

Taxatierapport



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Pieter de Hoochweg 125
3024 BG Rotterdam
Willem Buytewechstraat 70
3024 BP Rotterdam
Codarts Rotterdam

Taxateur(s)
M.F.C. Fisser MSc MRE RT
Ing. W. Metten MRE RT

Rapportdatum
26 oktober 2023

Proclaimer

De getaxeerde waarde heeft betrekking op de waardepeildatum en is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Deze waarde kan niet worden toegepast voor andere doelen of andere tijdsperioden. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.

Het object is gewaardeerd en gecontroleerd door taxateurs die voor deze opdracht gekwalificeerd zijn in overeenstemming met de op het moment van de opdracht geldende richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Niets uit dit taxatierapport mag in enige vorm openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van het Rijksvastgoedbedrijf en de taxateur. Het Rijksvastgoedbedrijf is vrij om gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

De taxateurs adviseren om kennis te nemen van het hele rapport inclusief alle bijlagen alvorens te handelen op basis van de inhoud van dit taxatierapport, hierbij wordt nadrukkelijk gewezen op het in dit rapport opgenomen normblad alsmede de uitgangspunten die van toepassing zijn op de getaxeerde waarde. Bij vragen of onduidelijkheden, zijn de taxateurs gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Het is mogelijk dat voor controledoeleinden onze rapporten en dossiers worden ingezien door de Auditdienst Rijk (ADR) van het Ministerie van Financiën, de afdeling Fiscaliteit, Audits en Risicomanagement (FAR) van het Rijksvastgoedbedrijf en/of het NRVT.

Samenvatting

Opdrachtgever	Ministerie van Onderwijs Cultuur & Wetenschap																							
Type taxatie	Volledige taxatie																							
Taxatiedoel	Het vaststellen van de marktwaarde (IVS©2022) ten behoeve van de (her)financiering tot verkrijging van een (aanvullende) hypothecaire zekerheid.																							
Hypotheekgever	Stichting Codarts, Hogeschool voor de Kunsten																							
Object	Het betreft twee, intern met elkaar verbonden onderwijsgebouwen, respectievelijk in twee en drie bouwlagen met kelder en een zolderverdieping.																							
Adres	Pieter de Hoochweg 125 3024 BG Rotterdam Willem Buytewechstraat 70 3024 BP Rotterdam																							
Bruto vloeroppervlak	± 4.484 m²																							
Kadastrale aanduiding	<table><tr><th>Gemeente</th><th>Sectie</th><th>Nummer</th><th>Grootte</th></tr><tr><td>Delfshaven</td><td>F</td><td>2787</td><td>743 m²</td></tr><tr><td>Delfshaven</td><td>F</td><td>2788</td><td>1.260 m²</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>Totaal</td><td colspan="3">2.043 m²</td></tr></table>				Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Delfshaven	F	2787	743 m²	Delfshaven	F	2788	1.260 m²					Totaal	2.043 m²		
	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte																				
	Delfshaven	F	2787	743 m²																				
	Delfshaven	F	2788	1.260 m²																				
Totaal	2.043 m²																							
Te taxeren belang	Recht van eigendom																							
Gebruikssituatie	Onderwijsdoeleinden (hbo, deels havo)																							
Waardepeildatum	1 september 2023																							
Marktwaarde	€ 4.800.000,-																							
Actualiteit	De eventuele negatieve gevolgen vanwege de Russische invasie van Oekraïne zijn door de taxateur(s) niet te voorzien. Wel is duidelijk dat de rente stijgt alsook de prijzen van grondstoffen, voedsel, olie, gas en andere energievoorzieningen. Duidelijk is dat deze onzekerheden een negatieve weerslag hebben op het investeringsklimaat. Onduidelijk is hoe lang dit nog aanhoudt en of hoe groot deze invloed gaat zijn. In deze kan worden gesteld dat de schattingsonzekerheid gelet de vele wereldwijde onzekerheden een hogere schattingsonzekerheid in zich heeft, dan normaliter het geval is. Het verdient aanbeveling de taxatie met regelmaat te herzien.																							

Inhoudsopgave

1.	<i>Algemeen</i>	1
1.1	Taxatieopdracht	1
1.2	Taxateur(s)	2
1.3	Uitgangspunten	2
1.4	Bijzondere uitgangspunten	2
2.	<i>Privaatrechtelijke aspecten</i>	3
2.1	Kadastrale omschrijving	3
2.2	Bijzondere lasten en beperkingen	3
3.	<i>Locatie</i>	3
4.	<i>Objectrapport</i>	4
4.1	Algemene kenmerken	4
4.2	Objectomschrijving	5
4.3	Staat van onderhoud	5
4.4	Gebruikssituatie	7
4.5	Functionaliteit en alternatief gebruik	7
5.	<i>Publiekrechtelijke aspecten</i>	8
5.1	Bestemmingsplaninformatie	8
5.2	Publiekrechtelijke beperkingen en bijzonderheden	9
5.3	Monument	9
5.4	Aangenomen bestemming op basis van bijzondere uitgangspunten	9
6.	<i>Milieuaspecten</i>	9
6.1	Bodem	9
6.2	Asbest	10
7.	<i>Verantwoording waardeoordeel</i>	10
7.1	Marktsituatie	10
7.2	Taxatiemethode	11
7.3	Onderbouwing waardeoordeel & backtest	12
7.4	Referenties	13
7.5	Parameters BAR/NAR- en DCF-model	15
7.6	Parameters model gecorrigeerde vervangingswaarde	17
7.7	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT-analyse)	19
7.8	Taxatieonzekerheid	20
8.	<i>Waardering</i>	20
9.	<i>Informatiebronnen</i>	21
10.	<i>Bijlagen</i>	22

1. Algemeen

1.1 Taxatieopdracht

Rapportdatum	26 oktober 2023
Rapportversie	Onderhavig taxatierapport betreft de definitieve versie.
Dossiernummer	36833
Opdrachtgever	Ministerie van Onderwijs Cultuur & Wetenschap Postbus 16375 2500 BJ 's-Gravenhage
Contactpersoon	Mevr. drs. C.C.J. de Jager Mevr. drs. M.I. Cammel
Object	Het betreft twee, intern verbonden, onderwijsgebouwen in respectievelijk twee en drie bouwlagen met kelders en een zolderverdieping.
Adres	Pieter de Hoochweg 125 3024 BG Rotterdam Willem Buytewechstraat 70 3024 BP Rotterdam
Doel van de taxatie	Doel van de taxatie is de vaststelling van de marktwaarde van het object op de waardepeildatum ten behoeve van de (her-) financiering tot verkrijging van een (aanvullende) hypothecaire zekerheid. De taxatie is verricht conform de schriftelijke opdrachtbevestiging als in bijlage 2.
Hypotheekgever	Stichting Codarts, Hogeschool voor de Kunsten Kruisplein 26 3012 CC Rotterdam
Te taxeren belang	Het te taxeren belang omvat het volle recht van eigendom.
Opnamedatum	21 augustus 2023
Inspectie	Het object is op de opnamedatum intern en extern geïnspecteerd.
Waardepeildatum	1 september 2023
Gebeurtenissen na de waardepeildatum	Geen
Type taxatie	De taxatie heeft het karakter van een volledige taxatie.
Taxatiestandaarden	De taxatie voldoet op het moment van de schriftelijke opdrachtbevestiging aan de geldende Reglementen en Praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Conform het reglement van de NRVT is de taxatie uitgevoerd overeenkomstig de International Valuation Standards (IVS).

1.2 Taxateur(s)

De taxatie is uitgevoerd door Ingeschreven in het Kamer Onder nummer	M.F.C. Fisser MSc MRE RT Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed RT116947164
Samen met Ingeschreven in het Kamer Onder nummer	Ing. W. Metten MRE RT Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Agrarisch en Landelijk Vastgoed RT417582067
Plausibiliteitstoets	Conform de praktijkhandreiking van het NRVT moeten de taxatiewerkzaamheden worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.
Kwalificaties van de taxateurs	De taxateurs verklaren hierbij over voldoende vaardigheden, inzicht, vakkennis en ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied te beschikken alsmede te voldoen aan de eisen voor de permanente educatie als gesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
Onafhankelijkheid en objectiviteit	De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.

1.3 Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten	Een algemeen uitgangspunt betreft een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht.
Beoordeling algemene uitgangspunten	Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 1 Normblad Taxatierapport. De taxateur(s) acht(en) de in bijlage 1 genoemde uitgangspunten realistisch en passend binnen de context van deze taxatie.

1.4 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten	Een bijzonder uitgangspunt betreft 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, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum. Er zijn geen bijzondere uitgangspunten geformuleerd.
---------------------------	---

2. Privaatrechtelijke aspecten

2.1 Kadastrale omschrijving

De in de taxatie betrokken percelen zijn bij het Kadaster bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Omschrijving	Eigendom
Delfshaven	F	2787	783 m ²	Onderwijs	Stichting Codarts
Delfshaven	F	2788	1.260 m ²	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - Tuin	Idem

2.2 Bijzondere lasten en beperkingen

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen

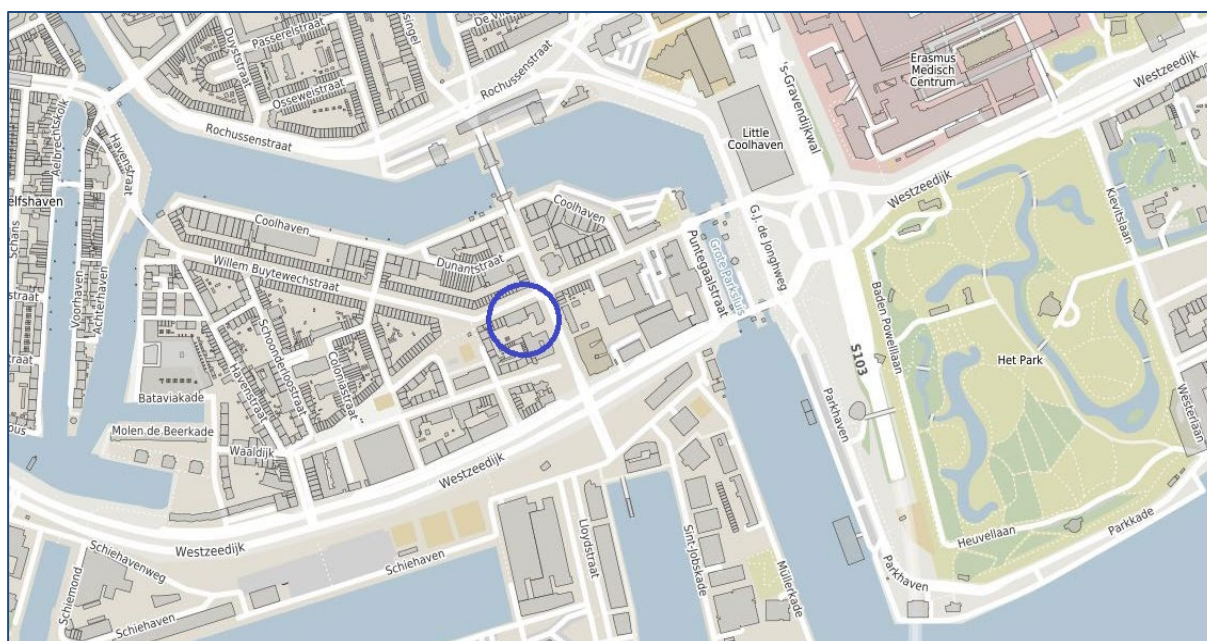
Onder verwijzing naar de meest recente akten van levering (Hyp4 deel 11013 nummer 28 reeks Rotterdam & Hyp4 deel 76314 nummer 31) zijn er geen bezwarende rechten en/of kwalitatieve rechten en/of verplichtingen.

T.a.v. het recht van erfpacht/ vruchtgebruik/ opstal/...

Het achterterrein (binnenterrein) wordt gezamenlijk gebruikt met de naastgelegen Hogeschool Rotterdam en is uitsluitend toegankelijk via het perceel van de Hogeschool (Delfshaven F 2811).

De onderliggende akte maakt geen melding van een erfdienstbaarheid ten gunste van de Stichting Codarts. De taxateurs gaan ervan uit, dat de bestaande situatie voor een opvolgend eigenaar voortgezet wordt.

3. Locatie



Figuur: locatie

Omschrijving locatie	Het object is gelegen in Delfshaven tussen de Nieuwe Maas en de Coolhaven. De omgeving kenmerkt zich door woonbebouwing, maar ook bedrijvigheid en een aantal onderwijsinstellingen.
Stand en ligging	Voor een onderwijsinstelling zijn stand en ligging als redelijk tot goed te beoordelen.
Voorzieningen	In de directe omgeving is een ruim aanbod aan winkel- en horecavoorzieningen.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed. Op enkele minuten loopafstand ligt het metrostation Coolhaven met verbindingen van een naar het centrum. Ook de bereikbaarheid met de auto is goed met de ligging nabij de Westzeedijk en de aansluitingen op de rijkswegen A13 en A20.
Openbaar parkeren	Er is in de directe omgeving zeer beperkt mogelijkheid tot (betaald) parkeren.
Kwalificatie locatie	De locatie kan als redelijk tot goed worden beoordeeld.

