosten	80.781	-	-	-	-	-	23.464	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	-	100.532	-	-	-	-	27.749	-	-	-	-	-	-	-	-
erfpachtcanon	160.070	165.673	170.312	175.251	178.756	182.331	185.977	189.697	193.491	197.361	-	-	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exit waarde k.k. NAR methode	
NAR exit	8,12%



Totaaloverzicht MHKAP en DCF

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

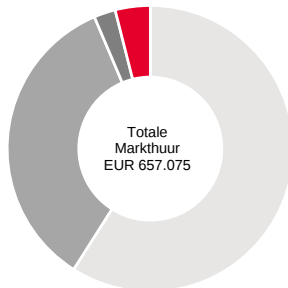
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Algemeen		Markthuurkapitalisatie methode		Discounted cashflow methode	
grondsituatie	Erfpacht	NAR op Netto MH	7,35%	geëiste disconteringsvoet	7,75%
totaal aantal m² b.v.o.	4.039	leegstand in maanden	12	looptijd DCF in jaren	10
totaal aantal m² v.v.o.	3.424	totale leegstandskosten	657.075-	gemiddelde CPI index	2,32%
totaal aantal parkeerplaatsen	26	incentives	164.269-	gemiddelde jaarlijkse Markthuur wijziging	2,00%
parkeerratio (m² b.v.o. per parkeerplaats)	155	inrichtingsbijdrage	-	gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,32%
bruto HI per jaar	-	marketing, verhuur & servicekosten	98.561-	gemiddelde jaarlijkse stijging erfpachtcanon	2,32%
bruto MH per jaar	657.075	correctief onderhoud	-	NAR stijgingspercentage / jaar:	1,00%
MH leegstand jaar 1	657.075	extra grond	-	NAR exit	8,12%
leegstand in % v.v.o.	100%	CW additionele kasstromen	2.690.462-	gem. gew. looptijd exit	1,25
THI per jaar	657.075	CW afkoop toekomstige erfpacht	-	BAR MH exit k.k.	13,58%
ratio THI / MH	100%	CW huurverschil	-	structurele leegstand	0,0%
gem. looptijd (incl. leegstand) tot expiratie	-	extra grond k.k.	-	vanaf jaar	0
gem. looptijd (excl. leegstand) tot expiratie	-	diversen	-		
gem. looptijd (excl. leegstand) tot break	-				
gem. looptijd (excl. leegstand) tot herziening	-				
Waarden		waarde vrij op naam MHKAP	2.447.873	waarde vrij op naam DCF	2.430.853
per methode		Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
		afgerond in EUR	2.000.000	afgerond in EUR	2.000.000

Markthuur verdeling

in % van totaal

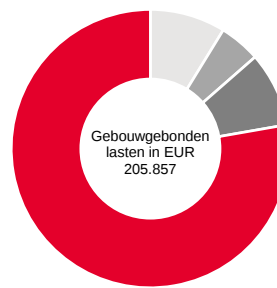
- 59% - Winkel bg
- 35% - Kantoor verd.
- 2% - Opslag kelder
- 4% - Parkeerplaatsen



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal

- onderhoudskosten
- beheerkosten
- overige kosten
- erfpachtcanon



Totaal overzicht

	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam MHKAP			2.447.873
waarde vrij op naam DCF			2.430.853
Gemiddelde waarde vrij op naam	26,94%	26,94%	
na correcties	3,71	3,71	2.439.363
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,32%	6.533-
overdrachtsbelasting		10,40%	211.469-
overdrachtsbelasting erfpacht	11,29	10,40%	187.948-
Waarde kosten koper	32,31%	32,31%	
na correcties	3,09	3,09	2.033.413
extra grond			-
diversen			-
Waarde kosten koper	32,85%	32,85%	2.033.413
afgerond in EUR	3,04	3,04	2.000.000
waarde per m² v.v.o.			585
waarde per m² b.v.o.			495

Backtesting / Jaarvergelijking

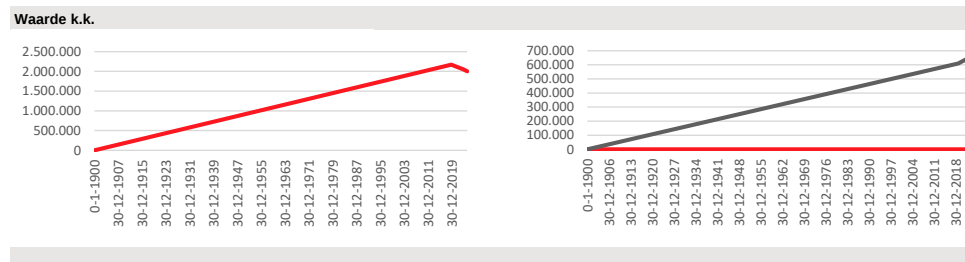
Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Backtesting				
	Vershil in %	Vershil in EUR	15-11-2023	15-2-2025
Waarde k.k.	-2,44%	50.000-	2.050.000	2.000.000
BAR k.k. HI		0,00%		0,00%
Huurinkomsten		-		-
Markthuur		-	657.075	657.075
Herzieningshuur		-	657.075	657.075
Leegstand (o.b.v. m²)		0,00%	100,00%	100,00%
Gem. looptijd excl. leegstand		-		-
BAR k.k. MHW	2%	0,80%	32,05%	32,85%
NAR	-3%	-0,25%	7,60%	7,35%
Disconteringsvoet	-3%	-0,25%	8,00%	7,75%
Exploitatiekosten	-293%	153.538	52.319	205.857
Correcties v.o.n.	8%	274.388-	3.416.760-	3.691.148-
leegstand	27%	139.015-	518.060-	657.075-
incentives	-12%	22.233	186.502-	164.269-
inrichtingsbijdrage		-		-
verhuurcourtage / PR en marketing	32%	23.961-	74.601-	98.561-
servicekosten tlv eigenaar	27%	17.091-	63.691-	80.781-
correctief onderhoud		-		-
diversen		-		-
extra grond		-		-
CW additionele kasstromen	5%	116.554-	2.573.908-	2.690.462-
CW afkoop toekomstige erfpacht		-		-
CW huurverschil		-		-
v.v.o.		-	3.424	3.424
b.v.o.		-	4.039	4.039

Historisch Overzicht				
		16-10-2019	15-11-2023	15-2-2025
Waarde k.k.		2.170.000	2.050.000	2.000.000
BAR k.k. HI				0,00%
Huurinkomsten				-
Markthuur		609.900	657.075	657.075
Herzieningshuur		609.900	657.075	657.075
Leegstand (o.b.v. m²)		100%	100%	100,00%
Gem. looptijd excl. leegstand				-



Disclaimer / Uitgangspunten

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Disclaimer

- Het rekenmodel is een onlosmakelijk onderdeel van het taxatierapport.
- Indien sprake is van een conceptrekenmodel houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in die vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n) in het taxatierapport. Aan het conceptrekenmodel en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Cushman & Wakefield behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen voordat overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport, waarvan het rekenmodel onderdeel vormt.

Bijzondere uitgangspunten

- Deze taxatie heeft enkel betrekking op de winkelruimte op de begane grond en de kantoorruimte op de eerste verdieping, alsmede 26 parkeerplaatsen in de parkeerkelder, allen onderdeel uitmakende van het complex bekend als 't Warderschip aan het Buikslotermeerplein 11-101. Het object is volledig in eigendom bij de Gemeente Amsterdam. Het naastgelegen perceel Amsterdam AL 5960 (Buikslotermeer 7-9, de afgesplitste punt) maakt expliciet geen onderdeel uit van deze taxatie.

Uitgangspunten

- Er is vanuit gegaan dat de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Voor de gehanteerde uitgangspunten geldt dat deze redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.
- In de waardering is uitgegaan van de metrage op basis van ingemeten plattegrondtekeningen en ontvangen informatie van de opdrachtgever.
- In de waardering is uitgegaan van volledige renovatie van het object. Voor de winkelruimte op de begane grond gaan wij uit van een standaard casco opleveringsniveau waarbij de gevel (winkelpuien) vernieuwd wordt. De kantoorruimte op de eerste verdieping zal na renovatie voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Rekening houdend met winst en risico, verhuurkosten en huurderiving, is er een totale correctie opgenomen in de waardering van € 1.960.000,- voor de renovatiewerkzaamheden (conform Bouwkosten Kompas).
- De erfpachtcanon van de appartementsrechten Amsterdam AL 2741 A74 (winkelruimte begane grond), A75 (kantoorruimte 1e verdieping) en de appartementsrechten A120, A125 - A126, A150 t/m A172 (26 parkeerplaatsen) is gebaseerd op ontvangen informatie van de opdrachtgever.

Overige waarden

- Marktwaaarde - zonder bijzondere uitgangspunten: EUR 2.000.000,- k.k.

Huur- en onderhoud details

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

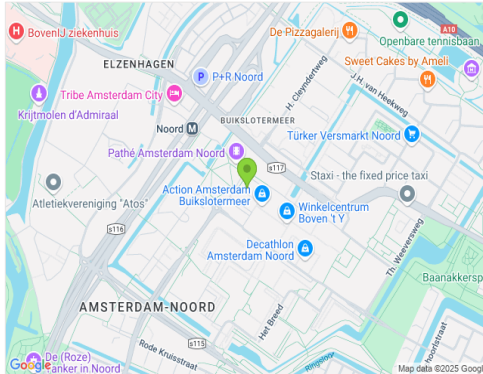
Huur en onderhoud	Unit	Winkel bg			Kantoor verd.			Opslag kelder			Parkeerplaatsen			Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	Datum	Datum	Datum	Looptijd	Looptijd
		m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	aantal eenheden	MH / eenheid	onderhoud / eenheid	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar	Start	Expiratie	Break	Expiratie	Break
Type vastgoed : winkel																						
Totaal		1.419	225	4,00	806	200	6,00	114	50	2,00	26	1.000	25,00	2.339	512.175	512.175	13.163				-	
Verhuurd		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	
Leegstand		1.419	225	4,00	806	200	6,00	114	50	2,00	26	1.000	25,00	2.339	512.175		13.163					
1 Wardschip	Buiksloterme	1.419	225	4,00	806	200	6,00	114	50	2,00	26	1.000	25,00	2.339	512.175	-	13.163	-	-		-	

