

Markttechnische update

Koningsoord 2023

Opdrachtgever

Heijmans Vastgoed B.V.

Kenmerk

1139.56-MU2d1/sn/s/ab

Taxateur

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

1 februari 2023

Status

Definitief



Titel : Markttechnische update | Inbrengwaarde Koningsoord 2023

Opdrachtgever : Heijmans Vastgoed B.V.

Kenmerk : 1139.56-MU2d1

Taxateur : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Datum : 1 februari 2023

Status : Definitief

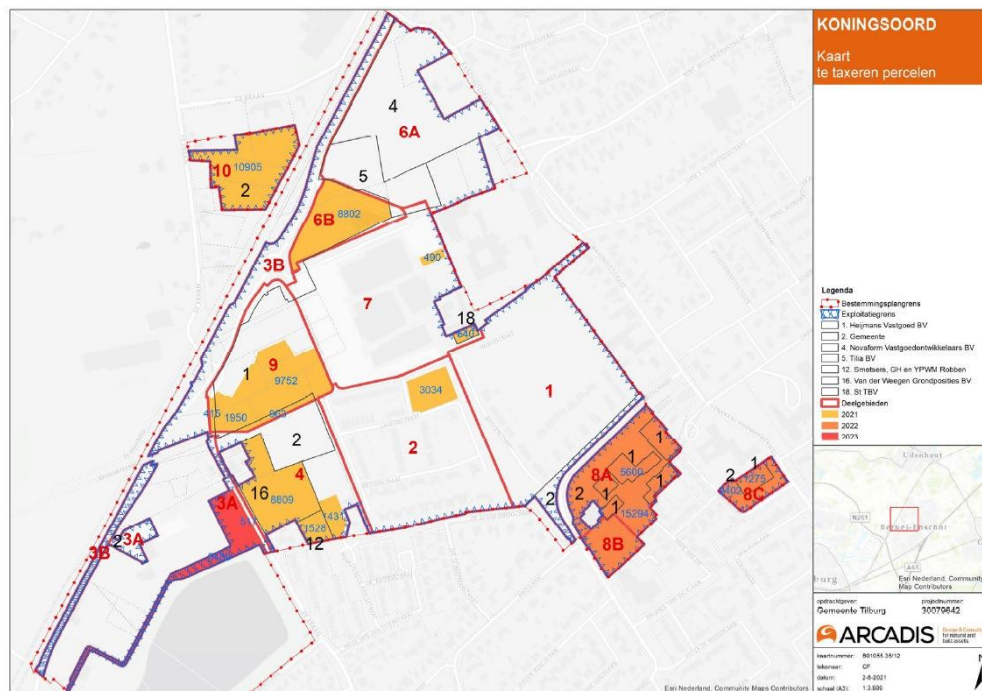
Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Samenvatting	4
2.	Opdracht	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Taxateur	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	6
2.5.	Onafhankelijkheid	6
2.6.	Doel van de markttechnische update	7
2.7.	Type taxatie	7
2.8.	Te waarden belang	7
2.9.	Taxatiebasis	7
2.10.	Stukken	7
2.11.	Opname	7
2.12.	Peildatum	8
2.13.	Reactie van opdrachtgever	8
2.14.	Versies	8
2.15.	Aansprakelijkheid	8
2.16.	Conformiteit NRVt	8
2.17.	Publicatie	9
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
2.19.	Algemene voorwaarden	9
3.	Bijzondere uitgangspunten	10
4.	Markttechnische update	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Algemene overwegingen	11
4.3.	Externe factoren/ ontwikkelingen	12
4.4.	Gebruikte methode	12
4.5.	Referenties ruwe bouwgrond	12
4.6.	Opbrengsten winkelruimten	15
4.7.	Woningen	17
4.8.	Overige opbrengsten	17
4.9.	Openbare gronden	18
4.10.	Sloopkosten	18
4.11.	Back-testing	18
4.12.	Onzekerheden markttechnische update	18
4.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	19
4.14.	Finale waardering	20
5.	Plausibiliteitsverklaring markttechnische update	22
6.	Bijlagen	23