4. Objectrapport

4.1 Algemene kenmerken

Type object	Het betreft twee, intern verbonden, onderwijsgebouwen in respectievelijk twee en drie bouwlagen met kelders en een zolderverdieping.		
Bouwjaar	Het object aan de Pieter de Hoochweg 125 is in 1920 gebouwd als kantoor ten behoeve van het Rijks Loodswezen. In 2006 heeft een renovatie met een uitbreiding aan de achterzijde plaatsgevonden. Het object aan de Willem de Buytewechstraat 70 is omstreeks 1921 gerealiseerd als kantoor van de Caltex Petroleum Maatschappij en vervolgens vanaf 1928 van de expediteur Schenker & Co.		
Oppervlakte (BVO) ¹	± 6.209 m²		
Oppervlakte (VVO)	Kelder	:	± 627 m²
	Begane grond	:	± 1.323 m²
	Eerste verdieping	:	± 1.160 m²
	Tweede verdieping	:	± 1.072 m²
	Derde verdieping	:	± 302 m²
	Totaal	:	± 4.484 m²
Perceeloppervlakte	2.043 m²		
Bebouwde oppervlakte	± 1.435 m² (voetprint).		
Uitbreidingsmogelijkheden (ongebonden grond)	Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden, het te bebouwen deel van het perceel (bouwvlak) is volledig bebouwd.		
Parkeerplaatsen	Het object heeft geen eigen parkeervoorziening.		
Energieprestatiecertificaat	Het object Pieter de Hoochweg 125 beschikt over een energielabel A, het object Willem Buytewechstraat 70 over een label A++.		

¹ De gehanteerde oppervlaktes zijn door de taxateur(s) indicatief berekend naar NEN2580.

4.2 Objectomschrijving

Bouwaard en constructie	Traditionele bouw met "box-in-box" systemen ter plaatse van de les- en studioruimtes. Beide objecten hebben een vergelijkbare bouwstijl en stammen uit dezelfde bouwperiode.
Fundering	Paalfundering
Vloeren	Vloeren zijn uitgevoerd in hout en beton.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk, uitgevoerd in gebakken steen. De uitbouw met het podium aan de achterzijde beschikt over een stalen/aluminium vliesgevel.
Daken	Het object aan de Pieter de Hoochweg is voorzien van een gecombineerde houten kapconstructie, met houten dakbeschot en gedekt met gebakken pannen. De uitbouw is voorzien van een plat, geïsoleerd staaldak, gedekt met bitumineuze dakbedekking. Het object aan de Willem de Buytewechstraat heeft een plat dak, eveneens gedekt met bitumen en geballast met grind.
Kozijnen en deuren	Kozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout en hoofdzakelijk voorzien van enkele beglazing.
Isolatie	De objecten zijn matig geïsoleerd. Er is geen sprake van vloer- en gevelisolatie en de beglazing is uitgevoerd in enkel glas. Wel is dakisolatie aangebracht en zijn voorzetramen geplaatst.
Elektra	Uitgebreide elektrische installatie. Voor zover visueel waarneembaar voldoet deze aan de gestelde eisen.
Verwarming	De objecten worden verwarmd middels radiatoren, aangesloten op de stadsverwarming.
Luchtbehandeling (koeling)	Beide objecten beschikken over een luchtbehandelingsinstallatie met ventilatievoorziening, zonder koeling en warmteterugwinsysteem (WTW).
Liftinstallatie	Het object beschikt over een tractielift.
Overige installaties	Alarminstallatie met bewegingsmelders Videobewaking Brandmeldinstallatie Valbeveiliging Bliksembeveiliging

4.3 Staat van onderhoud

Algemeen	De taxateurs vormen zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object, alsmede de gebouwgebonden installaties en voorzieningen als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Dit betekent dat nadrukkelijk geen sprake is van een bouwkundige keuring en of technische keuring. Het oordeel van de taxateurs is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en vormt geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.
----------	---

Onderdeel	Goed	Redelijk tot goed	Redelijk	Matig tot redelijk	Matig	Slecht
Vloeren			x			
Draagconstructie		x				
Plafonds			x			
Gevels			x			
Kozijnen				x		
Schilderwerk binnen			x			
Schilderwerk buiten			x			
Algehele afwerking			x			
Dak(bedekking)*			x			
Verwarming			x			
Elektrische installatie		x				
Riolering*		x				
Luchtbehandeling			x			
Liftinstallatie		x				

* voor zover visueel waarneembaar

Kwalificatie onderhoud

De algehele staat van onderhoud is redelijk te noemen in relatie tot de ouderdom van de objecten. Op het moment van de taxatie wordt de dakbedekking van de uitbouw aan de Pieter de Hoochweg vernieuwd, het dak van de Willem de Buytewechstraat is recent voorzien van nieuwe dakbedekking.

De kozijnen en boeien zijn onlangs geschilderd.

De gevel-/dakornamenten en de schoorsteen van de Willem de Buytewechstraat verdienen op korte termijn aandacht. Het dak van de Pieter de Hoochweg is feitelijk aan herstel/vervanging toe.

De kelders hebben regelmatig last van vochtproblemen.

De indruk die de taxateurs hebben verkregen van het object geeft aanleiding tot een nader (bouwkundig) onderzoek

Rotterdam kent een verhoogd risico ten aanzien van funderingsproblematiek en met name door de droogte in de afgelopen twee jaar is deze sterk toegenomen.

Beide objecten zijn naar alle waarschijnlijkheid, met inachtneming van de bouwperiode, gefundeerd op houten palen en dit leidt tot een verhoogd risico op paalrot.

Zie tevens het funderingsloket van de gemeente Rotterdam en de bijbehorende fundatiekaarten met de risicogebieden.

<https://www.rotterdam.nl/funderingsloket>.

Aangezien het de taxateurs niet bekend is of er daadwerkelijk schade is ontstaan en het welhaast onmogelijk is om een inschatting te maken van de eventuele risico's wordt er geen rekening gehouden met mogelijke fundatieschade.

4.4 Gebruikssituatie

Huidig gebruik	Het object is in gebruik bij Codarts als internationale hogeschool ten behoeve kunstvakonderwijs op het gebied van muziek, dans en circusactiviteiten. Volgens opgave van Codarts wordt het podium met de zaal en kleinschalige horeca commercieel geëxploiteerd ten behoeve van culturele buitenschoolse activiteiten in samenwerking met de Stichting World Music and Dance Centre (WMDC), tegenwoordig Grounds genaamd. De diverse ruimtes worden voornamelijk buiten de gebruikelijke lesuren verhuurd aan de Stichting Kunstzinnige Vorming Rotterdam (SKVR). Deze huurstroom is als additionele kasstroom in de berekeningen weergegeven.
Verhuurder	Stichting Codarts, Hogeschool voor de Kunsten
Huurder	Stichting Kunstzinnige Vorming Rotterdam
Looptijd	5 (vijf) jaren
Ingangsdatum	1 september 2019
Expiratiedatum	31 augustus 2024
Verlenging	5 (vijf) jaren en vervolgens voor onbepaalde tijd
Aanvangshuurprijs	€ 20.000,- excl. btw/vrij van btw
Opzeggingstermijn	Respectievelijk 1(één) jaar en 2 (twee) jaar
Aanvangshuurprijs	€ 55.770,- vrij van btw
Actuele huurprijs	€ 56.416,78 vrij van btw
Overeenkomst gezien door taxateur(s)	Ja
Leegstand	Er is geen sprake van leegstand.

4.5 Functionaliteit en alternatief gebruik

Functionaliteit	Voor een onderwijscomplex ten behoeve van het (hoger) onderwijs in de creatieve sfeer is de functionaliteit redelijk tot goed te noemen. De Het object beschikt over voldoende individuele les- en studioruimtes.
Fysieke geschiktheid voor ander gebruik	De basis van marktwaarde gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed (highest and best use). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject, die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Op basis van de fysieke bouwaard van het object lijkt een transformatie naar kantoordoeleinden en eventueel zelfs tot woondoeleinden tot de mogelijkheden te behoren. Beide scenario's vergen een wijziging van de publiekrechtelijke bestemming. Om de objecten geschikt te maken voor kantoor- en/of woondoeleinden zijn daarnaast dermate forse investeringen

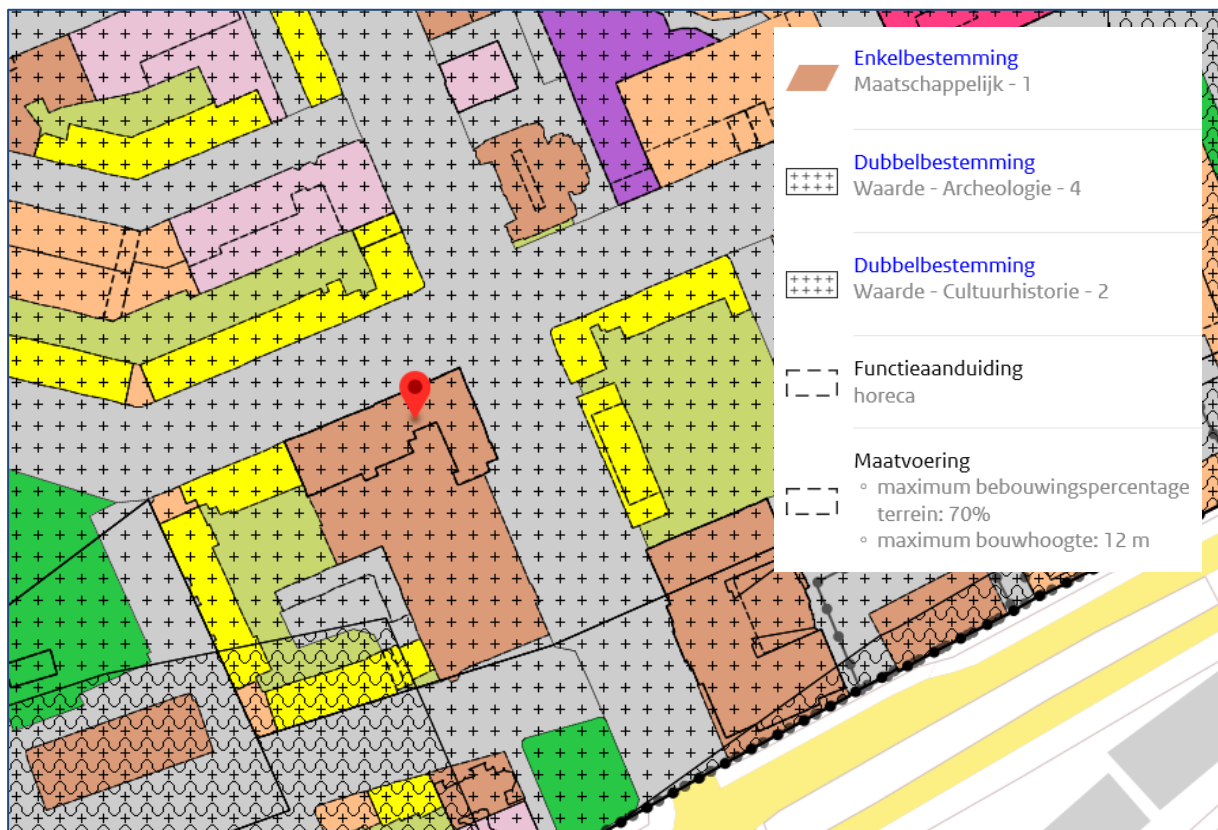
Kwalificatie object

nodig, waarbij dit naar mening van de taxateurs niet zal leiden tot de hoogste waarde in het kader van de optimale aanwending.

Ondanks de hoge leeftijd van het object is het functioneel voor het huidige gebruik. Wel heeft het een hoge onderhoudslast en voor een deel achterstallig onderhoud. Het object wordt als redelijk tot goed gekwalificeerd.

5. Publiekrechtelijke aspecten

5.1 Bestemmingsplaninformatie



Figuur: bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan	Delfshaven
Status	Onherroepelijk
Gemeente	Rotterdam
Vaststeldingsdatum	16 maart 2013
Vigerende bestemming	Maatschappelijk - 1
Dubbelbestemming(en)	Waarde – Archeologie – 4 Cultuurhistorie - 2
Functieaanduiding(en)	Horeca
Status	Op grond van de verkregen informatie bij de taxatie is het huidige gebruik in overeenstemming met de bestemming (voorschriften).

Toekomstige planologische ontwikkelingen	Ten tijde van de taxatie is geen voorbereidingsbesluit van kracht of een planherzieningsprocedure aanstaande.
Overige plannen	Er zijn andere plannen en visies bekend die invloed hebben op de inrichting van de ruimte. Deze hebben betrekking op een grotere regio.

5.2 Publiekrechtelijke beperkingen en bijzonderheden

Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen	Geen

5.3 Monument

Er is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel een registerinschrijving van het object als:

Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet	Nee
Beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet	Nee
Door de gemeente of de provincie aangewezen beschermd monument	Nee

5.4 Aangenomen bestemming op basis van bijzondere uitgangspunten

Alternatieve aanwending op basis van bijzondere uitgangspunten	Er is geen bijzonder uitgangspunt ten aanzien van de bestemming opgenomen.
--	--

6. Milieuaspecten

6.1 Bodem

Er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend	De taxateurs zien geen bijzondere aanleiding om een verontreiniging aanwezig te achten. Het bodemloket is geraadpleegd. Een in het verleden vastgestelde verontreiniging is voldoende gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming. Uit kadastrale recherche blijken geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.
--	--

Er is sprake (kan sprake zijn) van bodemverontreiniging

Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/ of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zouden kunnen zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde van de onroerende zaak.

Bij de taxatie is hiermee geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige c.q. beoogde gebruik".