Markthuurkapitalisatie model

Clientref : / C&W ref : T234252_marktechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Huur en onderhoud Type vastgoed : winkel	Winkel bg		Kantoor verd.		Opslag kelder		Parkeerplaatsen		Totaal	Totaal	Totaal	Totaal		Looptijd tot Expiratie	Looptijd tot Break
	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	aantal eenheden	MH EUR / jaar	m² v.v.o.	MH EUR / jaar	(T)HI EUR / jaar	onderhoud EUR / jaar			
Totaal	1.419	319.275	806	161.200	114	5.700	26	26.000	2.339	512.175	512.175	13.163		-	
Verhuurd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	
Leegstand	1.419	319.275 100%	806	161.200 100%	114	5.700 100%	26	26.000 100%	2.339	512.175		13.163			
Lasten	% MH	EUR per jaar	Markthuur verdeling					Markthuurkapitalisatie			BAR en factor			Totaal Netto MH	
Totale lasten	38,0%	194.536									MH	HI	THI	317.639	
ass.premie in % (belasting 21,0%)	0,6%	3.104	62% - Winkel bg 31% - Kantoor verd. 1% - Opslag kelder 5% - Parkeerplaatsen Total Markthuur EUR 512.175					NAR op Netto MH						7,35%	
beheerkosten	1,5%	7.683						Waarde vrij op naam			11,85%	0,00%	11,85%		
onderhoudskosten	2,6%	13.163						voor corr.			8,44	-	8,44	4.321.620	
onroerende zaak belasting	1,9%	9.567						structurele leegstand			0,0%		-		
waterschap	0,2%	783						leegstand in maanden			12	512.175	512.175	512.175-	
rioolheffing	0,0%	167						incentives in maanden			3	512.175	512.175	128.044-	
verhuurdersheffing	0,0%	-						inrichtingsbijdrage			2.746	-	-		
erfpachtcanon	31,3%	160.070						verhuurcourtage / PR en marketing			15,0%	512.175	512.175	76.826-	
								servicekosten tlv eigenaar			10,7%	512.175	512.175	54.921-	
								correctief onderhoud			-	-	-		
								diversen			-	-	-		
								extra grond			-	-	-		
								CW additionele kasstromen				6,00%		1.991.136-	
								CW afkoop toekomstige erfpacht				6,00%			
								CW huurverschil				6,00%			
								Waarde vrij op naam			32,86%	0,00%	32,86%		
								na correcties			3,04	-	3,04	1.558.518	
								notariskosten / kad. recht vlg. tarief				0,40%		4.855-	
								overdrachtsbelasting				10,40%		128.647-	
								overdrachtsbelasting erfpacht			11,3	10,40%		187.948-	
								Waarde kosten koper			41,40%	0,00%	41,40%		
								na correcties			2,42	-	2,42	1.237.067	
								extra grond k.k.			-	-	-		
								diversen			-	-	-		
								Waarde kosten koper			42,68%	0,00%	42,68%	1.237.067	
								afgerond in EUR			2,34	-	2,34	1.200.000	
								waarde per m² v.v.o.						513	
								waarde per m² b.v.o.						437	





Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de pagina 'Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten'.



Discounted Cashflow model

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

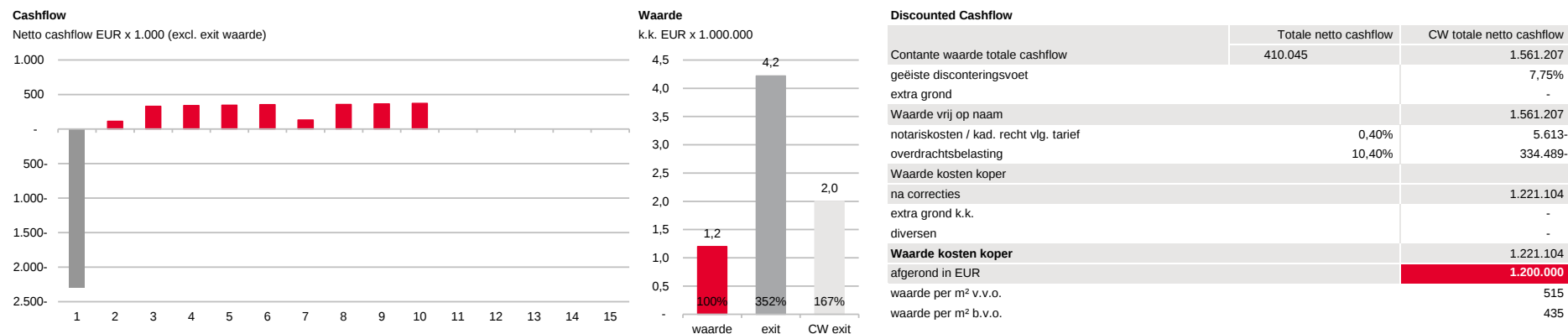
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15
Netto cash flows	2.299.457-	112.106	330.064	339.636	346.428	353.357	132.941	357.786	364.942	372.241	-	-	-	-	-
CW herleide cash flows	2.236.472-	101.193	276.504	264.058	249.967	236.628	82.622	206.367	195.355	2.184.985	-	-	-	-	-

Totale bruto inkomsten per jaar	2.050.000-	391.814	537.046	552.621	563.673	574.946	396.545	588.328	600.095	612.097	-	-	-	-	-
huur	512.175	522.419	537.046	552.621	563.673	574.946	576.792	588.328	600.095	612.097	-	-	-	-	-
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(mutatie)leegstand (surplus)	512.175-	-	-	-	-	-	144.198-	-	-	-	-	-	-	-	-
huurkorting / uitkooppremie	-	130.605-	-	-	-	-	36.050-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	2.050.000-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exploitatie-uitgaven per jaar	249.457	279.707	206.982	212.985	217.245	221.589	263.603	230.542	235.152	239.856	-	-	-	-	-
heffingen / premies en onderhoud	26.783	27.720	28.497	29.323	29.910	30.508	31.118	31.740	32.375	33.023	-	-	-	-	-
beheer	7.683	7.952	8.174	8.411	8.579	8.751	8.926	9.105	9.287	9.472	-	-	-	-	-
inrichtingsbijdrage / servicekosten	54.921	-	-	-	-	-	15.953	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	-	78.363	-	-	-	-	21.630	-	-	-	-	-	-	-	-
erfpachtcanon	160.070	165.673	170.312	175.251	178.756	182.331	185.977	189.697	193.491	197.361	-	-	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Exit waarde k.k. NAR methode	
NAR exit	7,88%



Totaaloverzicht MHKAP en DCF

Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

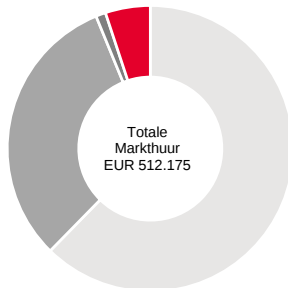
Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Algemeen		Markthuurkapitalisatie methode		Discounted cashflow methode	
grondsituatie	Erpacht	NAR op Netto MH	7,35%	geëiste disconteringsvoet	7,75%
totaal aantal m² b.v.o.	2.746	leegstand in maanden	12	looptijd DCF in jaren	10
totaal aantal m² v.v.o.	2.339	totale leegstandskosten	512.175-	gemiddelde CPI index	2,32%
totaal aantal parkeerplaatsen	26	incentives	128.044-	gemiddelde jaarlijkse Markthuur wijziging	2,00%
parkeerratio (m² b.v.o. per parkeerplaats)	106	inrichtingsbijdrage	-	gemiddelde jaarlijkse lastenstijging	2,32%
bruto HI per jaar	-	marketing, verhuur & servicekosten	76.826-	gemiddelde jaarlijkse stijging erfpachtcanon	2,32%
bruto MH per jaar	512.175	correctief onderhoud	-	NAR stijgingspercentage / jaar:	0,70%
MH leegstand jaar 1	512.175	extra grond	-	NAR exit	7,88%
leegstand in % v.v.o.	100%	CW additionele kasstromen	1.991.136-	gem. gew. looptijd exit	1,25
THI per jaar	512.175	CW afkoop toekomstige erfpacht	-	BAR MH exit k.k.	14,79%
ratio THI / MH	100%	CW huurverschil	-	structurele leegstand	0,0%
gem. looptijd (incl. leegstand) tot expiratie	-	extra grond k.k.	-	vanaf jaar	0
gem. looptijd (excl. leegstand) tot expiratie	-	diversen	-		
gem. looptijd (excl. leegstand) tot break	-				
gem. looptijd (excl. leegstand) tot herziening	-				
Waarden		waarde vrij op naam MHKAP	1.558.518	waarde vrij op naam DCF	1.561.207
per methode		Waarde kosten koper		Waarde kosten koper	
		afgerond in EUR	1.200.000	afgerond in EUR	1.200.000

Markthuur verdeling

in % van totaal

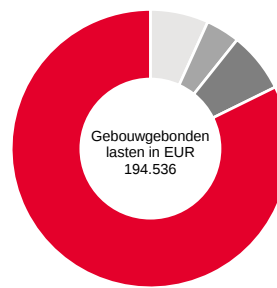
- 62% - Winkel bg
- 31% - Kantoor verd.
- 1% - Opslag kelder
- 5% - Parkeerplaatsen



Onderverdeling gebouwgebonden lasten

in % van totaal

- onderhoudskosten
- beheerkosten
- overige kosten
- erfpachtcanon



Totaal overzicht

	BAR en factor		
	MH	THI	
waarde vrij op naam MHKAP			1.558.518
waarde vrij op naam DCF			1.561.207
Gemiddelde waarde vrij op naam	32,83%	32,83%	
na correcties	3,05	3,05	1.559.862
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,40%	4.860-
overdrachtsbelasting		10,40%	128.774-
overdrachtsbelasting erfpacht	11,29	10,40%	187.948-
Waarde kosten koper	41,36%	41,36%	
na correcties	2,42	2,42	1.238.281
extra grond			-
diversen			-
Waarde kosten koper	42,68%	42,68%	1.238.281
afgerond in EUR	2,34	2,34	1.200.000
waarde per m² v.v.o.			515
waarde per m² b.v.o.			435

Backtesting / Jaarvergelijking

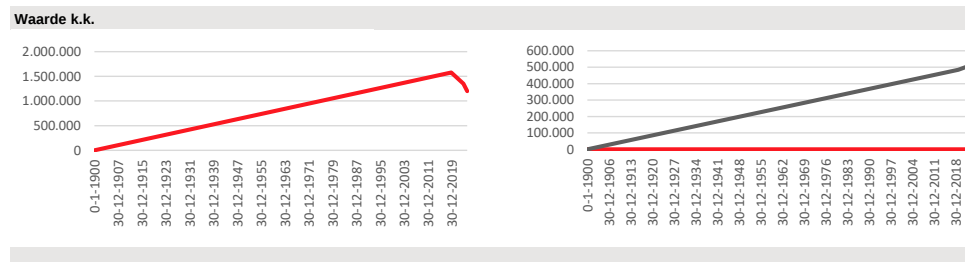
Clientref : / C&W ref : T234252_markttechnische update / RM_BOG_VAL3.4_12112024