6.2 Asbest

Er is asbestverdacht materiaal waargenomen of er zijn aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is

Bij de inspectie van het object is visueel onderzocht of er asbest en/of asbesthoudende materialen zijn gebruikt die naar huidige inzichten en maatstaven mogelijk gevaar kunnen opleveren. Er bestaat vooralsnog geen aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen, maar gezien de ouderdom van het object is dit niet uit te sluiten.

7. Verantwoording waardeoordeel

7.1 Marktsituatie

Vastgoed in gebruik bij onderwijsinstellingen betreft veelal vastgoed dat specifiek is gebouwd ten behoeve van onderwijsdoeleinden. Daarbij geldt dat er bij het voortgezet onderwijs, alsmede bij middelbare- en hogere beroepsopleidingen en universiteiten vaak sprake is van grootschalige gebouwen om het grote aantal leerlingen en studenten te kunnen huisvesten.

Tevens zijn er grote verschillen tussen deze verschillende onderwijsvormen waarbij elke onderwijsrichting specifieke huisvestingseisen kent. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan basisscholen die veelal gericht zijn op wijk en buurt. Deze zijn veelal kleiner van omvang dan scholen ten behoeve van het voortgezet, middelbaar en hoger onderwijs die een hele regio bedienen of zelfs in een landelijke onderwijsbehoefte voorzien. Daarnaast is het onderwijsvastgoed vaak specifiek ingericht ten behoeve van de vele verschillende studierichtingen die ze kennen. Denk hierbij aan collegezalen, leslokalen en samenwerkingsruimten, maar ook aan technische scholen met werkplaatsen en laboratoria of sportopleidingen met sportzalen, zwembaden, e.d.

Met betrekking tot onderwijsvastgoed kan worden gesteld dat er geen sprake is van een goed werkende onderwijsvastgoedmarkt. Onderwijsgebouwen wisselen slechts mondjesmaat van eigenaar en wanneer vastgoed wordt verkocht betreft het veelal overschrijvingen van de ene onderwijsinstelling naar de andere (al dan niet op basis van een fusie), afstoot van verouderde gebouwen, clustering van de verschillende onderwijsgebouwen (creëren van een campus) of een dispositie in het kader van krimp.

Het vastgoed dat door de onderwijsinstellingen daadwerkelijk op de markt wordt aangeboden, wordt in de meeste gevallen niet door een andere onderwijsinstelling aangekocht, maar door ontwikkelaars, beleggers en andere marktpartijen die deze gebouwen transformeren of herontwikkelen tot woningen en/of kantoren.

7.2 Taxatiemethode

Om het object te kunnen waarderen is het voor de taxateur - naast de fysieke aspecten als ligging en gebouwkenmerken - van belang te kijken naar de meest gerede gebruiksfunctie van het object. De basis van marktwaarde gaat namelijk uit van de optimale aanwending voor het vastgoed (highest and best use).

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject, die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Hierbij houdt de taxateur rekening met het doel waarvoor moet worden gewaardeerd, te weten het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een financieringsaanvraag. Dit is van wezenlijk belang omdat het uitgangspunt is dat de taxateur in zijn waardering uit dient te gaan van de marktwaarde van het object op het moment dat de Stichting Codarts op de waardepeildatum in deconfiture geraakt en het object (direct) op de markt zal worden gebracht. Evident is dat Codarts voorziet in een (internationale) onderwijsbehoefte en dat de gebouwen waar de Hogeschool over beschikt nodig zijn voor het adequaat kunnen aanbieden van creatief onderwijs.

Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik voor dit object is naar mening van de taxateur, mede op basis van de fysieke geschiktheid van het object, dan ook een voortgezet gebruik als onderwijsgebouw, met eventueel een alternatieve aanwending in de sociaal-maatschappelijke sfeer.

De marktwaarde kan vervolgens op verschillende manieren worden bepaald. Op basis van IVS bestaan er drie taxatiebenaderingen voor de basis van het begrip marktwaarde:

- De vergelijkingsmethode (comparatieve methode);
- De inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode, BAR/NAR);
- De kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw-, herbouw- als gecorrigeerde vervangingswaarde).

Vergelijkingsmethode

Voor de vergelijkingsmethode is het noodzakelijk te kunnen beschikken over marktreferenties die vergelijkbaar zijn met het te taxeren object. Gesteld kan worden dat er geen echte onderwijsvastgoedmarkt bestaat. Er is geen sprake van een efficiënt werkende onderwijsvastgoedmarkt waarbij onderwijsvastgoed tussen verschillende onderwijsinstellingen wordt verhandeld. Kortom, voor het kunnen toepassen van de vergelijkingsmethode is slechts in beperkte mate referentiemateriaal voorhanden om deze methode te kunnen toepassen.

In paragraaf 7.4 is een aantal recente referentietransacties opgenomen.

Inkomstenbenadering

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een object wordt bepaald aan de hand van de verwachte inkomsten die het object gaat genereren, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten – of geldstromen van toekomstige jaren. Kort gezegd; door middel van kapitaliseren of disconteren worden de geldinkomsten vertaald in een waarde. Binnen deze categorie bestaan twee methoden: de discounted cashflowmethode (DCF) en de huurwaardekapitalisatiemethode (BAR/NAR).

De DCF-methode is een waarderingmethode waarbij alle toekomstige geldstromen (inkomsten, uitgaven alsmede de restwaarde) contant worden gemaakt met behulp van een disconteringsvoet.

De huurwaardekapitalisatiemethode gaat uit van een bepaalde huurwaarde die wordt gekapitaliseerd door de huurwaarde te delen door een rentevoet of door de huurwaarde te kapitaliseren met een kapitalisatiefactor. Voor het bepalen van de huurwaarde worden uitgangspunten bepaald zoals deze ook gelden bij de vergelijkingsmethode. Hierbij dienen de voor

de berekening de verschillen tussen vergelijkbare vastgoedobjecten (in oppervlakte, ligging en bouwkwaliteit) tot uitdrukking te worden gebracht.

Kostenbenadering

De kostenbenaderingsmethode wordt veelal gebruikt voor waarderingen van incourant vastgoed waarvan geen of zeer weinig transacties beschikbaar zijn, of voor objecten die geen (huur)inkomsten genereren (bijvoorbeeld ziekenhuizen, onderwijsgebouwen en energiecentrales).² In de kostenbenadering wordt de waarde gebaseerd op herbouw- of vervangingskosten. De waarde van een object wordt afgeleid uit de kosten voor een al dan niet (gecorrigeerde) fictieve nieuwe vervanging. De gecorrigeerde vervangingskosten worden gebruikt om de verwachte marktwaarde in te schatten.

In de waarderingsstandaarden (IVS) wordt gesteld dat vervangingswaardeberekeningen moeten voldoen aan de toets van de toereikende winstgevendheid. Anders gezegd; zij moeten voldoen aan de eisen van levensvatbaarheid op lange termijn en het servicepotentieel van de organisatie.

Voor een organisatie in de private sector met specifieke activa die voor haar levensvatbaarheid afhankelijk is van een of meer bedrijfsactiviteiten die liquiditeiten genereren, moet een depreciation replacement costberekening (DRC-berekening) voldoen aan de toets van toereikende winstgevendheid. Voor een organisatie in de publieke sector die geen of slechts beperkte kasstromen heeft moet de test voor toereikende winstgevendheid worden vervangen door een toets van toereikende dienstbaarheid (adequate service potential).³

Substitutieprincipe

Voor het vaststellen van de marktwaarde gaat de taxateur tot slot na of er op de markt een object aangeboden wordt, dat als substituuut zou kunnen dienen en waarbij het voor een koper (financieel) aantrekkelijker is om te kiezen voor dit substituuut. Om te kunnen kiezen voor een substituuut zal er ieder geval een vervangend object van vergelijkbare grootte, juiste bestemming en geschiktheid op korte termijn beschikbaar moeten zijn om hieraan te kunnen voldoen.

Indien dat het geval is, zal de taxateur de waarde van het alternatief moeten schatten, waarbij de waarde nooit hoger kan zijn dan de kosten van de vervanging en nooit lager dan de vervreemding van het vastgoed.

Het substitutieprincipe gaat ervan uit dat een potentiële koper niet bereid zal zijn meer te betalen dan de kosten van een vergelijkbaar vervangend object (substituut). Dit houdt in dat de prijs voor een bestaand vastgoedobject niet hoger is dan het bedrag van de aankoopkosten plus de normale winststopslag van dit substituuut.

7.3 Onderbouwing waardeoordeel & backtest

Hoewel er formeel geen sprake is van een backtest – het object is de laatste drie jaar niet door het Rijksvastgoedbedrijf getaxeerd – is het vermeldenswaardig dat in 2019 wel een taxatie heeft plaatsgevonden. Het object is destijds gewaardeerd op € 4.800.000,- met als waardepeildatum 1 oktober 2019.

Evenals in 2019 is in onderhavige taxatie uitgegaan van een voortgezet gebruik in de sociaal-maatschappelijke sfeer, waaronder het geven van onderwijs. Voor de waardering is gebruik gemaakt van een BAR/NAR-model en een discounted cashflowmodel (DCF-model). Daarnaast is gebruik gemaakt van een comparatieve benadering door een aantal verkoop- en verhuurtransacties in de taxatie te betrekken.

² 'Goed gewaardeerd Vastgoed' van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) juni 2014, <https://www.nba.nl/Documents/Publicaties-downloads/2014/NBA-PTA-Brochure-Good-Practices-consultatie-juni-2014.pdf>

³ Taxatieleer Vastgoed 1, pag. 365, Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout, George G.M. ten Have

Tot slot is voor de waardering gebruik gemaakt van een kostenbenaderingsmethode op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze berekening is slechts ter controle meegenomen, aangezien de waarderingsstandaarden voorschrijven dat een initiële marktwaardebenadering op basis van de vervangingswaardemethode altijd dient te voldoen aan de toets van de toereikende winstgevendheid (private sector) of dienstbaarheid (publieke sector), met andere woorden dat een taxatie op basis van een vervangingswaarde nooit als zelfstandige waarderingmethode kan worden gehanteerd.

Onder verwijzing naar de rapportage uit 2019 is er een (gering) verschil in waardering, die onder meer als volgt kan worden verklaard:

- De overdrachtsbelasting is verhoogd van 6% in 2019 naar 10,4% in 2023, hetgeen een negatief effect van zo'n € 200.000,- heeft op de waarde, aangezien de verwervingskosten in het rekenmodel navenant zijn gestegen;
- De huurprijzen in de quartaire sector zijn over het algemeen minder conjunctuurgevoelig dan in de commerciële sector. In de modellen is rekening gehouden met een kleine inflatoire correctie, leidend tot een iets hoger huurniveau dan gehanteerd in 2019. Hierbij is rekening gehouden met de goede locatie, wat naar mening van de taxateurs de licht hogere huurprijzen rechtvaardigt;
- Het risicovrije rendement is sinds 2019 gestegen, waardoor de rendementseisen zijn toegenomen. Dit leidt tot een hoger bruto en netto aanvangsrendement (BAR/NAR) en een hogere disconteringsvoet in de rekenmodellen, met een licht waardeverminderend effect;
- Voor de kengetallen uit de pro forma controleberekening geldt, dat deze sinds 2019 aanmerkelijk zijn gestegen. Daar staat tegenover dat de leeftijd van het object inmiddels is toegenomen en vervolgens ook de afschrijving op de gebouwen. Het effect is daarmee gering.

Voor een toelichting op de waardering wordt verwezen naar het rekenmodel in bijlage 5.

7.4 Referenties

Voor de vaststelling van de marktwaarde hebben de taxateurs een vergelijking gemaakt van een aantal recente transacties. Deze vormen de input voor de door de taxateurs gemaakte inschatting van de gemiddelde transactieprijs. Het aantal referenties voor dergelijk kantoorvastgoed is zeer beperkt, vergelijkbaar kantoorvastgoed met een monumentaal karakter wisselt slechts incidenteel van eigenaar.

Vanwege het feit dat objecten meestal niet homogeen zijn, in combinatie met een ondoorzichtige vastgoedmarkt, zijn referenties niet zonder meer één op één toepasbaar. Correcties moeten plaatsvinden voor specifieke vaak onbekende eigenschappen van de individuele objecten om referenties enigszins vergelijkbaar te kunnen maken.

De uitbraak van het COVID-19 virus eind 2019/begin 2020 heeft geleid tot een aantal jaren van lockdowns, thuiswerken en gedwongen sluitingen van onderwijsinstellingen. Mede hierdoor is in de sector onzekerheid ontstaan ten aanzien van mogelijke onderwijsbehoefte en daarmee de omvang van de vastgoedportefeuille. De situatie is inmiddels redelijk genormaliseerd en de toekomst ziet er bestendig uit, maar het heeft de afgelopen jaren wel geleid tot een minimum aan transacties, of zelfs een volledig gebrek eraan. Vandaar dat de taxateurs genoodzaakt zijn om terug te vallen op referenties van wat oudere datum. Relevant in dezen is wel, zoals eerder gesteld, dat de transactieprijs – zowel in de huur- als koopsfeer – in het maatschappelijk verkeer minder conjunctuur gedreven zijn en vaak gebonden aan een maximum vanuit de inkomstenstroom.

De referenties zijn daarmee naar de mening van de taxateurs nog wel bruikbaar, maar er is rekening gehouden met de waardebeïnvloedende factoren uit de vorige paragraaf.

Verkooptransacties

Locatie	Analyse verkooptransacties (directe vergelijking)
 Breda, Claudius Prinsenlaan 140-148	Avans Hogeschool in Breda verwierf in 2018 het kantoorgebouw aan de Claudius Prinsenlaan 140-148 VVO: $\pm 5.138 \text{ m}^2$ BVO: $\pm 6.200 \text{ m}^2$ Koopsom: € 7.280.000,- Transportdatum: 1 maart 2018 In de transactie is een resterende huurstream verwerkt van € 530.000,- aan huurinkomsten gedurende 3 jaar. Gecorrigeerd: € 932,- per m^2
 Den Haag, Waldorpstraat 41	Het betreft de aankoop van een verhuurd onderwijsgebouw aan een particuliere belegger. Bouwjaar 2014 BVO: 10.661 m^2 Koopsom: € 18.200.000,- (€ 1.700,- per m^2) Datum: november 2015 Dit kantoor kent een maatschappelijke bestemming. Het object is gelegen in het centrum van Den Haag en werd op de transactiedatum verhuurd voor een periode van 16 jaar aan het ROC Mondriaan. De huurprijs is niet opgegeven.
	Het betreft de aankoop van een verhuurd onderwijsgebouw, alsmede 89 parkeerplaatsen aan een particuliere belegger. Renovatiejaar 2003 BVO: 4.363 m^2 Koopsom: € 6.327.800,- (€ 1.450,- per m^2) Datum: juli 2017 Dit gebouw heeft een kantoorbestemming en is voor een periode van 4 jaar verhuurd aan het Luzac College.

Verhuurtransacties

Locatie	Analyse verhuurtransacties
 Rotterdam, Beursplein 37	De Hogeschool van Rotterdam huurde in 2018 ruimte aan het Beursplein, in verband met een onderzoek naar de brandveiligheid aan de Kralingse Zoom naar aanleiding van de brand in de Grenfell Tower in Londen. Het betreft circa 5.105 m^2 VVO tegen een huurprijs van € 816.800,-, hetgeen neerkomt op € 160,- per m^2. Aangezien het een tijdelijke huur betreft, onder de nodige tijdsdruk gesloten, ligt deze huurprijs voor een onderwijsinstelling aan de bovenkant van het spectrum.

Locatie	Analyse verhuurtransacties
 Rotterdam, Laanslootseweg 1	Het Wellantcollege (tegenwoordig Yuverta), een groene school voor middelbaar onderwijs – huurde in maart 2018 circa 1.490 m² VVO met 19 parkeerplaatsen in de volledig gerenoveerde voormalige technische school in de deelgemeente Delfshaven. De ruimte is voor een periode van 10 jaar aangehuurd voor een bedrag van € 217.665,- gecorrigeerd naar incentives. Dit betekent € 146,- per m² per jaar.
 Amstelveen, Prof. J.H. Bavincklaan 7-9	Hogeschool Inholland verlengde begin 2017 de huurovereenkomst aan de Bavincklaan in Amstelveen met een periode van 2 jaar. De huurprijs bedraagt circa 565.000,- per jaar voor een oppervlakte van circa 2.726 m² (± € 207,- per m² VVO). Het betreft een zeer modern gebouw, dat al geruime tijd werd gehuurd. Onderhandelingsruimte was naar verwachting van de taxateur zeer beperkt.
 Gouda, Noordelijk Halfroond 10	Het Hoornbeeck College, een Christelijk MBO, huurde met ingang van 1 juni 2016 circa 2.057 m² kantoorruimte (atrium) in het voormalige kantoor van LeasePlan. De aanvangshuurprijs bedroeg € 257.125,-, hetgeen neerkomt op € 125,- per m² VVO. De huurtermijn is niet bekend. Het betreft een transactie van wat oudere datum en buiten Amsterdam, maar geeft een redelijk vergelijkbare indicatie voor onderwijsvastgoed.
 Utrecht, Nieuwekade 1	De Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) huurde per 1 mei 2017 circa 5.230 m² VVO en 76 parkeerplaatsen voor een periode van 15 jaar. De aanvangshuur bedroeg circa € 175,- per m² VVO. Onderdeel van de huurovereenkomst was dat het gebouw Molenburg in het geheel werd verduurzaamd en werd gerenoveerd. Het betreft een kantoorgebouw met een zodanige bestemming, dit verklaart mede het hogere huurniveau.

7.5 Parameters BAR/NAR- en DCF-model

Uitgangspunten

Ten behoeve van de vaststelling van de marktwaarde is door de taxateur uitgegaan van een maatschappelijke invulling van het object, waaronder het voortgezet gebruik ten behoeve van onderwijsdoeleinden.

Bij een eventuele nieuwe maatschappelijke invulling wordt, vanwege de grootte van het gebouw, uitgegaan van een singel-tenant scenario dan wel de situatie van eigenaar-gebruiker.

Beschouwingsperiode

Als exploitatieperiode is een periode van tien jaar aangehouden, waarbij aan het einde van deze periode de eindwaarde is vastgesteld aan de hand van een exit yield. Deze is bepaald op basis van het huidige bruto-aanvangsrendement, vermeerderd met 200 basispunten, mede gezien de onzekerheid omtrent de bestemmingsmogelijkheden aan het einde van de exploitatieperiode.

Huurprijs

Er is uitgegaan van een huurprijs van € 125,- per m² VVO, exclusief souterrain, zolders en nevenruimten; huurniveaus passend bij de geboden locatie en metrages in relatie tot de relatief grote omvang van het object. Tevens is rekening gehouden met de last, die een maatschappelijke instelling normaliter vanuit de inkomstenstromen maximaal kan dragen. De ruimtes in het souterrain zijn wat hoger gewaardeerd dan in 2019, aangezien deze inmiddels zijn ingericht en een passende gebruiksfunctie hebben.

De huur aan de SKVR, die grotendeels buiten de lesuren plaatsvindt en daardoor geen negatief effect heeft op de eigen exploitatie van Codarts – is als additionele inkomstenstroom weergegeven in het DCF-model en als kapitaalscorrectie in de BAR/NAR berekening.

Exploitatielasten

Voor de vaststelling van de exploitatielasten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer 2023, een uitgave van Koëter c.s.

Beheer

Voor het commercieel, administratief en technisch beheer is een percentage van 2% van de bruto markthuur gehanteerd.

Kostenstijging en inflatie

De inkomstenstijging en de inflatie zijn door de taxateur geschat op 2,43%, in lijn met het lange termijn streefcijfer van de Europese Centrale Bank en conform het lange termijn inflatiescenario als gepubliceerd door het NRVt.

Kapitaalscorrectie(s)

Op basis van de verkregen informatie en de opname ter plaatse is gebleken dat de platte delen dak recent van nieuwe dakbedekking zijn voorzien, maar dat de diverse kappen, schoorstenen en dakornamenten, maar ook het souterrain aandacht en herstel vragen. Tezamen met een algehele cosmetische renovatie heeft dit geleid tot een correctiepost van circa € 600.000,-.

Disconteringsvoet

Een onderwijsinstelling (stichting) heeft weliswaar geen winstoogmerk maar dient wel een zekere buffer op te bouwen om tegenvallers en/of beoogde investeringen te kunnen financieren.

De disconteringsvoet is normaliter opgebouwd uit het risicovrije rendement, vermeerderd met een opslag voor marktrisico en een opslag voor specifiek (object)risico.

Er kan gesteld worden dat de rendementseis voor maatschappelijk vastgoed varieert tussen 6,0% en 10%. Gezien de risico's ten aanzien van de relatief grote omvang van dit object en een eventueel alternatieve maatschappelijke invulling is de disconteringsvoet door de taxateur gesteld op 6,5%. Het grote verschil tussen de BAR en de NAR valt te verklaren uit de hoge exploitatielasten, grotendeels veroorzaakt door een deel btw-compensatie op de onderhoudslasten.

Verwervingskosten

Bij de bepaling van de waarde is rekening gehouden met de verwervingskosten, zijnde 10,4% overdrachtsbelasting en 0,2% notariskosten voor het passeren van de akte van levering. Er is gekozen om geen rekening te houden met de invloed van een eventuele financiering (leverage).

7.6 Parameters model gecorrigeerde vervangingswaarde

Toelichting gecorrigeerde vervangingswaarde

Voor het vaststellen van de stichtingskosten maakt de taxateur onder meer gebruik van de meest recente Taxatiewijzer Onderwijsdoeleinden. Dit is een jaarlijkse uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ten behoeve van de waardering van onderwijsgebouwen in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).⁴

Vaak ontbreken namelijk de oorspronkelijke stichtingskosten, of zijn deze - wanneer de onderwijsinstellingen er wel over beschikt - 'vertroebeld' met verwervingskosten, inrichtingskosten en dergelijke die voor de taxateur niet van belang zijn. Omdat de zuivere stichtingskosten veelal moeilijk zijn te achterhalen en de taxateur zich ook wil abstraheren van kosten die specifiek geënt zijn op de smaak van een betreffende onderwijsinstelling acht de taxateur de genormaliseerde kengetallen uit de taxatiewijzer een goede basis voor de vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde. In afwijking van de wet WOZ is het uitgangspunt hier niet de waarde die het object heeft voor de huidige eigenaar/gebruiker ('Worth' principe), maar de waarde die het object heeft voor een eventueel opvolgende onderwijsinstelling ('Value' principe).

In de waardering worden de stichtingskosten technisch afgeschreven op basis van de verwachte levensduur en de technische veroudering. Vervolgens wordt er - daar waar van toepassing - functioneel afgeschreven op basis van de economische veroudering, veranderde bouwwijze(n), doelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

Met de economische verouderingscomponent kan goed worden ingespeeld op krimp of groei van een onderwijsinstelling. Bij krimp en/of permanente leegstand zal met name deze component zorgen voor een goede vertaalslag naar de marktwaarde, omdat deze rekening houdt met de behoefte die er is voor het object.

Maatschappelijke grondprijzen

Gronden bestemd voor non-profitorganisaties met een publieke functie, zoals onderwijsinstellingen, gebedsruimten, politiebureaus, brandweerkazernes, welzijnsvoorzieningen en sportaccommodaties worden veelal verkocht tegen een vaste uitgifteprijs of vastgesteld middels een residuele benadering. Voor dit type vastgoed geldt dat het prijsmechanisme op de markt niet (volledig) functioneert, aangezien deze terreinen over het algemeen behoren tot de (wettelijke) taak van (lokale) overheden en de vraag naar dit type vastgoed en terreinen veelal niet conjunctuurgevoelig is. Voor de taxatie is in eerste aanleg aansluiting gezocht bij referentietransacties in het maatschappelijk domein. Dit type transacties vindt slechts sporadisch plaats en de transacties in het overzicht zijn in enkele gevallen van oudere datum. Voor de vaststelling van de waarde van de onderliggende grond is gekeken naar referentietransacties voor grond met een maatschappelijke bestemming, zonder commercieel oogmerk.

De referenties geven een indruk van de waarde van de onderliggende grond. Ook hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object (kortingen, bijzondere bepalingen, etc. Deze referenties kunnen daarom niet als één op één vergelijkbaar worden gezien. Zij zijn hier toegevoegd ter indicatie.

⁴ Taxatiewijzer en Kengetallen deel 1 Onderwijs, waardepeildatum 1 januari 2022, via <https://www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer/ValuationManual.aspx>

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2019	Westzaan Smeet 1	13.926 m ²		€ 2.877.577,50	€ 206,63

Toelichting referentie

De rijksoverheid kocht dit perceel aan van de gemeente Zaanstad voor de uitbreiding van het justitieel complex Zaanstad. Ook hier geldt een vigerende bestemming "bedrijfsdoeleinden", wat niet geheel recht doet aan het sociaal-maatschappelijk karakter van een gevangenis.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2021	Amsterdam Zeeburgereiland	5.178 m ²	27.251 m ²	€ 5.506.552,-	€ 202,07

Toelichting referentie

Hogeschool Inholland realiseert op Zeeburgereiland in Amsterdam een nieuw onderwijsgebouw ten behoeve van het hbo. De onderliggende grond is door de gemeente Amsterdam in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, gebaseerd op een grondwaarde van € 202,07 per m² BVO.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2021	Amsterdam, Marie Baronlaan	1.609 m ²	1.897 m ²	€ 434.035,-	€ 228,80

Toelichting referentie

Eveneens op Zeeburgereiland realiseert de Politie een nieuw politiebureau. Ook deze grond is in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven tegen een canonpercentage van 2,39%. De onderliggende grondwaarde is bepaald op € 228,80 per m² BVO.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2018	Amersfoort Verbindingsweg	21.821 m ²		€ 4.100.000,-	€ 187,89

Toelichting referentie

Het Rijksmuseum kocht dit perceel voor de bouw van het Collectiecentrum Nederland ten behoeve van het beheer en behoud van de 4 rijkscollecties van het Nederlands Openluchtmuseum, museum Paleis Het Loo, het Rijksmuseum en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het perceel is gelegen op het bedrijventerrein Podium en heeft een bedrijfsmatige bestemming. Dit zou de hogere transactieprijs kunnen verklaren.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2020	Helmond Steenoverweg	5.363 m ²		€ 962.658,50,-	€ 179,50

Toelichting referentie

Verkoop van de gemeente Helmond aan het ROC Summa College voor de opleiding Automotive. Eveneens een transactie met een maatschappelijk karakter maar met een bedrijfsmatige publiekrechtelijke bestemming. In relatie tot het getaxeerde kleiner en met de "hogere" bestemmingsaanduiding.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2019	Rotterdam Lutonbaan 9	3.189 m ²	3.350 m ²	€ 564.800,--	€ 168,60

Toelichting referentie

Airport Vastgoed heeft dit perceel in 50-jarige ondererfpacht uitgegeven aan het Albeda College, wederom een mbo-instelling. De locatie ligt tegen Rotterdam Airport aan, dus niet binnenstedelijk zoals het taxatieobject. Evenals de twee voorgaande referenties een transactie in het maatschappelijk verkeer, maar met een geformaliseerde bedrijfsbestemming.