Gemeente Amsterdam - Gemeentelijk Vastgoed

Waardepeildatum : 15-2-2025 / Datum definitief : 20-3-2025

Backtesting				
	Verskil in %	Verskil in EUR	15-11-2023	15-2-2025
Waarde k.k.	-11,11%	150.000-	1.350.000	1.200.000
BAR k.k. HI		0,00%		0,00%
Huurinkomsten		-		-
Markthuur		-	512.175	512.175
Herzieningshuur		-	512.175	512.175
Leegstand (o.b.v. m²)		0,00%	100,00%	100,00%
Gem. looptijd excl. leegstand		-		-
BAR k.k. MHW	13%	4,74%	37,94%	42,68%
NAR	-2%	-0,15%	7,50%	7,35%
Disconteringsvoet		0,00%	7,75%	7,75%
Exploitatiekosten	-388%	154.652	39.884	194.536
Correcties v.o.n.	11%	277.576-	2.485.527-	2.763.102-
leegstand	40%	145.053-	367.122-	512.175-
incentives	-3%	4.120	132.164-	128.044-
inrichtingsbijdrage		-		-
verhuurcourtage / PR en marketing	45%	23.961-	52.866-	76.826-
servicekosten tlv eigenaar	40%	15.554-	39.367-	54.921-
correctief onderhoud		-		-
diversen		-		-
extra grond		-		-
CW additionele kasstromen	5%	97.129-	1.894.007-	1.991.136-
CW afkoop toekomstige erfpacht		-		-
CW huurverschil		-		-
v.v.o.		-	2.339	2.339
b.v.o.		-	2.746	2.746

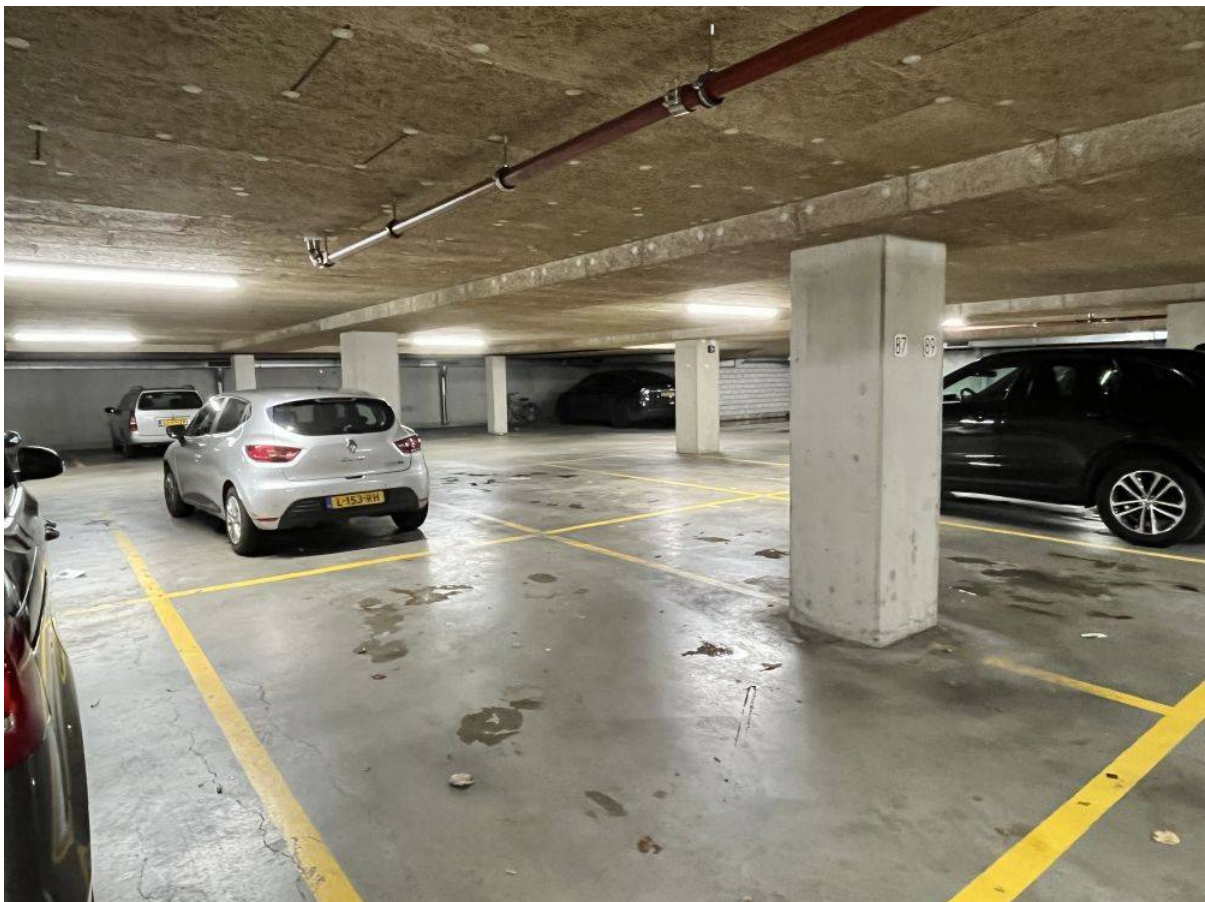
Historisch Overzicht				
		16-10-2019	15-11-2023	15-2-2025
Waarde k.k.		1.577.332	1.350.000	1.200.000
BAR k.k. HI				0,00%
Huurinkomsten				-
Markthuur		483.980	512.175	512.175
Herzieningshuur		483.980	512.175	512.175
Leegstand (o.b.v. m²)		100%	100%	100,00%
Gem. looptijd excl. leegstand				-



Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

BIJLAGE 2 - FOTO'S



Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam





Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam



Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam



Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

BIJLAGE 3 - KADASTRALE GEGEVENS

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amsterdam AL 6980](#)

Kadastrale objectidentificatie: 011730698070000

Locaties Buikslotermeerplein 1

1025 ES Amsterdam

BAG identificatie: [0363010000804367](#)

Buikslotermeerplein 4

1025 EV Amsterdam

BAG identificatie: [0363010000804492](#)

Buikslotermeerplein 7

1025 ES Amsterdam

BAG identificatie: [0363010000951215](#)

Buikslotermeerplein 9

1025 ES Amsterdam

BAG identificatie: [0363010000951216](#)

Buikslotermeerplein 10

1025 EV Amsterdam

BAG identificatie: [0363010012089019](#)

Buikslotermeerplein 235

1025 XB Amsterdam

BAG identificatie: [0363010001012517](#)

Buikslotermeerplein 237

1025 XB Amsterdam

BAG identificatie: [0363010001012518](#)

Buikslotermeerplein 348

1025 GB Amsterdam

BAG identificatie: [0363010000597873](#)

Kadastrale grootte 175.043 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 124668 - 490165

Ontstaan uit [Amsterdam AL 6778](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend



BETREFT

Amsterdam AL 6980

UW REFERENTIE

rpu

GELEVERD OP

30-11-2023 - 09:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166426540

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

29-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

29-11-2023 - 14:59

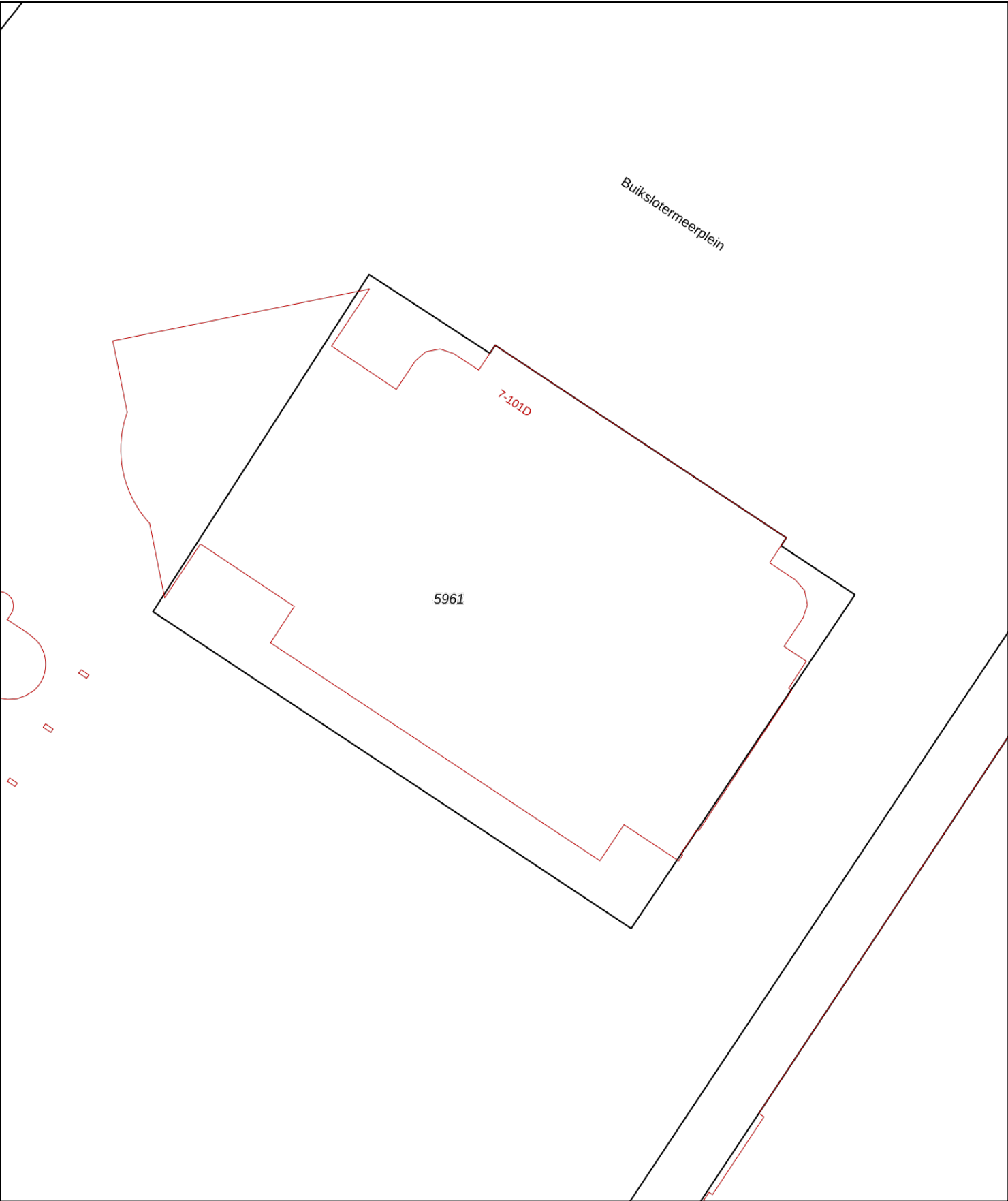
BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 67725/150	Ingeschreven op	09-02-2016 om 09:00
	Hyp4 60755/112	Ingeschreven op	07-12-2011 om 09:00
	Hyp4 59393/117	Ingeschreven op	06-01-2011 om 09:00
	Hyp4 17445/5 Amsterdam	Ingeschreven op	15-06-2001
	Hyp4 11254/47 Amsterdam	Ingeschreven op	14-12-1992
	Hyp4 4420/126 Amsterdam		
	Hyp4 4258/140 Amsterdam		
	84 ASD31/2904 ASD		
	84 ASD31/1 ASD		
Aanvullend stuk	Hyp4 19118/106 Amsterdam	Ingeschreven op	11-01-2005 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 11254/47 Amsterdam		
Naam gerechtigde	Gemeente Amsterdam		
Adres	Amstel 1		
	1011 PN AMSTERDAM		
Postadres	Postbus 1104		
	1000 BC AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	34366966 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AL
Perceel	5961

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2023
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.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amsterdam AL 2741 A74](#)

Kadastrale objectidentificatie: 011730274110074

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locaties	Buikslotermeerplein 11 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000732441 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Buikslotermeerplein 13 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000889061 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Buikslotermeerplein 15 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000889062 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Buikslotermeerplein 17 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000950844 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Buikslotermeerplein 21 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000951217 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Buikslotermeerplein 63 1025 ES Amsterdam BAG identificatie: 0363010000987964 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
-----------------	---

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaren van het gebouw 't Warderschip gelegen aan het Buikslotermeerplein 7 tot en met 101 \(oneven nummers\) te Amsterdam](#)

Ontstaan uit [Amsterdam AL 5961](#)

Splitsingsakten [Hyp4 67725/150](#)
[Hyp4 12920/23 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 09-02-2016 om 09:00
Ingeschreven op 10-07-1995



BETREFT

Amsterdam AL 2741 A74

UW REFERENTIE

Isn

GELEVERD OP

27-02-2025 - 09:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11199360934

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 67725/150](#)

Ingeschreven op 09-02-2016 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Amsterdam](#)

Adres Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postadres Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

KvK-nummer [34366966](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Amsterdam AL 2741 A75

UW REFERENTIE

Isn

GELEVERD OP

27-02-2025 - 09:04

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11199360693

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2025 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amsterdam AL 2741 A75](#)

Kadastrale objectidentificatie: 011730274110075

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)**Vereniging van eigenaren** [Vereniging van Eigenaren van het gebouw 't Warderschip gelegen aan het Buikslotermeerplein 7 tot en met 101 \(oneven nummers\) te Amsterdam](#)**Ontstaan uit** [Amsterdam AL 5961](#)**Splitsingsakten** [Hyp4 67725/150](#)[Hyp4 12920/23 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 09-02-2016 om 09:00**Ingeschreven op** 10-07-1995

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 67725/150](#)**Ingeschreven op** 09-02-2016 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Amsterdam](#)**Adres** Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM**Postadres** Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM**Statutaire zetel** AMSTERDAM**KvK-nummer** [34366966](#) (Bron: Handelsregister)

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

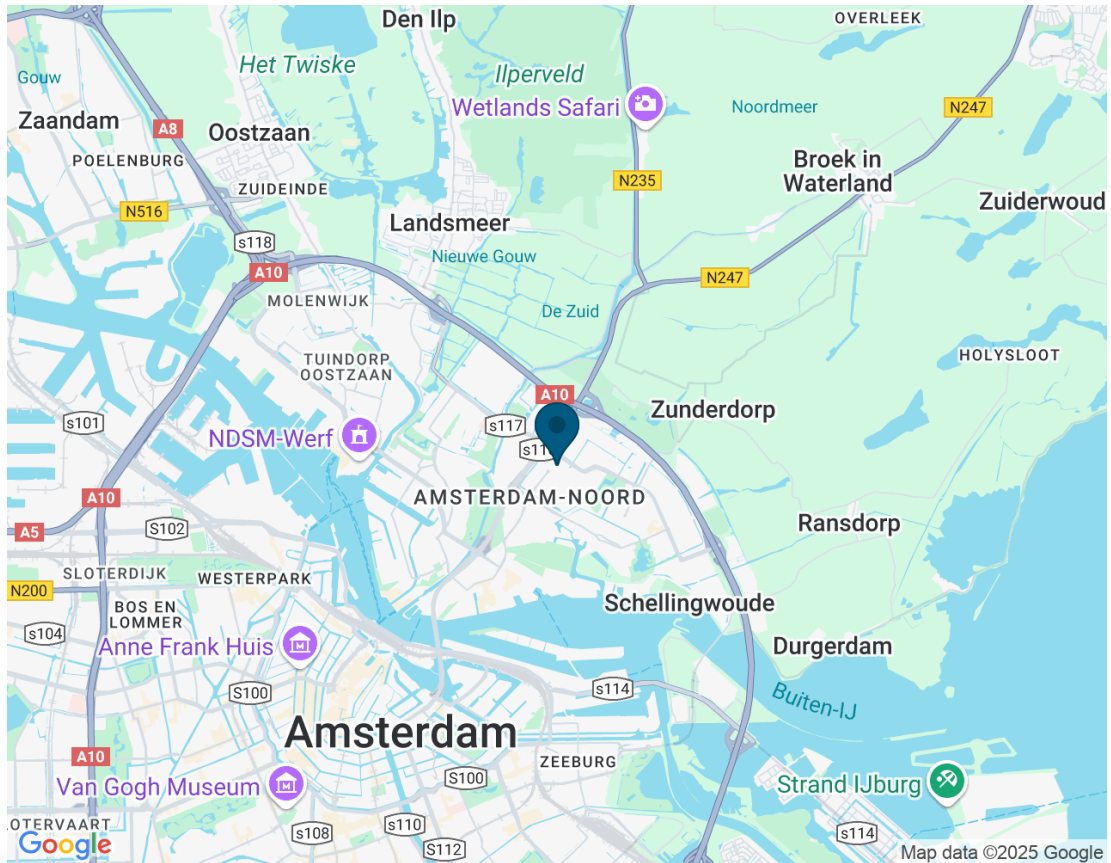
Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

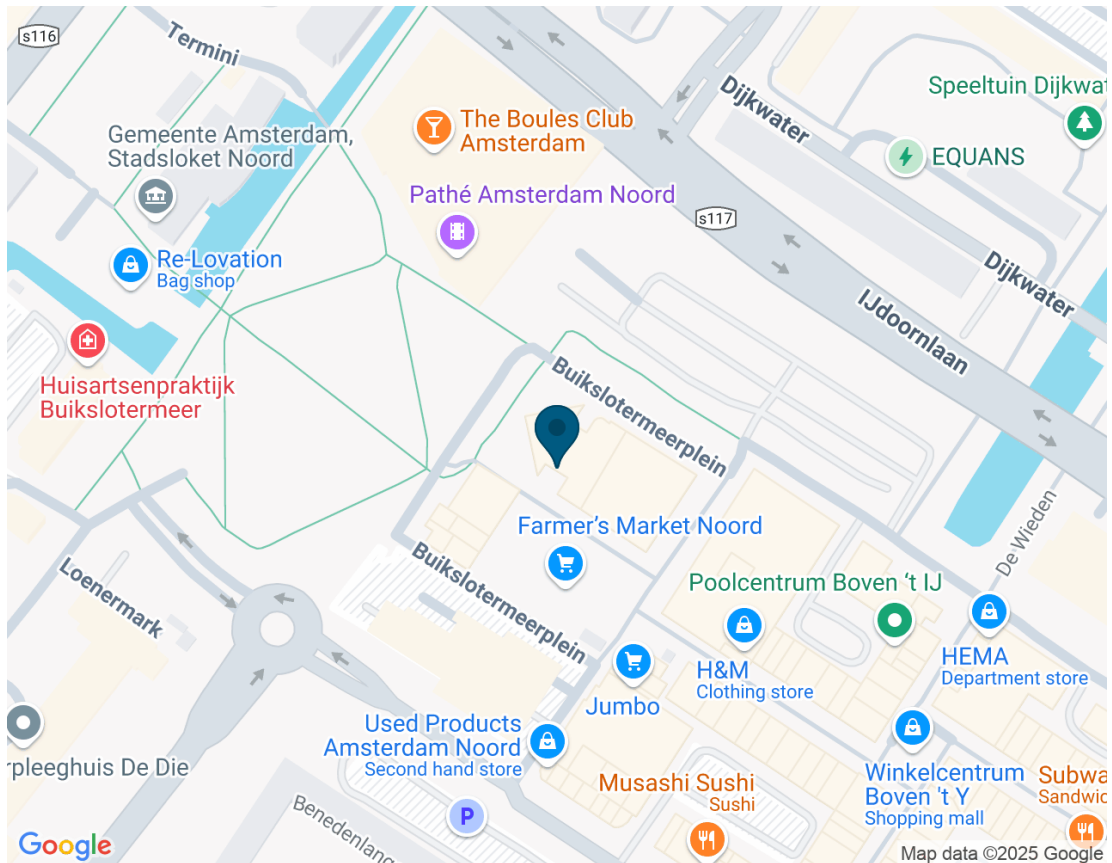
BIJLAGE 4 - LOCATIEKAARTEN

Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam



macro locatie



micro locatie

Waardepeildatum 15 februari 2025

Buikslotermeerplein 7-101, Amsterdam

BIJLAGE 5 - MARKT ONDERZOEK

Better never settles

MARKETBEAT WINKELMARKT

Q4 2025 – Q1 2025

A CUSHMAN & WAKEFIELD
RESEARCH REPORT

HOOG CATHARIJNE THE MALL



CUSHMAN &
WAKEFIELD

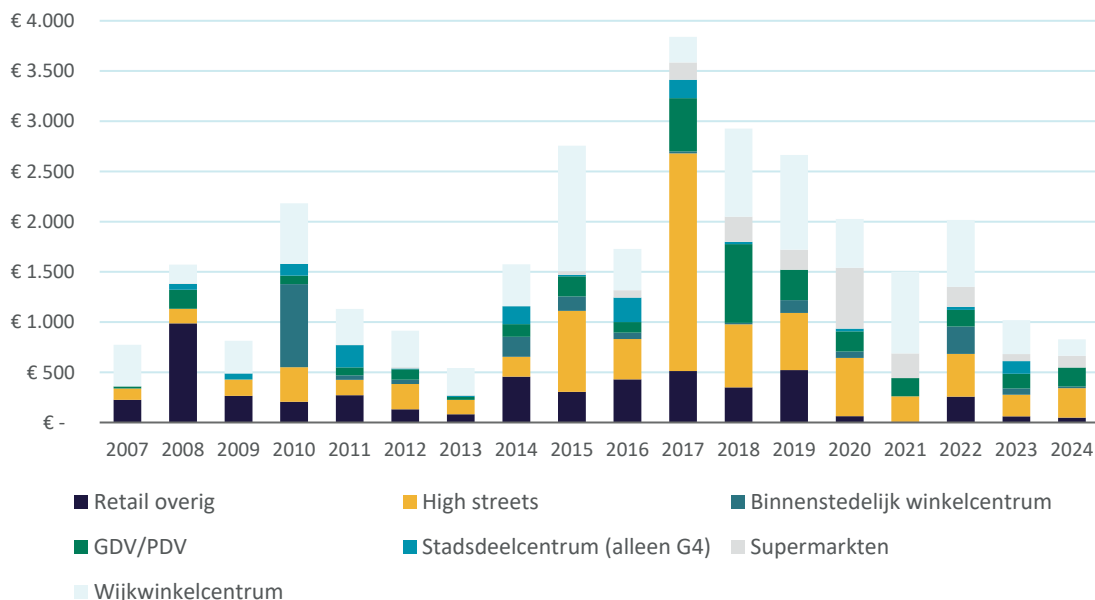
WINKELMARKT

BELEGGINGSMARKT

De balans op de commerciële vastgoedmarkt begint zich langzaam te herstellen. Hoewel vastgoedbeleggers hun afwachtende houding nog niet hebben losgelaten, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het investeringsvolume over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar. De periode van waardecorrecties wordt hiermee opgevolgd door een periode van dalende rentes, ruimere beschikbaarheid van kapitaal en verbeterd sentiment van beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundament van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkelmarkt per segment (in mln. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