Datum	Adres	Oppervlak	BVO	Transactieprijs (excl. btw)	Prijs per m ² (excl. btw)
2019	Den Bosch Vlijmenseweg	4.806 m ²		€ 1.081.350,-	€ 225, vrij van btw

Toelichting referentie

Verkoop door de Hogere Agrarische School (HAS) Den Bosch aan Helicon. Door de binnenstedelijke ligging nabij het Centraal Station niet geheel vergelijkbaar met het taxatieobject en aan de hoge kant geprijsd ("buurmans grond").

Uitgifteprijsen maatschappelijk vastgoed

Vervolgens is gekeken naar de uitgifteprijsen voor maatschappelijk grond. Veel gemeenten stellen jaarlijks een grondprijzenbrief of een nota grondprijzen vast en de ze wordt gepubliceerd. Dit leidt tot het volgende overzicht.

Gemeente	Jaar	Categorie	Grondprijs per m ² (FSI > 1)
Groningen	2023	Maatschappelijk, niet commercieel	€ 150,-
Maastricht	2023	Maatschappelijk, geen winstoogmerk	€ 137,-
Rotterdam	2022	Maatschappelijk, niet commercieel	€ 190,- tot € 210,-
Tilburg	2023	Maatschappelijk, niet commercieel	€ 185,-
Arnhem	2023	Sociaal-maatschappelijk	€ 185,-
Utrecht	2022	Maatschappelijk, geen winstoogmerk	€ 220,31
Almere	2022	Regulier onderwijs	€ 177,-
Zwolle	2023	Maatschappelijke voorzieningen	€ 180,-

Prijzen zijn excl. btw

Voor de locatie van het taxatieobject in de grootstedelijke agglomeratie Rotterdam is de grondwaarde bepaald op € 200,- per m² BVO excl. btw.

7.7 Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT-analyse)

Goede locatie	Geen eigen parkeervoorziening
Bereikbaarheid, met name OV	Beperkte parkeermogelijkheden omgeving
Goede locatie	Geen eigen parkeervoorziening
Kansen	Bedreigingen
Herontwikkelingspotentie	Afnemende studentenaantallen
Gunstige marktontwikkelingen vastgoedmarkt	Funderingsproblematiek

7.8 Taxatieonzekerheid

Een taxatie is een opinie ten aanzien van het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie geschiedt daardoor altijd onder onzekerheid waardoor bij een taxatie in principe altijd sprake is van (enige) onnauwkeurigheid.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur(s). De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren als gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Bij taxaties dient dan ook altijd rekening te worden gehouden met een bandbreedte ten opzichte van de vastgestelde marktwaarde.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen daarnaast dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Opgemerkt wordt dat taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op de datum van de taxatie.

De eventuele negatieve gevolgen vanwege de Russische invasie van Oekraïne zijn door de taxateur(s) niet te voorzien. Wel is duidelijk dat de rente stijgt alsook de prijzen van grondstoffen, voedsel, olie, gas en andere energievoorzieningen. Duidelijk is dat deze onzekerheden een negatieve weerslag hebben op het investeringsklimaat. Onduidelijk is hoe lang dit nog aanhoudt en of hoe groot deze invloed gaat zijn.

In deze kan worden gesteld dat de schattingsonzekerheid gelet de vele wereldwijde onzekerheden in combinatie met de toch al 'magere' vastgoedmarkt in deze omgeving een hogere schattingsonzekerheid in zich heeft, dan normaliter het geval is.

Het verdient aanbeveling de taxatie met regelmaat te herzien.

8. Waardering

Marktwaarde

€ 4.800.000,-

Zegge: viermiljoenvijfhonderdduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Den Haag, d.d. 26 oktober 2023



M.F.C. Fisser MSc MRE RT
Taxateur



Ing. W. Metten MRE RT
Taxateur

namens

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Financiën & Bestuursadvisering

Bureau Taxaties

9. Informatiebronnen

De taxatie is uitgevoerd op basis van informatie die is aangeleverd door de opdrachtgever en informatie die verkregen is uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan de taxatie is uitgevoerd niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de vastgestelde waarde onjuist zijn en zal het object opnieuw beoordeeld moeten worden. Informatie die na de rapportdatum is ontvangen van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting/Verificatie
Eigendom		
Kadastrale informatie	Kadaster	https://kadaster-on-line.kadaster.nl
Eigendomsbewijs	Kadaster	https://kadaster-on-line.kadaster.nl
Monumentenstatus	Kadaster	https://kadaster-on-line.kadaster.nl
Objectinformatie		
Tekeningen	Opdrachtgever	
Exploitatielasten	Koëter Vastgoed Adviseurs en FGH Vastgoed Expertise	De exploitatielasten zijn gebaseerd op kengetallen uit de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2023
Literatuur	Taxatieleer Vastgoed 1, Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout, George G.M. ten Have	
Vervangingswaarde	Taxatiewijzer en Kengetallen deel 1 Onderwijs, waardepeildatum 1 januari 2012	https://www.wozdatacenter.nl/TaxatieWijzer/ValuationManual.aspx
Technische objectinformatie		
Milieu informatie		
Bodemonderzoek	Opdrachtgever	Niet beschikbaar
Asbestinventarisatie	Opdrachtgever	Niet beschikbaar
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijke plannen	https://www.ruimtelijkeplannen.nl
Marktinformatie		
Transacties en marktinformatie	Fundainbusiness.nl Vastgoeddata Vastgoedjournaal Kadaster	https://www.fundainbusiness.nl/ https://www.vastgoeddata.nl/ https://vastgoedjournaal.nl/ https://kadaster-on-line.kadaster.nl
Overig		
Overige informatie	Opdrachtgever	Aanvullende informatie, zoals foto's van het object en energielabels van de verschillende gebouwen.

10. Bijlagen

Bijlage 1	Normblad taxatierapport
Bijlage 2	Schriftelijke opdrachtbevestiging
Bijlage 3	Foto's
Bijlage 4	Kadastrale informatie
Bijlage 5	Taxatieberekeningen

Bijlage 1: Normblad taxatierapport

Algemeen	De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie. Indien er sprake is van bijzonderheden mag van de taxateur (of taxateurs) een toelichting worden verwacht.
Taxatiestandaarden	De taxatie voldoet op het moment van de schriftelijke opdrachtbevestiging aan de geldende reglementen en praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Conform het reglement van de NRVT is de taxatie uitgevoerd overeenkomstig de International Valuation Standards (IVS).
Marktwaaarde (IVS©2022)	"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."
Evenwichtswaaarde (IVS©2022)	"Evenwichtswaaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van vastgoed tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt." Bij de evenwichtswaaarde moet de prijs worden geschat die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Bij marktwaaarde moeten daarentegen alle voor- of nadelen die niet beschikbaar zouden zijn voor, of ten laste zouden komen van, marktpartijen in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten. Evenwichtswaaarde is een breder begrip dan marktwaaarde. Hoewel in veel gevallen de prijs die billijk is tussen twee partijen gelijk zal zijn aan de prijs die op de markt kan worden verkregen, zullen er ook gevallen zijn waarin bij de schatting van evenwichtswaaarde rekening zal worden gehouden met zaken die bij de schatting van marktwaaarde buiten beschouwing moeten worden gelaten. Daarbij valt te denken aan bepaalde elementen van synergiewaaarde die het gevolg zijn van de combinatie van de belangen.
Markthuur (IVS©2022)	"Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."
Huurwaaarde	De huurwaaarde die in de taxatie is aangegeven, wordt door de taxateur bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur (IVS©2022). Tenzij uitdrukkelijk anders in de opdrachtbevestiging is vastgelegd, is ervan uitgegaan dat er met betrekking tot het object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden en dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend. Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen en dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst kunnen leiden. De taxateur gaat ervan uit dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. De taxateur neemt aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Waarde in het economisch verkeer (Wet waardering onroerende zaken)	Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen". Ingevolge artikel 17, lid 3 van de Wet Waardering onroerende zaken wordt, behoudens bij woningen en rijksmonumenten, de waarde bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan de waarde in het economische verkeer. Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Wet Waardering onroerende zaken wordt verstaan: "het bedrag benodigd om een onroerende zaak te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, bij de bepaling waarvan rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen". Het begrip waarde in het economische verkeer wijkt, als gevolg van het hanteren van de zogenaamde overdrachts- en de verkrijgingsfictie af van de standaarddefinitie van marktwaarde (IVS©2022).
Waarde in het economische verkeer (fiscale doeleinden)	"De prijs die bij aanbidding van de zaak, ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, daarvoor zou zijn besteed." (Hoge Raad, 5 februari 1969, BNB 1969/63, nr.16 047)
Belastingen	Tenzij anders vermeld is er bij de waardering geen rekening gehouden met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van omzetbelasting (btw), overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaakbelasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.
Uitgangspunt	Een algemeen uitgangspunt betreft een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht. Tenzij nadrukkelijk anders in dit rapport vermeld, is de taxateur ervan uitgegaan dat: - er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport vermeld; - de getaxeerde objecten vrij zijn van hypotheek en beslagen; - alle gebouwen zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan; - het object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving; - er geen explosieven en of munitie(resten) in de bodem aanwezig zijn; - de verkregen informatie alsmede de publiekrechtelijke beperkingen uit de openbare registers, zoals kadaster en de gemeente actueel en volledig zijn; - alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn, dat de vergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties zijn uitgegeven en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan; - alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften; - de aan de opstal gebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld; - er met betrekking tot het object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het object;

	k. er met betrekking tot het object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten; l. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden; m. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden; n. er geen kunst aanwezig is welke mogelijk bescherming geniet in de zin van Auteurswet 1912 die de waarde ongunstig zou kunnen beïnvloeden; o. er geen eventuele subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap zijn. Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, worden als integraal deel van het gebouw beschouwd. Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris, machines, installaties en inrichtingen van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door de taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee gewaardeerd. In het geval dat objecten een (her)ontwikkelingspotentieel hebben, is aangenomen dat het terrein geschikt is voor de beoogde (her)ontwikkeling zonder dat er ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.
Bijzonder uitgangspunt	Een bijzonder uitgangspunt betreft 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, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Waardepeildatum	De feitelijke en juridische staat van het vastgoed en de (markt)omstandigheden zoals die zich op die datum voordoen, neemt de taxateur in aanmerking bij de waardebepaling. Een taxatie is een zuivere momentopname en alleen 'geldig' voor deze peildatum. Dit laat onverlet dat een taxatie alle toekomstverwachtingen die op die datum bij kopers en verkopers leven - en aan de taxateur bekend zijn - door de taxateur worden "ingeprijsd" in de marktwaarde op de waardepeildatum.
Object	De taxateur verstrekt een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur. Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen en waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.
Portefeuilles	Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille dan wel een deel daarvan te (ver)kopen.
Inspecties	Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar de mening van de taxateur het meest geschikt is.
Gebruikte kwalificaties (begrippen)	Ten behoeve van de waardering geeft de taxateur een oordeel over de kwaliteit van de locatie, het object en de verhandelbaarheid (courantheid). De taxateur gebruikt hiervoor de kwalificaties: goed, redelijk tot goed, redelijk, matig tot redelijk, matig en slecht.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten).

Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Staat van onderhoud

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

Dit betekent dat nadrukkelijk geen sprake is van een bouwkundige keuring.

Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en vormt geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

Bij de inschatting van kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige installaties, tenzij anders vermeld, normaal functioneren en geschikt zijn voor het gebruik.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de opdrachtbevestiging is vastgelegd, is aangenomen dat:

- er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het object;
- het object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- er bij de bouw of aanpassingen van het object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- het object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;
- het object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Er is geen rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. De taxatie ziet niet toe op de staat van ongeïnspecteerde delen.

Staat van onderhoud (begrippen)	Ten aanzien van de staat van onderhoud worden de kwalificatiebegrippen als volgt nader gespecificeerd: <table> <tr> <td>Goed</td><td>Vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit van een gedegen ontwerp.</td></tr> <tr> <td>Redelijk tot goed</td><td>Invloed van gebruik, weer en wind is in lichte mate aanwezig.</td></tr> <tr> <td>Redelijk</td><td>Het verouderingsproces is vrijwel geheel op gang gekomen.</td></tr> <tr> <td>Matig tot redelijk</td><td>De bouwdelen hebben de beste tijd gehad.</td></tr> <tr> <td>Matig</td><td>Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar.</td></tr> <tr> <td>Slecht</td><td>De onderdelen moeten worden vervangen.</td></tr> </table>	Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit van een gedegen ontwerp.	Redelijk tot goed	Invloed van gebruik, weer en wind is in lichte mate aanwezig.	Redelijk	Het verouderingsproces is vrijwel geheel op gang gekomen.	Matig tot redelijk	De bouwdelen hebben de beste tijd gehad.	Matig	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar.	Slecht	De onderdelen moeten worden vervangen.
Goed	Vergelijkbaar met nieuwbouwkwaliteit van een gedegen ontwerp.												
Redelijk tot goed	Invloed van gebruik, weer en wind is in lichte mate aanwezig.												
Redelijk	Het verouderingsproces is vrijwel geheel op gang gekomen.												
Matig tot redelijk	De bouwdelen hebben de beste tijd gehad.												
Matig	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar.												
Slecht	De onderdelen moeten worden vervangen.												
Bestemmingsplan informatie	De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders in de opdrachtbevestiging is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken. De website https://www.ruimtelijkeplannen.nl/ is geraadpleegd voor het verkrijgen van de actuele bestemmingsplaninformatie, waarbij is aangenomen dat deze informatie juist en volledig is.												
Milieukundige informatie	De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in elk geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van de registratie op zich heeft genomen, het kadaster en de bronnen waarnaar het kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Indien de taxateur op enigerlei wijze bekend is met de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging en/of asbestverdachte materialen, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn. Tenzij uitdrukkelijk anders in de opdrachtbevestiging is vastgelegd, is aangenomen dat: - het object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregelgeving; - alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.												
Ondergrondse infrastructuur	De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het vastgoed nadelig beïnvloeden. In deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat de locatie voor de hiervoor genoemde punten geschikt is voor het beoogde gebruik.												

Niet gesprongen explosieven (NGE)	Ingeval het een militair object betreft is er bij de waardering vanuit gegaan dat er geen explosieven en of munitie(resten) in de bodem aanwezig zijn, dan wel dat deze door en voor rekening van het Ministerie van Defensie worden verwijderd.
Energielabel C	Met ingang van 1 januari 2023 moet elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het pand niet aan de eisen, dan mag het pand per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012. De verplichting geldt niet als: - de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw; - de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw <100 m² is; - het gaat om een monument (Rijk/provincie/gemeente), met uitzondering van beschermd stads- en dorpsgezicht; - het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt; - het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de onteigeningswet; - het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen; - de maatregelen die nodig zijn om een energie-index van 1,3 te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar. Bron: RVO
Energielabel A	In het kader van het Energieakkoord zijn afspraken gemaakt om te komen tot een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. Een tussenstap is de ambitie dat alle gebouwen in 2030 gemiddeld ten minste label A hebben. Bron: Rijksoverheid, via https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/11/24/label-c-verplichting-kantoren
Onderbouwing waardeoordeel	Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens.
Waarderingsmethoden	Er kan gebruik worden gemaakt van verschillende waarderingsmethoden. Voor een bepaald type vastgoed kan een specifieke methode een betere uitkomst zijn en een betere schatting van de marktwaarde leveren. De verschillende waarderingstechnieken waarvan gebruik kan worden gemaakt zijn: - De comparatieve benadering Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is. - De inkomstenbenadering (BAR/NAR- en de Discounted Cash-Flow-methode) Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door de toekomstige kasstromen (cash flows) om te zetten naar een enkele, actuele kapitaalswaarde. - De kostenbenadering (de gecorrigeerde vervangingswaarde) Een benadering die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw. - De residuele (grond)waardebenadering Een benadering specifiek voor vastgoed dat (her)ontwikkeld of gerenoveerd wordt of zal worden, zijnde de bruto-opbrengsten van de onroerende zaken minus de totale productiekosten.

	In eerste instantie dient het type vastgoed te worden gedefinieerd. Het type vastgoed beïnvloedt de marktwaarde door de verhandelbaarheid. Bovendien heeft het invloed op de aanbevolen waarderingsmethode. Voor courant vastgoed, zoals bijvoorbeeld commercieel vastgoed, zijn alle methodes bruikbaar. Incourant vastgoed, zoals gevangenissen, ziekenhuizen en onderwijsvastgoed, kenmerkt zich door: - Specifieke eigenschappen Een incurant vastgoedobject bezit kenmerken die door de meeste partijen op de vastgoedmarkt als ongunstig worden ervaren. Meestal gaat dit gepaard met zeer beperkte gebruiksmogelijkheden van het object; - Geringe verhandelbaarheid Moeilijke verhuur- en verkoopbaarheid door de aanwezigheid van specifieke eigenschappen en slechts voor een geringe groep interessant. Er dient vaak rekening te worden gehouden met aanzienlijke verhuur- en verkooptermijnen; - Weinig referentietransacties: Het aantal vergelijkbare panden waarvan referentietransacties bekend zijn is bijzonder gering. Voor incurant vastgoed is het moeilijk om gebruik te maken van de comparatieve benadering door het gebrek aan transacties van vergelijkbare objecten. Deze objecten zijn zo specifiek dat ze moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Ook de BAR/NAR-methode is moeilijk toepasbaar omdat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door de huuropbrengsten te kapitaliseren aan de hand van een marktconform (bruto/netto) aanvangsrendement. Dit rendement is afgeleid van referentietransacties en dus comparatief bepaald. Bij incurant vastgoed is de aanwezigheid van deze gegevens gering. Aanbevolen methodes in geval van incurant vastgoed: - De gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW): De huidige kosten van herbouw of vervanging van een object door het moderne equivalent van het object minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering; - De Discounted Cash Flowmethode heeft wel een mate van toepasbaarheid omdat het uitgaat van toekomstige kasstromen. Er moeten aannames worden gemaakt van de in het model gebruikte variabelen; - De residuele benadering kan toegepast worden in het geval wanneer het incurante vastgoed (her)ontwikkeld kan worden en bij bepaling van de grondwaarde.
BAR k.k.	Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde/transactieprijs kosten koper.
BAR v.o.n.	Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/transactieprijs vrij op naam.
NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde/transactieprijs kosten koper.
NAR v.o.n.	Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/transactieprijs vrij op naam.
Vloeroppervlakten	In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten. Voor de volledige oppervlaktedefinities wordt verwezen naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte (conform NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de

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

Bijlage 2: Schriftelijke opdrachtbevestiging



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700169, 2500 BSD Den Haag

Ministerie van Onderwijs Cultuur & Wetenschap
T.a.v. mevrouw drs. M.I. Cammel e.o.
mevrouw drs. C.C.J. de Jager
Postbus 16375
2500 BJ 's-Gravenhage
Per e-mail: schatkistbankieren@minocw.nl

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Financiën &
Bestuursadvisering
Bureau Taxaties

Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer

NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer

65890604

Iban nummer

NL34INGB0705002683

Inlichtingen

M.F.C. Fisser MSc MRE RT
M 06 51 78 22 94
mark.fisser@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk

36833

Bijlagen

Geen

Datum 22 augustus 2023
Betreft Taxatieopdracht Codarts Rotterdam

Geachte mevrouw Cammel, mevrouw de Jager,

Naar aanleiding van uw verzoek om een taxatie van (een deel van) de vastgoedportefeuille van Codarts Rotterdam kunnen wij u de volgende offerte aanbieden.

Opdrachtgever en doel

De taxatie wordt verricht op verzoek van de Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap te 's-Gravenhage, vertegenwoordigd door mevrouw drs. M.M. Plattel. Doel van de taxatie is de vaststelling van de marktwaaarde van (een deel van) de vastgoedportefeuille van de Stichting Codarts, Hogeschool voor de Kunsten, statutair gevestigd te Rotterdam ten behoeve van een financieringsaanvraag voor een (aanvullende) hypothecaire lening.

Standaarden

Op de uitvoering van onze werkzaamheden zijn alle relevante wet- en regelgeving alsmede de geldende richtlijnen van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van toepassing.

Conform het reglement van de NRVT wordt de taxatie uitgevoerd overeenkomstig de International Valuation Standards (IVS).

Waarderingsgrondslag

De basis van waarde voor deze taxatie is de marktwaaarde, conform IVS©2022 gedefinieerd als:

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

De marktwaaarde kan via verschillende methoden worden bepaald. Op basis van IVS/EVS bestaan er drie taxatiebenaderingen;

- Vergelijkingsmethode (comparatieve methode),
- Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR, NAR)
- Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als gecorrigeerde vervangingswaarde).

In het taxatierapport zal de taxateur aangeven welke methode(s) voor het betreffende object wordt (worden) gehanteerd.

Object (taxatiebereik)

Het betreft (een deel van) de eigendomsportefeuille van Codarts Rotterdam en omvat de onderstaande objecten/locaties.

Adres	Postcode	Plaats
Kruisplein 26	3012 CC	Rotterdam
Pieter de Hoochweg 125 Willem Buytewechstraat 7	3572 LR	Rotterdam

Figuur: taxatiebereik (gebouwen)

Het taxatiebereik omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Recht
Rotterdam	S	4896 A1	n.v.t.	Appartementsrecht op recht van erfpacht
Delfshaven	F	2787	783 m ²	Eigendom
Delfshaven	F	2788	1.260 m ²	Eigendom

Figuur: taxatiebereik (kadastrale percelen)

Waardepeildatum

Als waardepeildatum wordt uitgegaan van 1 september 2023.

Uitvoerende taxateur(s):

De taxatie zal worden uitgevoerd door:

M.F.C. Fisser MSc MRE RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT116947164;

en

Ing. W. Metten MRE RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed, onder nummer RT417582067;

Conform de regels van het NRVT moeten de taxatiewerkzaamheden worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.

- De taxateurs beschikken over voldoende vaardigheden, inzicht, vakkennis en ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgen zij actief de ontwikkelingen in de sector via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur.
- De taxateurs voldoen aan de eisen voor de permanente educatie als gesteld door het NRVT.
- De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.
- Conform de richtlijnen van het NRVT zijn de taxateurs gekwalificeerd als interne taxateurs. Het omzetprincipe in het kader van de financiële onafhankelijkheid van de taxateur is niet van toepassing.

De taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor controledoeleinden onze dossiers worden ingezien door de Auditdienst Rijk (ADR) van het Ministerie van Financiën, de afdeling Fiscaliteit, Audits en Risicomanagement (FAR) van het Rijksvastgoedbedrijf en/of het NRVt.

De taxateurs van het Rijksvastgoedbedrijf zijn niet aangesloten bij en/of onderworpen aan regels van een branche- of beroepsorganisatie.

Schade door het taxatierapport

De taxateurs van het Rijksvastgoedbedrijf zijn niet verzekerd bij een verzekeraar voor beroepsaansprakelijkheid, maar beschikken als alternatief over een vrijwaringsverklaring voor aansprakelijkheid van De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Research & benodigde gegevens

Wij hebben reeds een deel van de benodigde informatie ontvangen en nemen voor eventuele additionele informatie zelf contact op met de onderwijsinstelling.

In elk geval verzoeken wij om aanlevering van de onderstaande informatie:

- Bruto vloeroppervlakten (B.V.O.), bouw- en renovatiejaren per gebouw;
- Actuele WOZ-beschikking(en) (met bijbehorende taxatieverslagen) per pand;
- Verzekerde bedragen t.b.v. de opstalverzekering per pand;
- Langjarige prognose studentenaantallen per object;
- De actuele benchmarkgegevens;
- Erfpacht- en opstalovereenkomsten (-aktes) en actuele canonverplichtingen en retributies;
- Eventuele huurcontracten die zijn gesloten met de bijbehorende actuele financiële gegevens;
- Indien beschikbaar bodem- en asbestrapportages en eventueel uitgevoerde saneringswerkzaamheden n.a.v. deze rapportages;
- Plattegronden van de gebouwen;
- Bouwplannen en de hiervoor geraamde kosten;
- Actuele jaarverslagen.

Deze informatie zal tezamen met openbare gegevens worden onderzocht op eventuele privaat- en publiekrechtelijke bijzonderheden van het vastgoedobject. Wij zullen daarnaast onderzoek doen naar relevante marktgegevens, waarbij wordt gekeken naar referentietransacties en/of bedrijfseconomische referenties passend bij het doel van de waardering.

Naast het administratieve onderzoek is het noodzakelijk dat door de taxateur(s) een uitgebreide opname (schouw) kan worden gedaan van het in de taxatie betrokken object(en). Wij zullen zelf contact opnemen met de onderwijsinstelling.

Taxatierapport

Het taxatierapport geeft een zo volledig mogelijk beeld van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde portefeuille. In het beschrijvende gedeelte wordt zo goed mogelijk weergegeven wat de waarnemingen van de taxateur(s) zijn geweest, alsmede de financiële onderbouwing van de waardebepaling.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal 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.

Vóór de definitieve oplevering van het taxatierapport zullen de taxateurs het taxatierapport in concept voorleggen aan de opdrachtgever met het verzoek dit te controleren op feitelijke onjuistheden.

We geven de opdrachtgever hierbij toestemming het concept taxatierapport eveneens te laten toetsen door de onderwijsinstelling.
Na de verkregen reactie van de opdrachtgever en/of de onderwijsinstelling op het conceptrapport zal het taxatierapport - al dan niet rekening houdende met de gemaakte opmerkingen – definitief worden gemaakt.

Planning

Het taxatierapport wordt uiterlijk 2 oktober 2023 aan u in concept voorgelegd.

Voorwaarden

1. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud;
2. Het is niet toegestaan het rapport, of delen van het rapport, zonder voorafgaande toestemming van de taxateur(s) te publiceren dan wel te verstrekken aan anderen dan in het kader van het doel van deze opdracht is bedoeld, behalve dat de rapporten met de eigenaar van de relevante taxatieobjecten gedeeld mogen worden;
3. Zowel op het taxatierapport als op onderhavige offerte c.q. opdrachtbevestiging zijn de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) van toepassing.
4. Bij de uitvoering van de taxatie zullen alle relevante wet- en regelgeving alsmede de reglementen van het NRVT in acht worden genomen;
5. De taxatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de laatst geldende serviceovereenkomst gesloten tussen het Ministerie van OCW en het Rijksvastgoedbedrijf.
6. Bij een eventuele strijdigheid tussen de bepalingen die zijn opgenomen in de documenten zoals genoemd onder 3, 4 en 5, prevaleren de bepalingen van het reglement genoemd onder 3 boven die van de documenten genoemd onder 4 en 5 en prevaleren de bepalingen van 4 op hun beurt boven die van de onder 5 genoemde serviceovereenkomst, met dien verstande dat regels van dwingend recht van de relevante wet- en regelgeving in alle gevallen voorrang hebben op alle overige bepalingen.