In 2024 bedroeg het investeringsvolume op de winkelmarkt EUR 828 miljoen¹, dit is een bescheiden 8% van het totale investeringsvolume. Ten opzichte van 2023 - toen het investeringsvolume op de winkelmarkt een ruime EUR 1 miljard bedroeg - is het een flinke daling van het volume van 19%. In zowel 2022 en 2023 vielen verreweg de meeste transacties in het laatste kwartaal, deze trend in transactiedynamiek leek in 2024 doorbroken te worden door het ontbreken van de zogenoemde eindsprint. Echter was er toch sprake van een iets uitgestelde eindsprint met EUR 137 miljoen aan transacties in de laatste weken van 2024. Verreweg het grootste deel van het investeringsvolume op de winkelmarkt in 2024 werd geïnvesteerd in High Streets (EUR 293 mln), dit werd gedreven door de verkoop van Uniqlo aan het Rokin in Amsterdam door Vastned aan de eigenaar van Uniqlo voor circa EUR 100 miljoen. PDV/GDV was goed voor 23% van het investeringsvolume, onder andere door de aankoop van twee meubelboulevards (circa EUR 21 miljoen) door Synvest. Verder kenmerkte de markt zich aan veel relatief kleine transacties met 75% van de transacties onder de EUR 10 miljoen.

¹Het investeringsvolume van 2024 kan middels na-meldingen nog veranderen.

De reden achter de lager dan verwachte en uitgestelde eindsprint is toe te kennen aan het verder onderzoeken van verschillende deal vormen, de fiscale implicaties hiervan of simpelweg het verlaat verkrijgen van voldoende equity. Hiernaast hebben veel verkopende partijen de markt goed verkent in Q4 van 2024, maar heeft algemene onzekerheid in de markt en toenemende druk op partijen om te verkopen geleid tot een afwachthouding en het uitstellen van transacties. Het uitstel kan vanuit de koper noodzakelijk zijn om op genoeg rendement uit te komen, terwijl de verkopende partij door dit uitstel en druk om te verkopen flink zal gaan inleveren op aankomende deals. Hierbij komt kijken dat eventuele renteverhogingen vanaf later in 2025 verwacht worden als gevolg van een mogelijke handelsoorlog vanuit de VS en volgende macro-economische veranderingen. Dit legt een verdere druk op de markt om in Q1 van 2025 te verkopen voordat de rendementsverwachting van de koper samen met de rentes verder kunnen gaan stijgen.

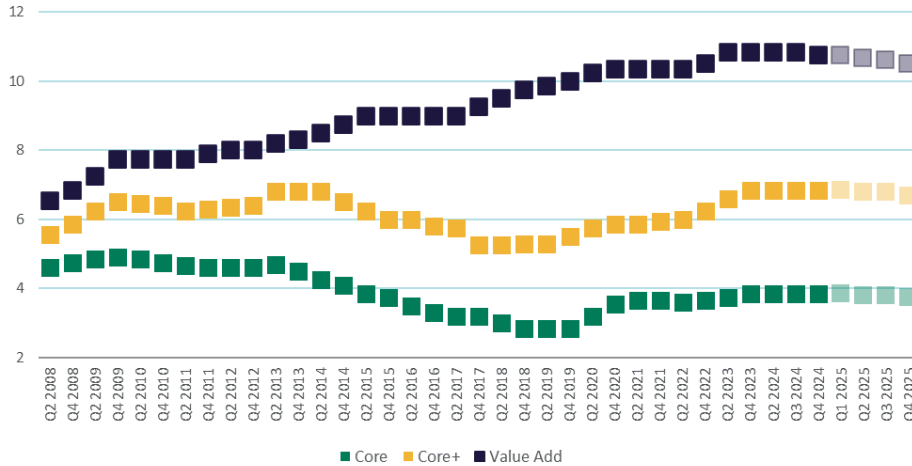
De markt voor binnenstedelijk winkelvastgoed wordt gedomineerd door particulieren en family offices op basis van eigen vermogen. 'Trophy-assets' blijven onverminderd populair door het lagere risicoprofiel en de eventuele emotionele binding onder particulieren. Er is veel vraag naar kwalitatief hogere panden, die kopers juist vasthouden wat zorgt voor een kwalitatieve mismatch. Hierdoor blijft er redelijke interesse in objecten met een Value-add component, maar alleen als de transformatiekosten beheersbaar blijven en de stap richting een Core rendement haalbaar is. Hierdoor treedt een polarisatie op in de markt waarbij het Core+ segment verder wegzakt. Bij Nederlandse instituten ligt de focus op tickets van circa EUR 3 – 10 miljoen, mede doordat grotere single-asset beleggingen te veel invloed hebben op de verdeling binnen een fonds en hoger op de 'risk-curve' liggen.

Ook de markt voor convenience winkelvastgoed wordt gekenmerkt door een kwalitatieve mismatch. Anders dan het geval is bij binnenstedelijk vastgoed zijn Nederlandse Institutionele beleggers erg actief op dit segment van de beleggingsmarkt en richten zich daarbij uitsluitend op investeringen die zijn gericht op de langere termijn en daarmee doorgaans voor het beste van het beste. Hierbij speelt mee dat supermarkten te maken hebben met lagere winstmarges, wat invloed heeft op de zekerheid van huurverlengingen en het leegstandsrisico van de convenience belegger. Zij worden ten aanzien van deze criteria wel in toenemende mate selectiever met betrekking tot nieuwe acquisities. Het wensenlijstje wordt groter door relatief nieuwe criteria op het gebied van preferente retailers, parkeervoorziening en vooral duurzaamheid. Dit laatste aangezien de Nederlandse institutionele beleggers zich hebben gecommitteerd aan een niveau van duurzaamheid dat ten minste door kan gaan voor Paris Proof (energieverbruik met twee derde omlaag en bouwen binnen het CO₂ budget). Veel van de bestaande winkelcentra in Nederland voldoen (nog) niet aan deze criteria. Hoewel dit voor beleggers niet direct een sta in de weg oplevert, is een routepad naar duurzaamheid wél een belangrijk vereiste en worden nieuwe acquisities op deze punten getoetst. Zaken zoals de beschikbaarheid van een eigen/buikbaar dak ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen of de mogelijkheid tot het realiseren van een WKO installatie onder het parkeerterrein, ontwikkelen zich tot belangrijke punten van aandacht.

Naast institutionele beleggers zijn ook particuliere investeerders aanwezig op de convenience markt. Deze groep ondervindt een sterke invloed van het vernieuwde fiscale klimaat wat leidt tot een verhoogd minimaal haalbaar rendement. Hierbij wordt opgemerkt dat een particulier nog maar 50% netto rendement overhoudt en een 8% BAR (effectief 4%) niet meer interessant bevonden wordt, vergeleken met een meer risicovrije en liquide investering op bijvoorbeeld de aandelenmarkt. Dit heeft een verdere polarisatie tussen Core en Value-add segment als gevolg, waarbij beleggers zoals pensioenfondsen met belastingvoordelen meer kunnen bieden op het core product en het core+ segment verder wegvault.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - Winkelruimte

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2024

Het PDV/GDV (ook wel *out-of-town*) blijft een stabiel winkelsegment dat in de laatste jaren een solide ontwikkeling en een gunstige risico-rendementsverhouding heeft laten zien. De afkoeling van de woningmarkt en koopkracht van de consument hebben in de voorbije jaren effect gehad, maar desalniettemin blijft het risico laag door de alternatieve aanwendbaarheid. Druk op deze locaties blijft onverminderd hoog door de opkomst van 'last-mile' logistiek nabij stadscentra en een overspannen woningmarkt waarin gezocht wordt naar locaties om te transformeren. Verwacht wordt dat in de komende jaren een polarisatie zal plaatsvinden, waarbij er een sterke vraag ontstaat naar core-PDV/GDV locaties door in dit segment gespecialiseerde beleggers terwijl er maar beperkt aanbod naar de markt gaat komen.

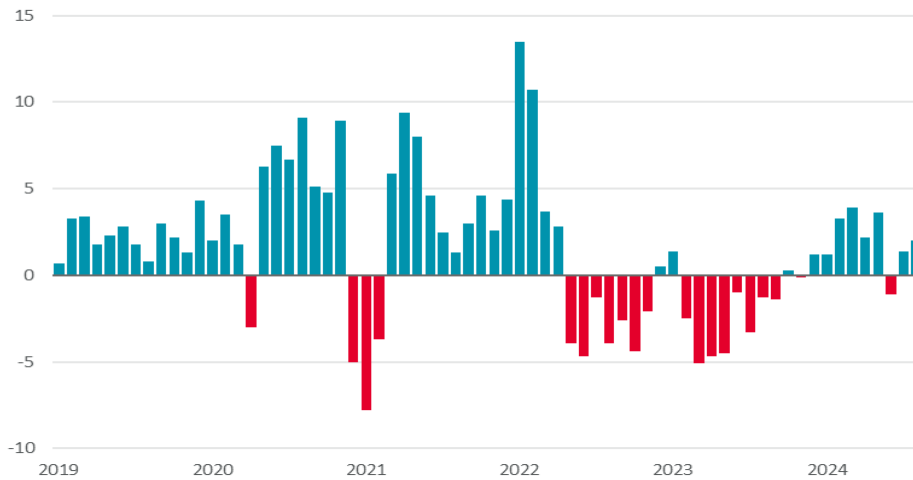
GEBRUIKERSMARKT

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, maar de gestegen koopkracht van het winkelend publiek lijkt dit grotendeels te compenseren. Omzetten van retailers zijn goed, maar marges staan als gevolg van de hoge kosten onder druk. Hierbij zetten vooral huurprijsindexatie, inkoop-, energie- en personeelskosten een rem op de groei. Zo zijn de personeelskosten in 2024 toegenomen als gevolg van een forse verhoging van het minimumloon aan het begin van het jaar. Naast de personeelskosten speelt ook de afbetaling van de coronasteun nog altijd een grote rol.

Retailers anticiperen verschillend op deze uitdaging. Waar de uit het buitenland afkomstige retailers zich momenteel terughoudend opstellen, zijn de Nederlandse retailers juist erg expansief. Zij proberen de exploitatiekosten van de bedrijfsvoering te reduceren door te reloceren naar grotere winkels en winkels zonder verdieping, opdat kostenvoordelen kunnen worden gerealiseerd zoals minder personeel per m². Vooral in de schoenenbranche vindt momenteel een echte herschikking c.q. consolidatie plaats om de stijgende vaste kosten te verdelen over meerdere winkels. Dit past binnen de traditie dat de schoenenverkoop in de winkelstraat doorgaans snel op veranderingen in consumentengedrag reageert. Hierbij is ook een groeiende dynamiek van grote fashion namen op de A1 locaties te zien. Er wordt hierin individueel per winkel of per stad gekeken naar de haalbaarheid op de termijn en er worden winkels gesloten. Dit gaat zorgen voor groot A1 aanbod in een aantal secundaire winkelsteden. Dit kan zorgen voor kansen, maar ook voor verdere terugtrekken uit die steden door andere merken en veel leegstand.