Honorarium

Verwacht wordt dat het uitvoeren van de taxatie een tijdsbesteding vergt van circa 54 uren voor veldwerk, opname, recherche, waardering en uitwerking van de rapportage, als volgt verantwoord:

Intake en voorbereiding	1 uur
Opname/inspectie	8 uur
Dataverzameling en -analyse	4 uur
Rekenwerk	10 uur
Rapportage	24 uur
Evaluatie conceptrapportage	2 uur
Onvoorzien/uitloop ± 10%	5 uur

De uurtarieven die het Rijksvastgoedbedrijf in rekening brengt, worden jaarlijks door de Secretaris-Generaal van Binnenlandse Zaken vastgesteld.

Senior Taxateur	Schaal 12	€ 175,-
Senior Taxateur	Schaal 13	€ 190,-

De bijbehorende uurtarieven dienen te worden vermeerderd met 21% btw.
Het honorarium bedraagt op basis van een 50/50 verdeling: € 9.855,- excl. btw.

Eventuele aanvullende werkzaamheden dienen vooraf te worden overeengekomen en zullen - indien van toepassing - eveneens worden doorbelast op basis van genoemde uurtarieven.

Algemene voorwaarden

Het Rijk werkt met "Algemene Rijksvoorwaarden voor het Verstreken van Opdrachten tot het verrichten van Diensten 2018 (ARVODI)". De algemene voorwaarden zijn terug te vinden op:

http://wetten.overheid.nl/BWBR0040889/#Bijlage_3.

Persoonlijke gegevens

In het taxatierapport en het taxatiedossier staan persoonlijke gegevens, bijvoorbeeld namen, adressen en telefoonnummers en e-mailadressen. Het Rijksvastgoedbedrijf dient zich te houden aan de regels van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG).

Klachtenprocedure

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie en komt u er onverhoopt met de taxateur(s) niet uit? Dan is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak van het NRVt. Het tuchtcollege beoordeelt of de waarde op de juiste manier is vastgesteld. Ze bepalen geen nieuwe waarde en kunnen ook niet eisen dat het rapport en/of addendum wordt aangepast.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om naar de overheidsrechter te gaan, alleen deze kan eventueel bepalen of u ook daadwerkelijk schade hebt geleden, dit is niet aan het tuchtcollege van het NRVt.

Overige bepalingen

NRVt taxateurs hebben te maken met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt u verwezen naar www.fiu-nederland.nl

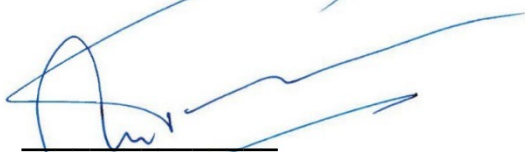
Op deze taxatieopdracht is geen recht van bedenktijd van veertien dagen van toepassing, aangezien de opdracht door u niet wordt verstrekt vanuit de hoedanigheid als consument.

Graag verzorgen wij de door u gewenste taxatie.

Indien u zich met de inhoud van deze offerte kunt verenigen verzoeken wij u vriendelijk deze als opdrachtbevestiging over en weer 'voor akkoord' te (laten) ondertekenen en aan ons te retourneren.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

Namens de Staat der Nederlanden,
de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



M.F.C. Fisser MSc MRE RT
Taxateur

Rijksvastgoedbedrijf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directie Financiën & Bestuursadviesing
Bureau Taxaties

Voor akkoord opdrachtgever

In het kader van de facturering verzoeken wij u vriendelijk onderstaande gegevens van de onderwijsinstelling te controleren:

Naam : Stichting Codarts, Hogeschool voor de Kunsten

KvK : 41126801

BTW nummer : NL.0027.70.507.B.01

IBAN : NL93 INGB 0000 0787 59

Opdrachtgever verklaart door ondertekening van deze opdracht tevens dat hij aan de taxateur alle informatie deelt die in het kader van deze waardering relevant kan zijn.

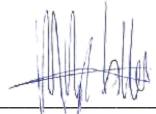
De Minister van Onderwijs Cultuur & Wetenschap

namens deze,

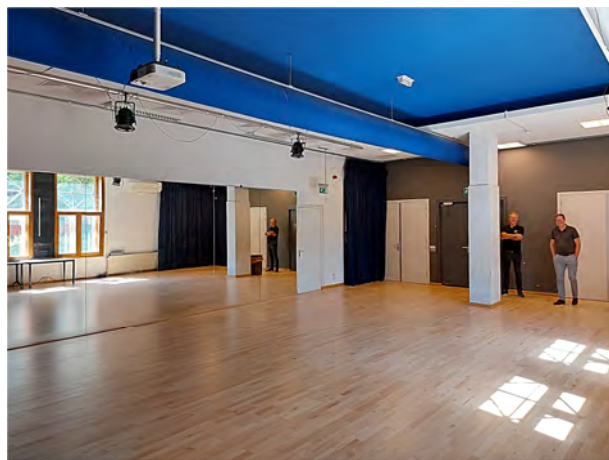
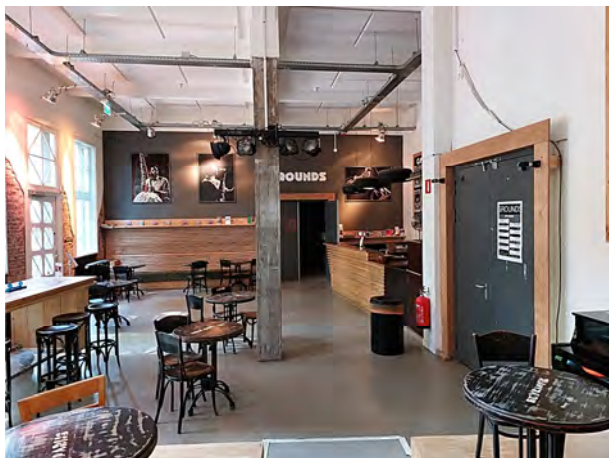
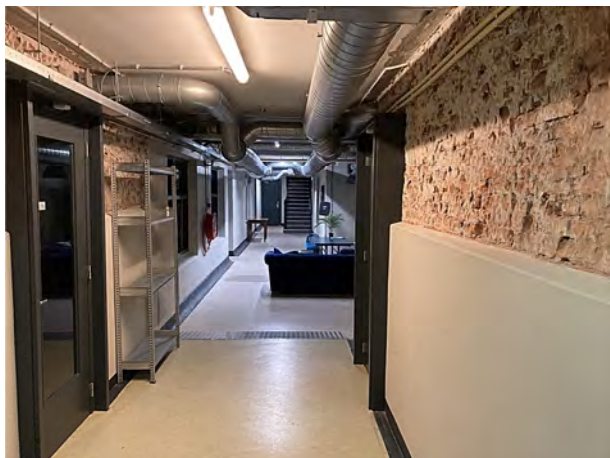
Naam tekenbevoegde : drs. M.M. Plattel

Plaats : Den Haag

Datum : 30-8-2023

Handtekening : 

Bijlage 3: Foto's



Bijlage 4: Kadastrale informatie



BETREFT	Delfshaven F 2787	
UW REFERENTIE	36833	
GELEVERD OP	15-08-2023 - 09:55	PRODUCTIEORDERNUMMER S11159091287
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-08-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 14-08-2023 - 14:59
BLAD	1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Delfshaven F 2787](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016080278770000

Locaties Pieter de Hoochweg 125 A
3024 BG Rotterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Pieter de Hoochweg 125 B
3024 BG Rotterdam

BAG identificatie: [0599010000061678](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Willem Buytewechstraat 68 A
3024 BP Rotterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Willem Buytewechstraat 68 B
3024 BP Rotterdam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Willem Buytewechstraat 68 C
3024 BP Rotterdam

BAG identificatie: [0599010000204065](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

P DE HOOCHWG 125
3024 BG ROTTERDAM

P DE HOOCHWG 125 C
3024 BG ROTTERDAM

P DE HOOCHWG 127
3024 BG ROTTERDAM

W BUYTEWECHSTR 68
3024 BP ROTTERDAM

Pieter de Hoochweg 125 D
3024 BG Rotterdam

Kadastrale grootte 783 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91137 - 435749

Omschrijving Onderwijs

Ontstaan uit [Delfshaven F 1204](#)
[Delfshaven F 1217](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam		
Datum in werking	07-07-2020		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80550/165	Ingeschreven op	05-02-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 07-07-2020		
Overige stukken	Hyp4 81748/49	Ingeschreven op	16-07-2021 om 13:11
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
	Datum kenbaarheid: 16-07-2021		
	Hyp4 80550/171	Ingeschreven op	05-02-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)		
	Datum kenbaarheid: 19-01-2021		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 50047/182	Ingeschreven op	19-06-2006 om 12:43
	Hyp4 11013/28 Rotterdam	Ingeschreven op	09-04-1990
Naam gerechtigde	Stichting Codarts,Hogeschool Voor De Kunsten		
Adres	Kruisplein 26 3012 CC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	41126801 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Delfshaven F 2788	
	Kadastrale objectidentificatie: 016080278870000	
Locaties	Willem Buytewechstraat 70 3024 BP Rotterdam	
	Willem Buytewechstraat 70 A 3024 BP Rotterdam BAG identificatie: 0599010000084778	
	Willem Buytewechstraat 70 B 3024 BP Rotterdam	
Kadastrale grootte	1.260 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	91114 - 435740	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)	
	Erf - Tuin	
Koopsom	€ 2.420.000	Koopjaar 2019
Ontstaan uit	Delfshaven F 1217	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)	
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam	
Datum in werking	07-07-2020	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80550/164	Ingeschreven op 05-02-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 07-07-2020	
Overige stukken	Hyp4 81748/50	Ingeschreven op 16-07-2021 om 13:15
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 16-07-2021	
	Hyp4 80550/172	Ingeschreven op 05-02-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 19-01-2021	



BETREFT	Delfshaven F 2788	
UW REFERENTIE	36833	
GELEVERD OP	15-08-2023 - 09:56	PRODUCTIEORDERNUMMER S11159091518
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-08-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 14-08-2023 - 14:59
BLAD	2 van 2	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76314/31	Ingeschreven op	02-09-2019 om 12:20
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)			
Naam gerechtigde	Stichting Codarts,Hogeschool Voor De Kunsten		
Adres	Kruisplein 26 3012 CC ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	41126801 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



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

Bijlage 5: Taxatieberekeningen

Berekening BAR/NAR

Rijksvastgoedbedrijf		Bureau Taxaties			
Object	Onderwijsgebouw				
Adres	Pieter de Hoochweg 125 - Willem Buytewechstraat 70				
Postcode	3024 BG-3024 BB				
Plaats	Rotterdam				
Waardepeildatum	1 september 2023				
Taxateur 1	M.F.C. Fisser MSc MRE RT				
Taxateur 2	Ing. W. Metten MRE RT				
-					
Gemeente	Delfshaven				
Sectie	F				
Nummer(s)	2787 & 2788				
Grootte	2.043		m²		
Bruto markthuur					
Omschrijving/ Indeling	Bouwlage	VVO in	m²	Markthuur	Totaal
Opslagruimte-studio's	Kelder	627	m²	€ 65	€ 40.755
Onderwijs	Begane grond	1.323	m²	€ 125	€ 165.375
Onderwijs	Verdieping 1	1.160	m²	€ 125	€ 145.000
Onderwijs	Verdieping 2	1.072	m²	€ 125	€ 134.000
Onderwijs	Verdieping 3	302	m²	€ 100	€ 30.200
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
-		0	m²	€ -	€ -
Verhard buitenterrein		0	m²	€ -	€ -
Parkeerplaatsen		0	pp.	€ -	€ -
Bruto markthuur		4.484	m²		€ 515.330
In verhuurde staat					
Actuele huuropbrengst SKVR					€ 56.417
Resterende looptijd		6,0	jr.		
Discontopercentage		6,50%			
Contante waarde huuropbrengst					€ 273.114
Oppervlaktes					
Totale kadastrale oppervlakte		2.043	m²		
Oppervlakte bebouwd		0	m²		
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)		4.484	m²		
Bruto vloeroppervlak (BVO)		6.209	m²		
Verhouding VVO:BVO		72%			
Ongebonden grond		0	m²		
Herbouwwaarde					
Herbouwwaarde naar BVO		6.209	m²	€ 2.800,00	€ 17.385.200