Omzetten in de detailhandel

verhouding t.o.v. dezelfde maand een jaar eerder, bron: CBS 2024

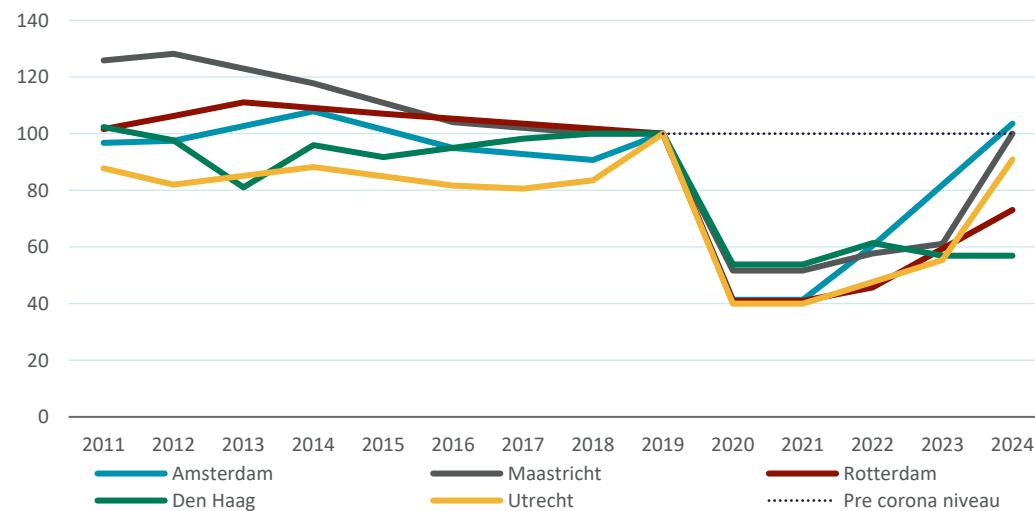


Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield, 2024

De bezoekersaantallen van de Nederlandse binnensteden hebben vanaf dit voorjaar een fors herstel laten noteren. Volgens opgave van Locatus waren de passantenstromen weer vrijwel gelijk aan die van 2019. Het herstel wordt echter niet in alle centra gevonden, maar manifesteert zich vooral in de echt grote winkelsteden. In Amsterdam, Utrecht, Maastricht en 's-Hertogenbosch werden zelfs meer passanten geteld dan voor corona het geval was. In de overige steden is er ook sprake van herstel, maar daar liggen de bezoekersaantallen nog onder het precorona niveau.

Ontwikkeling bezoekersaantallen grote winkelsteden

Index 2019 = 100



Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2024

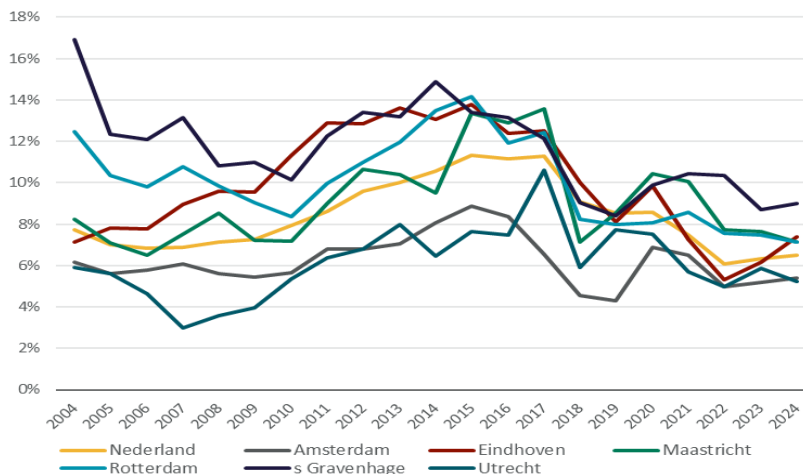
In het vierde kwartaal blijven retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte zoeken. Vooral winkels in het lage en middensegment doen het goed en willen zichtbaar zijn op de winkelstraat, waardoor de lijst met verhuuropdrachten allengs langer is geworden. Hierin valt vooral een flinke opkomst van de discounter en beauty winkels op. In tegenstelling heeft het luxury segment in 2024 een zware omzetsdaling meegemaakt,

waardoor de dynamiek van de eerdere jaren uit de markt is. Een blijvende trend op de winkelstraat betreft de invloed van social media op de verschijning van nieuwe winkelketens. Relatieve nieuwkomers op de winkelstraat zoals My Jewellery, Meet me there, Pinkyellow en Hawaiian Pokebowl weten een heel nieuw en jong publiek naar de winkelstraat te trekken. Een aanjager hiervan is de relatieve hoge koopkracht van thuiswonende jongeren die geen lastenverhogingen, maar wel een lichte salaris- dan wel zakgeldverhoging ervaren. Door gebruik van social media herontdekken zij de binnensteden door het hele land.

Gedurende 2024 is de winkelleegstand licht opgelopen tot 6,7%. Hoewel ruim 3.000 retailpanden hun functie verloren, werd slechts 900 daarvan leegstaand, terwijl de rest een andere functie kreeg, vooral als woning. Daarnaast nam het totale aantal actieve winkelmeters af, na jarenlang stabiel te zijn gebleven rond 27,5 miljoen vierkante meter. De leegstand in meters (5,8%) is echter lager dan de leegstand in panden (6,7%), wat betekent dat leegstaande panden gemiddeld kleiner zijn. Leegstand manifesteert zich in kernwinkelgebied momenteel vooral in de aanloopstraten. Dit biedt ook weer kansen voor nieuwe spelers in het winkelgebied, zoals nieuwe vormen van amusementshallen op het gebied van Virtual Reality en Arcade. Voor deze partijen is een stek aan de rand van het winkelgebied prima en vormen zelfs kelders en verdiepingen in de basis geen probleem voor vestiging.

Leegstandsontwikkeling winkelmarkt

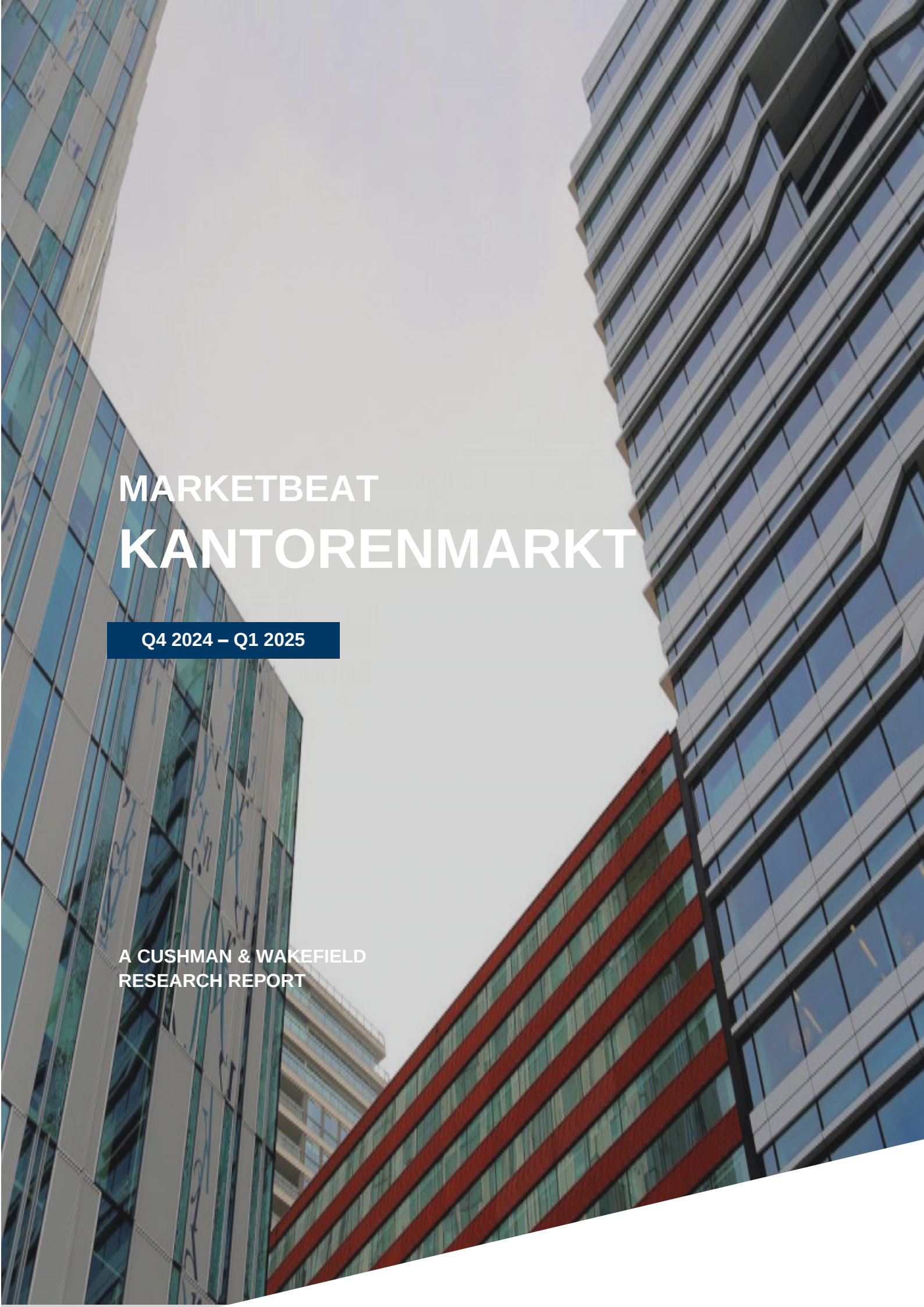
Leegstand in % w.v.o. bron: Locatus, 2024 bewerking C&W



Vanuit buitenlandse retailers is er op dit moment weinig interesse in het nieuw toetreden tot de Nederlandse winkelmarkt. De grootste reden hierachter zijn de hoge kosten voor personeel, huisvesting en nieuw op te bouwen logistiek. Voor retailers die binnen Europa op zoek zijn naar expansie mogelijkheden zijn landen zoals Polen en Slowakije door een combinatie van een opkomende koopkracht en lagere kosten een betere optie op dit moment.

Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed. De organisatie begeleidt opdrachtgevers in de transformatie van de manier waarop mensen werken, winkelen en leven. In Nederland is Cushman & Wakefield marktleider en telt 500 medewerkers die vanuit 10 kantoren actief zijn voor banken, institutionele en particuliere beleggers, ontwikkelaars en gebruikers van commercieel vastgoed. Wereldwijd telt de organisatie 45.000 medewerkers in meer dan 70 landen en een omzet van \$6 miljard. De activiteiten bestaan onder meer uit aan- en verhuur en aan- en verkoop van commercieel vastgoed, beheer en asset management, vastgoedbeleggingen, taxaties en waarderingsadvies. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl.



MARKETBEAT KANTORENMARKT

Q4 2024 – Q1 2025

A CUSHMAN & WAKEFIELD
RESEARCH REPORT

KANTORENMARKT

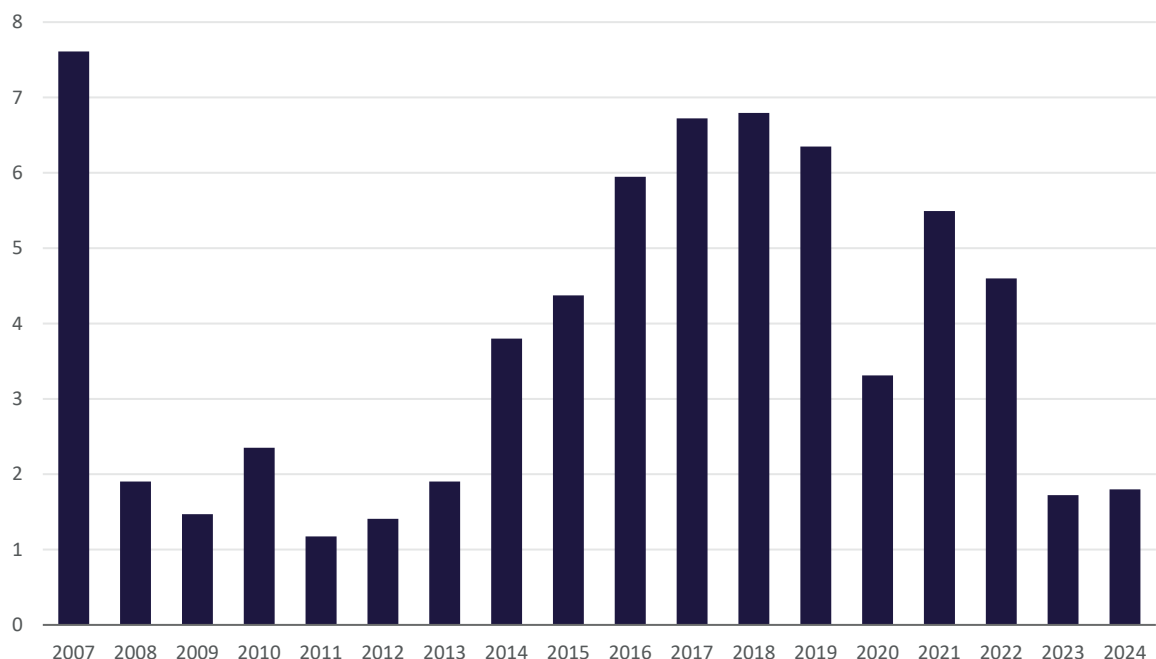
BELEGGINGSMARKT

De balans op de commerciële vastgoedmarkt begint zich langzaam te herstellen. Hoewel vastgoedbeleggers hun afwachtende houding nog niet hebben losgelaten, is het sentiment onmiskenbaar verbeterd. Beleggers zijn in de veronderstelling dat de markt zich op, over of rondom het keerpunt bevindt en als zodanig bezig de markt te verkennen. Door een sterk vierde kwartaal met meer tractie en dynamiek is het investeringsvolume over geheel 2024 uitgekomen op circa EUR 10,6 miljard, wat zo'n 17% hoger is dan vorig jaar. De periode van waardecorrecties wordt hiermee opgevolgd door een periode van dalende rentes, ruimere beschikbaarheid van kapitaal en verbeterd sentiment van beleggers. Door middel van (boek)waardecorrecties moest een nieuwe balans tussen liquiditeit en fundament van commercieel vastgoed worden gevonden na jaren van goedkope financiering en de daaruit volgende zoektocht naar rendement, die in 2025 niet zal terugkeren.

Ondanks dat het totale investeringsvolume circa €10,6 miljard bedroeg, blijft het aandeel van de kantoorsector historisch laag, met slechts 16% van de totale markt. Dit percentage ligt onder het niveau van voorgaande jaren. Het absolute investeringsvolume in Nederland laat wel een lichte toename zien ten opzichte van 2023, wat het verminderde aandeel van de kantoorsector in perspectief plaatst. Binnen de bredere Europese kantoorvastgoedmarkt vertegenwoordigt de sector momenteel net iets meer dan 20% van de totale marktactiviteit, het laagste aandeel dat ooit is geregistreerd. Dit duidt erop dat het relatief lage investeringsvolume in Nederland niet primair voortkomt uit specifieke omstandigheden binnen de Nederlandse kantorenmarkt, maar eerder een internationale tendens weerspiegelt. Niettemin tonen investeerders recentelijke een toenemende interesse en zetten zij actief stappen om nieuwe investeringsplannen voor de nabije toekomst te ontwikkelen. Dit verbeterde marktsentiment wijst mogelijk op een kantelpunt, waarmee de basis wordt gelegd voor een geleidelijke opwaartse trend binnen de sector.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

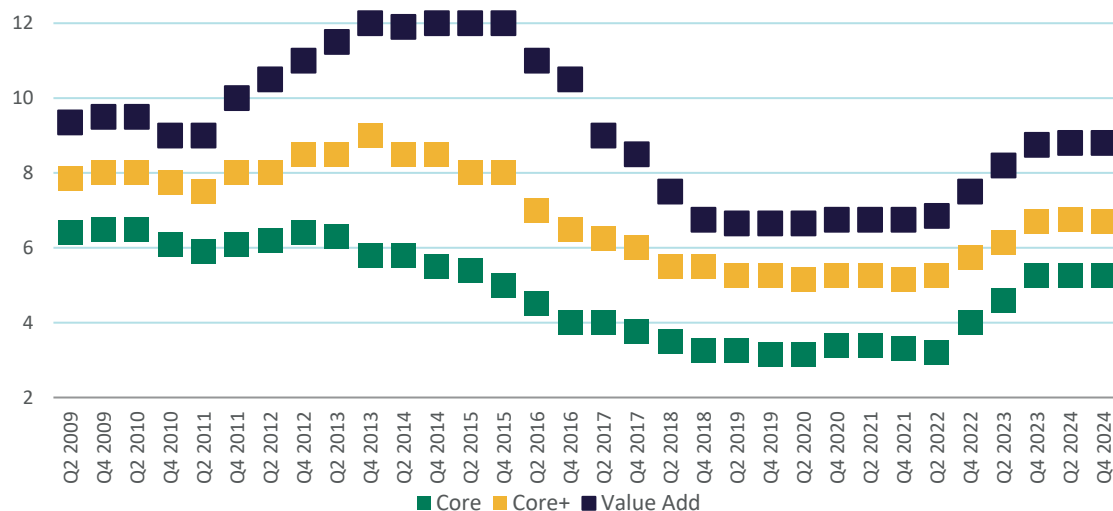


Daarnaast is er, zowel op de gebruikersmarkt als op de beleggingsmarkt, een duidelijke trend zichtbaar van 'flight to quality'. Beleggers richten zich vooral op duurzame gebouwen die zich bevinden op centrale locaties in levendige omgevingen, waarmee zij anticiperen op toekomstige ESG (Environment, Social, en Governance) criteria voor kantoorgebouwen. De toenemende regelgeving en de vraag vanuit gebruikers naar duurzame kantoorgebouwen moedigen vastgoedeigenaren aan om duurzaamheid als belangrijke factor te omarmen. Echter is het aanbod van dit soort kantoorgebouwen schaars wat de dynamiek op de Nederlandse kantoren beleggingsmarkt remt. Ondanks dit gegeven is de activiteit in de markt ten opzichte van vorig jaar weldegelijk gestegen. Niet-duurzame gebouwen of gebouwen waarvoor hoge renovatiekosten nodig zijn om duurzaam te worden, lopen het risico een zogenaamd 'stranded asset' te worden. De (her)ontwikkelingskosten die nodig zijn om deze gebouwen toekomstbestendig te maken, leiden vaak tot een significant verschil tussen de koop- en verkoopverwachtingen. Dit bemoeilijkt vanzelfsprekend de totstandkoming van beleggingstransacties.

De 'flight to quality'-trend is ook zichtbaar in het bruto aanvangsrendement. In het centrum van Amsterdam en op de Zuidas blijft het bruto aanvangsrendement stabiel rond 5,25% kosten-koper. Voor minder hoogwaardige gebouwen op minder aantrekkelijke locaties in het Value- add of Core+ segment worden echter hogere rendementseisen gesteld. Dit wijst op een duidelijk onderscheid tussen de top van de markt en het bredere marktsegment.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De grootste beleggingen van 2024 zijn onder andere de aankoop van Cross Towers door EDGE, voor circa EUR 151 miljoen, met als doel om het object te verduurzamen. Verder neemt Bouwinvest het mixed-use project aan de Stationsweg in Eindhoven over van EDGE voor circa EUR 98 miljoen. Andere grote transacties zijn de aankoop van Le Carrefour in Leiden door Corum, Five55 in Rotterdam door EDGE, en de PWC Toren in Rotterdam door Tristan Capital Partners.

GEBRUIKERSMARKT

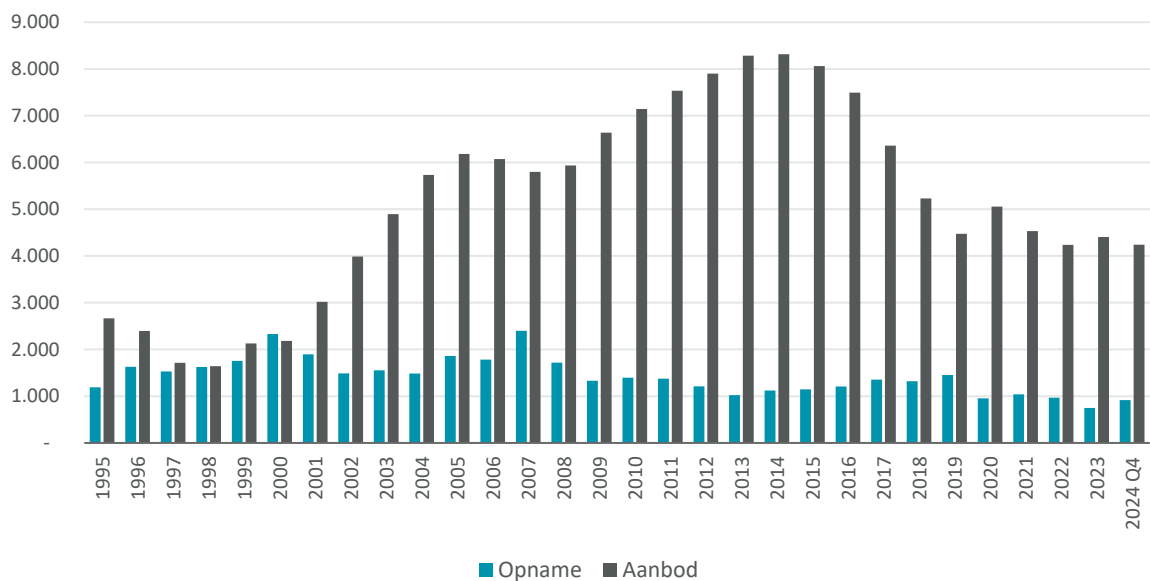
In 2024 werd ongeveer 930.000 m² kantoorruimte opgenomen in Nederland. Het gaat hier om reguliere verhuur of aankopen voor eigen gebruik door kantoorhoudende organisaties. Dit betekende een stijging van bijna een vijfde (+19%) ten opzichte van het voorgaande jaar, waardoor de transactiedynamiek weer in lijn kwam met de jaren 2021 en 2022. Met name de grotere kantoorgebruikers lijken zich steeds bewuster van de schaarste aan duurzame kantoren op toplocaties, wat hen ertoe aanzet sneller actie te ondernemen.