Berekening BAR/NAR

Rijksvastgoedbedrijf		Bureau Taxaties			
Object	Onderwijsgebouw				
Adres	Pieter de Hoochweg 125 - Willem Buytewechstraat 70				
Postcode	3024 BG-3024 BB				
Plaats	Rotterdam				
Waardepeildatum	1 september 2023				
Taxateur 1	M.F.C. Fisser MSc MRE RT				
Taxateur 2	Ing. W. Metten MRE RT				
Exploitatielasten					
WOZ waarde (opgave)	€	4.333.000			
OZB		0,3682%		€	15.954
Waterschapslasten in % WOZ		0,0245%		€	1.062
Rioollasten	€	2.240,90		€	2.241
Verzekeringspremie		0,050%		€	8.693
Beheerskosten in % markthuur		2,00%		€	10.307
Instandhoudingsonderhoud					
Basisonderhoud per m² BVO	€	10,78	6.209 m²	€	66.933
Zonwering per gevel per m² BVO	€	-	6.209 m²	€	-
Basisinstallatie CV per m² BVO	€	1,17	6.209 m²	€	7.265
Ventilatie	€	1,62	6.209 m²	€	10.059
Topkoeling	€	-	6.209 m²	€	-
Airconditioning	€	-	6.209 m²	€	-
Hydrofoor	€	387,13	2	€	774
Tractielift per eenheid			0	€	-
Hydraulische lift per eenheid	€	5.807,00	1	€	5.807
Gevelonderhoudsinstallatie	€	-	0	€	-
BTW niet verrekenbaar	€	90.837,39	21%	€	19.076
Oninbare huren	€	-		€	-
Erfpachtscanon	€	-		€	-
Overige kosten	€	-		€	-
Totale Exploitatielasten				€	-148.169
Marktwaarde vrij op naam (v.o.n.)					
Bruto markthuur				€	515.330
Exploitatielasten				€	-148.169
Netto markthuur				€	367.161
Netto aanvangsrendement (NAR)				6,50%	
Marktwaarde v.o.n.				€	5.648.630
Kapitaalscorrecties					
Achterstallig onderhoud	€	100,00	6.209 m²	€	-620.900
Aanvangsleegstand in maanden			0 m	€	-
Verhuurkosten			0%	€	-
Contante waarde huuropbrengst SKVR	€	273.114		€	273.114
Ongebonden grond per m²	€	-	0 m²	€	-
Gekapitaliseerde canon			17	€	-
Huurstroom SKVR					
Totaal kapitaalscorrecties				€	-347.786
Marktwaarde kosten koper (k.k.)					
Marktwaarde v.o.n.				€	5.648.630
Kapitaalscorrecties				€	-347.786
Gecorrigeerde marktwaarde v.o.n.				€	5.300.845
Verwervingskosten					
Overdrachtsbelasting		10,40%		€	-498.452
Notariskosten/ kadastraal recht		0,20%		€	-9.586
Marktwaarde kosten koper (k.k.)				€	4.792.807
Afgerond				€	4.790.000
Bruto aanvangsrendement voor correcties				10,02%	

Discounted Cash Flow model

Rijksvastgoedbedrijf		Bureau Taxaties							
Object	Onderwijsgebouw								
Adres	Pieter de Hoochweg 125 - Willem Buytewechstraat 70								
Postcode	3024 BG-3024 BB								
Plaats	Rotterdam								
Waardepeildatum	1 september 2023								
Taxateur 1	M.F.C. Fisser MSc MRE RT								
Taxateur 2	Ing. W. Metten MRE RT								
Huurgegevens									
Omschrijving/indeling	Bouwlaag	VVO in m²	contracthuur	subtotaal	markthuur	subtotaal			
Opslagruimte-studio's	Kelder	627 m²	€ -	€ -	€ 65	€ 40.755			
Onderwijs	Begane grond	1.323 m²	€ -	€ -	€ 125	€ 165.375			
Onderwijs	Verdieping 1	1.160 m²	€ -	€ -	€ 125	€ 145.000			
Onderwijs	Verdieping 2	1.072 m²	€ -	€ -	€ 125	€ 134.000			
Onderwijs	Verdieping 3	302 m²	€ -	€ -	€ 100	€ 30.200			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
Huurinkomsten SKVR	0	0 m²	€ 56.417	€ 56.417	€ -				
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
-	0	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
Verhard buitenterrein		0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -			
Parkeerplaatsen		0	€ -	€ -	€ -	€ -			
Totaal		4.484 m²		€ 56.417		€ 515.330			
Parameters			Exploitatielasten				Leegstand		
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	4.484 m²		Herbouwwaarde	€ 2.800,00	per m² BVO	€ 17.385.200		Leegstand	
Bruto vloeroppervlak (BVO)	6.209 m²							2023	0% in % markthuur
Verhouding VVO:BVO	72%		OZB	0,3682%	in % WOZ-waarde	€ 15.954		2024	0%
Contracthuur	€ 56.417	per jaar	Waterschapslasten	0,025%	in % WOZ-waarde	€ 1.062		2025	0%
Markthuur	€ 515.330	per jaar	Rioollasten	€ 2.240,90	opgave	€ 2.241		2026	0%
Exploitatieperiode	10 jaar		Verzekeringspremie	0,050%	in % herbouwwaarde	€ 8.693		2027	0%
Aanvangsjaar	2023		Beheerskosten	2,00%	in % brutohuur	€ 10.307		2028	0%
			Basisonderhoud	€ 10,78	per m² BVO	€ 66.933		2029	0%
Inflatie	2,43%	per jaar	Zonwering per gevel	€ -	per m² BVO	€ -		2030	0%
			Basisinstallatie CV	€ 1,17	per m² BVO	€ 7.265		2031	0%
Discontovoet (bestaande uit:)	6,50%		Ventilatie	€ 1,62	per m² BVO	€ 10.059		2032	0%
Risico-vrije rente	3,00%	1 september 2023	Topkoeling	€ -	per m² BVO	€ -			
Risico-opslag (marktrisico)	1,50%		Airconditioning	€ -	per m² BVO	€ -		Verhuurkosten	0% in % markthuur
Risico-opslag (objectspecifiek)	2,00%		Hydrofoor	€ 387,13	aantal: 2	€ 774			
			Tractielift	€ -	aantal: 0	€ -			
Overdrachtsbelasting	10,40%		Hydraulische lift	€ 5.807,00	aantal: 1	€ 5.807			
Notariskosten	0,20%		BTW niet verrekenbaar	€ 90.837,39	21%	€ 19.076			
Exit Yield	11,00%		Totaal			€ 148.169			
WOZ-waarde	€ 4.333.000,00		Onderhoud	€ 100	per m² BVO	€ 620.900	in jaar:	2024	
Erfpachtcanon	€ -	per jaar	Groot onderhoud	€ 125	per m² BVO	€ 776.125	in jaar:	2028	
Niet verrekenbare BTW	€ -		Incentives	€ -	per m² VVO	€ -	in jaar:	0	
Oninbare huren	0%	in % markthuur							

Discounted Cash Flow model

Rijksvastgoedbedrijf		Bureau Taxaties									
Object	Onderwijsgebouw										
Adres	Pieter de Hoochweg 125 - Willem Buytewechstraat 70										
Postcode	3024 BG-3024 BB										
Postcode	Rotterdam										
Waardepeildatum	1 september 2023										
Taxateur 1	M.F.C. Fisser MSc MRE RT										
Taxateur 2	Ing. W. Metten MRE RT										
Opbrengsten											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Bruto markthuur	€ 639.632	€ 527.853	€ 540.679	€ 553.818	€ 567.276	€ 581.060	€ 595.180	€ 609.643	€ 624.457	€ 639.632	
Contracthuur (additioneel)	€ 56.417	€ 57.788	€ 59.192	€ 60.630	€ 62.104	€ 63.613	€ -	€ -	€ -	€ -	
Leegstand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Eindwaarde										€ 5.385.293	
Bruto opbrengsten	€ 696.048	€ 585.640	€ 599.871	€ 614.448	€ 629.379	€ 644.673	€ 595.180	€ 609.643	€ 624.457	€ 6.024.925	
Kosten											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Exploitatielasten	€ -148.169	€ -151.770	€ -155.458	€ -159.235	€ -163.105	€ -167.068	€ -171.128	€ -175.286	€ -179.546	€ -183.909	
Verhuurkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Renovatie	€ -	€ -635.988	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Groot onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -875.120	€ -	€ -	€ -	€ -	
Incentives	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Erfpachtcanon	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Niet verrekenbare BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Oninbare huren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal exploitatielasten	€ -148.169	€ -787.757	€ -155.458	€ -159.235	€ -163.105	€ -1.042.188	€ -171.128	€ -175.286	€ -179.546	€ -183.909	
Berekening contante waarde											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Recapitulatie kasstromen	€ 547.879	€ -202.117	€ 444.414	€ 455.213	€ 466.275	€ -397.515	€ 424.052	€ 434.357	€ 444.912	€ 5.841.016	
Recapitulatie kasstromen C.W.	€ 547.879	€ -189.781	€ 391.822	€ 376.848	€ 362.446	€ -290.138	€ 290.618	€ 279.511	€ 268.830	€ 3.313.919	
Waardering											
Saldo C.W.	€ 5.351.953										
Marktwaaarde v.o.n.	€ 5.351.953										
Verwervingskosten	€ -512.936										
Marktwaaarde k.k.	€ 4.839.017										
Afgerond	€ 4.840.000										
per m² VVO	€ 1.079										

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Rijksvastgoedbedrijf		Sectie Verhuur & Taxaties																											
Object		Ondewiisobject										Taxatiejaar		2023		Deze taxatie is uitgevoerd inclusief btw													
Instelling		Stichting Codarts														btw percentage													
Adres		Pieter de Hoochweg 125/Willem de Buytewechstraat 70														21%													
Plaats		3024 BG/3024 BP																											
Peildatum		1 september 2023																											
#VERW!		M.F.C. Fisser MSc MRE RT																											
#VERW!		Inq. W. Metten MRE RT																											
Waarde opstallen																													
Archetype (TW)	Aanduiding (deel)obj.	Onder verdeling	Verdeling %	Stndrd Prijs per eenheid excl. btw	Opp corr factor	Bwplts corr factor	Fund corr (€)	Gecorr Prijs per eenheid excl. btw	Aantal een heden (BVO / Stuks)	Mee tellen BVO ("1")	Vervangingswaarde excl. btw	Bouw- Renovatiejaar	% gereed nieuwbouw	LVD (TW)	LVD Verl (TW)	RW pct (TW)	Leef tijd op wpd	Rekenle vensduur	Tech. Corr.	Vervangings Waarde na Tech. Corr. Excl. btw	Funct. Corr.	EC	BW	BL	EG	GVW vóór btw	btw	Gecorrigeerde Vervangings Waarde (GVW)	
Rotterdam - Pieter de Hoochweg 125																													
Onderwijsgebouw		Ruwbouw	43%	€ 872	1,000	1,000	€ -	€ 872	6.209 m²	1	€ 5.414.248	1990	100,00%	45 jr	10 jr	25%	33 jr	45 jr	55,0%	€ 2.436.412	44,7%	10%	15%	15%	15%	€ 1.346.635	21%	€ 1.629.428	
O151OG12	€ 1.844	Afbouw	27%	€ 548	1,000	1,000		€ 548	6.209 m²		€ 3.402.532	2000	100,00%	25 jr	5 jr	20%	23 jr	28 jr	65,7%	€ 1.166.582	44,7%	10%	15%	15%	15%	€ 644.784	21%	€ 780.189	
€ 2.028	(op peildatum)	Installaties	30%	€ 609	1,000	1,000		€ 609	6.209 m²		€ 3.781.281	2005	100,00%	15 jr	5 jr	15%	18 jr	23 jr	66,5%	€ 1.265.907	44,7%	10%	15%	15%	15%	€ 699.683	21%	€ 846.616	
Subtotaal (opstallen)									6.209 m²		€ 12.598.061									€ 4.868.901						€ 2.691.102		€ 3.256.233	
Waarde grond																													
			Perceelopp.	BVO				Grondprijs	FSI		Waarde excl. btw																		
Rotterdam - Pieter de Hoochweg 125		eigendom	2.043 m²	6.209 m²				€ 200	6.209 m²		€ 1.241.800															€ 1.241.800	21%	€ 1.502.578	
Subtotaal																										€ 1.241.800		€ 1.502.578	
Waarde infrastructuur																													
			Oppervlak					Prijs per m²			Waarde excl. btw									Tech. Corr	Vervw na T.corr	Funct. Corr							
Terreinverharding			0 m²								€ -									0%	€ -	0%				€ -	21%	€ -	
Overige terreinvoorzieningen			0 m²								€ -									0%	€ -	0%				€ -	21%	€ -	
																										€ -		€ -	
Gecorrigeerde vervangingswaarde per object																													
Rotterdam - Pieter de Hoochweg 125																										€ 3.932.902		€ 4.758.811	
Gecorrigeerde vervangingswaarde totaal afgerond																													
																										Gecorrigeerde vervangingswaarde (afgerond)		€ 4.800.000	
Opmerkingen																													
Voor de onderbouwing van de stichtingskosten is uitgegaan van genormaliseerde kengetallen zoals deze worden gehanteerd in de taxatiewijzers t.b.v. de Wet WOZ geactualiseerd (obv bouwkostenindex) naar prijspeildatum .																													
Voor de grondprijs is aansluiting gezocht bij de gronduitgifteprijsen op lokaal niveau en eigen inschatting van de taxateurs.																													
Infrastructuur, de in normale verhoudingen voorkomende infrastructuur, terreinverhardingen en overige voorzieningen als sportvelden, wegen, verlichting, parkeerplaatsen e.d. zitten in de kosten van het archetype verwerkt.																													
In sommige situaties kunnen bijzondere of bovenmatige infrastructurele onderdelen hier in het model worden toegevoegd.																													
De functionele correcties die zijn gehanteerd zijn deels intuïtief bepaald en daarnaast op basis van de onderliggende profittest.																													
Met betrekking tot de grondwaarde niet in elke gemeente wordt bvo >fsi berekend bij uitgifte																													