Tegelijkertijd daalde het totale aanbod van kantoorruimte in Nederland met 4,7% naar 4,2 miljoen m² per 1 januari 2025. Deze afname ging gepaard met een daling van de kantorenleegstand, die met 7,9% van de totale voorraad het laagste niveau in 25 jaar bereikte. Deze ontwikkeling onderstreept de groeiende vraag naar kwalitatieve en toekomstbestendige kantoorruimten, terwijl de beschikbaarheid ervan steeds beperkter wordt.

In 2024 bevond circa 60% van de verhuurde kantoorruimte zich in de vijf grootste steden van Nederland, met Amsterdam als belangrijkste speler, die traditioneel het grootste aandeel voor zijn rekening neemt. Met een opname van 212.000 m² blijft de transactiedynamiek in de hoofdstad op hetzelfde hoge niveau als in 2023. Echter, doordat de opname in Nederland als geheel hoger uitvalt, vermindert het aandeel van Amsterdam in de totale Nederlandse opname tot 24%.

Nederlandse kantoren gebruikersmarkt

Opname en aanbod kantoorruimte (x1.000 m² v.v.o.)



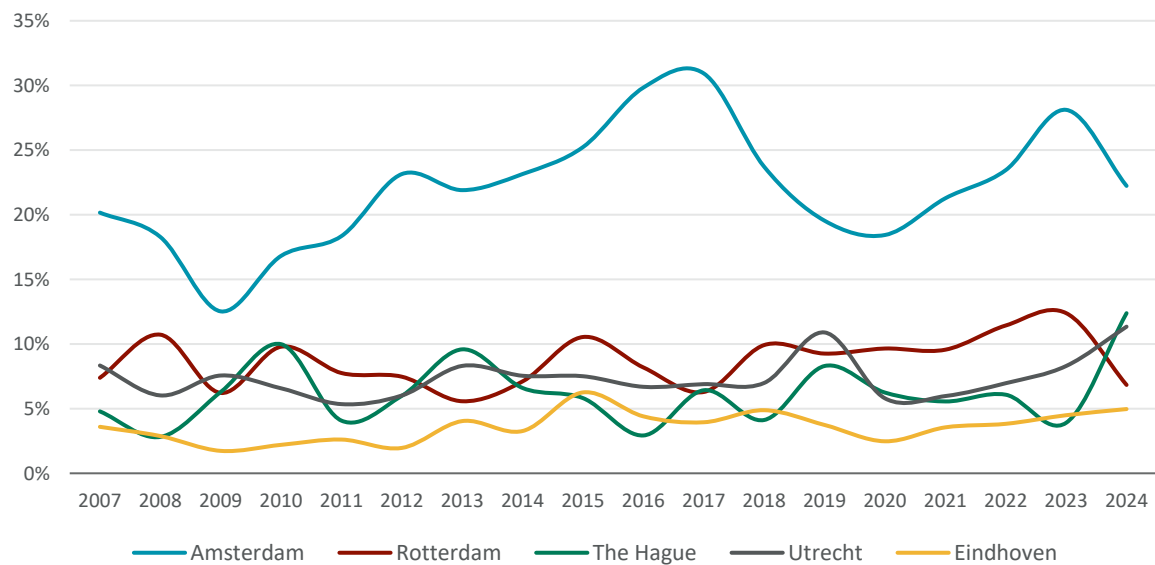
Bron: Cushman & Wakefield, 2025

Het herstel van de opname in 2024 is echter breder gedragen, hetgeen blijkt uit de hogere opname buiten de Randstad. De grootste transactie van het jaar vond plaats in Utrecht, waar PGGM een huurcontract tekende voor 32.000 m² kantoorruimte nabij het intercitystation. De verhuizing van Zeist naar Utrecht werd gedreven door factoren zoals duurzaamheid, compatibiliteit met hybride werken en de strijd om talent. Het kantoorgebouw Gildenkwartier, onderdeel van Hoog Catharijne, zal worden herontwikkeld tot 'De Nieuwe Tuin'. Een soortgelijke motivering leidde ertoe dat de Volksbank besloot om vanaf 2026 haar vestigingen te verplaatsen naar het volledig gerenoveerde en met een Breeam Excellent-certificaat uitgeruste kantoorpand Hojel City Center II, waar zij circa 20.000 m² zal huren.

In Amsterdam maakte Van Lanschot Kempen bekend meerdere vestigingen samen te voegen en te verhuizen naar de Breithertoren nabij het Amstelstation, waar op dit moment 20.000 m² wordt gerenoveerd. In Den Haag gaf het Rijksvastgoedbedrijf aan werk te maken van haar duurzaamheidsdoelstellingen door circa 75.000 m² kantoorruimte aan te kopen, verspreid over de stad. De aankoop van de panden aan de Prinses Beatrixlaan 23 en Lange Houtstraat 8, gezamenlijk goed voor 53.000 m², is hierin bijzonder representatief.

Opname kantoorruimte G5 steden

Als percentage van de landelijke opname



Bron: Cushman & Wakefield, 2025

De voorkeur voor duurzame, centraal gelegen kantoorruimte bleef niet beperkt tot de Randstad. In 's-Hertogenbosch verruult de Volksbank haar huidige locatie op de snelweglocatie Pettelaarpark voor 4.000 m² in het gebouw 'Belvedere I' op het Paleiskwartier, naast het intercitystation. In Doetinchem verplaatst technisch dienstverlener Nedcon haar kantoor van bedrijventerrein Verheulswaarde naar een modern, centraal gelegen gebouw nabij het station, door de aankoop van het voormalige Rabobank-kantoor.

Bedrijven spelen actief in op de wens zich te positioneren als aantrekkelijke werkgevers, waarbij het aanbieden van hoogwaardige en goed bereikbare werkplekken een essentiële rol speelt. Het is kenmerkend dat deze veranderende behoefte van kantoorgebruikers niet alleen zichtbaar is in de grote kantorenlocaties in de Randstad, maar ook in andere delen van het land.

De huidige zoekvraag resulteert in een langjarig stabiele ontwikkeling van zowel aanbod als leegstand, gepaard met een stijging van de huurprijzen. Dit wijst op een polarisatie binnen de kantorenmarkt, veroorzaakt door de schaarste van gewilde, hoogwaardige kantoren. Kantoorgebruikers hanteren bij het zoeken naar nieuwe huisvesting vaak dezelfde eisen, wat leidt tot een selectieve opwaartse druk op de vraag in het topsegment. Wanneer de zoekvraag niet succesvol is, kiezen bedrijven doorgaans niet voor alternatieve, minder geschikte panden, maar verlengen zij tijdelijk hun huurcontract totdat er een kantoorruimte beschikbaar is die volledig aan hun eisen voldoet.

De selectieve vraag drijft de huurprijzen van dergelijke panden op. Deze huurprijsstijging komt bovenop de toename van andere huisvestings- en loonkosten die kantoorgebruikers in het afgelopen jaar hebben ervaren. Dit dwingt bedrijven tot het afwegen van nieuwe economische risico's, zoals de mogelijkheid van een langere periode van beperkte economische groei, tegen de noodzaak om zich voor te bereiden op de blijvend krappe arbeidsmarkt. Grote bedrijven in Nederland lijken in 2024 voor het laatste te hebben gekozen.

In enkele grote steden stijgt de leegstand, maar deze is voornamelijk het gevolg van de oplevering van nieuwe, hoogwaardige kantoorgebouwen. In Amsterdam steeg de leegstand van 6,9% in 2023 naar 9,3% in 2024, wat boven het landelijke gemiddelde van 7,9% ligt. Deze stijging is echter niet het gevolg van afgenomen kantoorgebruik, maar van een verschuiving binnen de markt. Een voorbeeld hiervan is The Pulse, een kantoorgebouw dat eind 2024 werd opgeleverd en 36.000 m² hoogwaardige kantoorruimte toevoegt aan het Amsterdamse aanbod. Het verruimde aanbod resulteert in verhuisketens naar nieuwe, kwalitatief hoogwaardige kantoren, waardoor de vrijkomende ruimte vaak leeg komt te staan. Deze panden worden doorgaans op termijn opnieuw verhuurd of duurzaam herontwikkeld voordat ze opnieuw op de markt komen. Een vergelijkbare trend werd waargenomen in Eindhoven, waar de leegstand opliep tot 9,6%, voornamelijk door nieuwbouw. Het beschikbaar stellen van moderne kantoorruimte in de stad draagt bij aan een positief langetermijneffect, ondanks de tijdelijke leegstand die hiermee gepaard gaat.

In 2024 werden de contouren van het nieuwe kantoorlandschap duidelijk zichtbaar: hybride werken draait niet primair om het verminderen van het aantal vierkante meters, maar om een andere benadering van kantoorgebruik op alternatieve locaties die zowel professioneel als persoonlijk optimaal zijn. Deze trend zal zich in 2025 voortzetten en leiden tot oplopende kwalitatieve schaarste en verdere opwaartse prijsdruk in het topsegment van de markt.



Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is wereldwijd toonaangevend adviseur in commercieel vastgoed. De organisatie begeleidt opdrachtgevers in de transformatie van de manier waarop mensen werken, winkelen en leven. In Nederland is Cushman & Wakefield marktleider en telt 500 medewerkers die vanuit 10 kantoren actief zijn voor banken, institutionele en particuliere beleggers, ontwikkelaars en gebruikers van commercieel vastgoed. Wereldwijd telt de organisatie 45.000 medewerkers in meer dan 70 landen en een omzet van \$6 miljard. De activiteiten bestaan onder meer uit aan- en verhuur en aan- en verkoop van commercieel vastgoed, beheer en asset management, vastgoedbeleggingen, taxaties en waarderingsadvies. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl en via Twitter @CushWakeNLD

Voor meer informatie over dit rapport:

Jos Hesselink
Netherlands Research Lead

Cushman & Wakefield Research
Tel: 020 - 8407 266

E-mail: jos.hesselink@cushwake.com