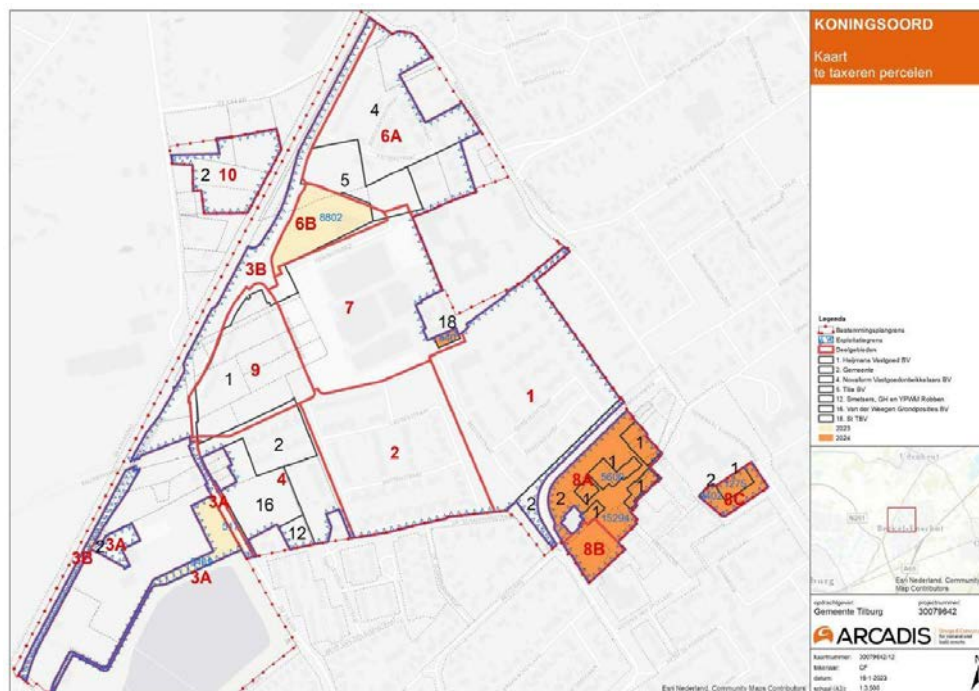
1. Samenvatting

Deze markttechnische update conform de NRVt praktijkhandleiding BV¹ heeft betrekking op de nog niet gerealiseerde delen van de gronden die zijn opgenomen in het Deskundigenadvies inbrengwaarde Koningsoord Berkel-Enschot 2021. Hieronder is de uitsnede van het exploitatiegebied in 2021 opgenomen waarin tevens de te taxeren delen zijn weergegeven:



Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met de actualisatie van het exploitatieplan. Doordat een deel van dit gebied is gerealiseerd heeft de markttechnische update alleen betrekking op de thans nog te realiseren delen. Deze staan weergegeven op de hierna volgende kaart.

¹ Definitie "Markttechnische update" conform de NRVt praktijkhandleiding BV (d.d. 1 januari 2022). a. In het geval dat de Waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), kan de Opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport. b. De markttechnische update / taxatiebrief verwijst altijd naar het door de Register-Taxateur uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing. c. De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het Vastgoedobject.



Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 14.190.000,00 (zegge: veertien miljoen honderdnegentigduizend euro)

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Heijmans Vastgoed B.V.
Contactpersoon	De heer B. Schreurs
Adres	Postbus 2
Postcode	5240 BB
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 543 51 11
E-mail	bschreurs@heijmans.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

2.3. Taxateur

Taxateur	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
-----------------	---

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige markttechnische update te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 16 november 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

2.5. Onafhankelijkheid

Taxateur heeft sinds het uitbrengen van de eerste volledige taxatie géén handelingen verricht die invloed hebben op de onafhankelijkheid.

2.6. Doel van de markttechnische update

Het doel van de taxatie inbrengwaarde is inzicht te geven in de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden onafhankelijk zullen moeten gebeuren. Hieraan stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State strengere eisen conform het NRVt. Voor de taxatie zullen taxateurs dan ook rekening houden met de wettelijke eisen, alsmede de jurisprudentie van de Afdeling.

2.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**.

2.10. Stukken

De taxateur heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende aanvullende stukken:

- a. Exploitatieplan Koningsoord 2022, 2^e herziening gemeente Tilburg, d.d. 4 november 2022.
- b. Koningsoord - 2022 - 01 - Kaart van het exploitatiegebied
- c. Koningsoord - 2022 - 02 - Kaart eigendommen
- d. Koningsoord - 2022 - 03 - Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
- e. Koningsoord - 2022 - 04 - Kaart voorgenomen ruimtegebruik
- f. Koningsoord - 2022 - 05 - Berekening behorende bij exploitatieplan
- g. Koningsoord - 2022 - 06 – Plankostenscan
- h. Koningsoord - 2022 - 07 - Onderbouwing kosten exploitatieopzet
- i. Koningsoord - 2022 - 17 - Kaart aanwijzing programma sociaal
- j. Koningsoord - 2022 - 19 - Kaart met fasering uitgifte
- k. Koningsoord - kaart inbrengwaarde d.d. 16-1-2023
- l. Koningsoord - kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1-1-2023, d.d. 16-1-2023
- m. Koningsoord - kaart te taxeren percelen d.d. 16-1-2023
- n. Excel met percelenlijst d.d. 26 oktober 2022

2.11. Opname

De taxateur heeft conform de praktijkhandleiding van het NRVt (d.d. 1 januari 2022) géén nieuwe opname uitgevoerd ten behoeve van deze markttechnische update omdat deze binnen een periode van 24 maanden na de laatste volledige opname heeft plaatsgevonden. Door opdrachtgever is daarbij aangegeven dat de getaxeerde percelen onveranderd zijn gebleven.

Voor zoverre eventueel wel werken of werkzaamheden hebben plaatsgevonden, dient opgemerkt te worden dat deze hebben plaatsgevonden in het kader van de planuitwerking en voor het bepalen van de inbrengwaarde geëlimineerd moeten worden.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor de markttechnische update ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De markttechnische update is verricht per peildatum **1 januari 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Reactie van opdrachtgever

Op 12 december 2022 is een concept markttechnische update verstrekt aan opdrachtgever. Op 19 januari 2023 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het concept markttechnische update. Daarbij is verzocht om de peildatum te actualiseren na 1 januari 2023 en is een recentere kaart toegezonden, op basis waarvan de te taxeren oppervlakte is afgenomen.

2.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt. De markttechnische update dient tezamen met het laatst beschikbare (definitieve) taxatierapport te worden gelezen. Dit voor de volledigheid van uitgangspunten.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzend-datum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept I	01-03-2021	19-07-2021
2.	T1d1	Volledige taxatie	Concept II	01-03-2021	06-08-2021
3.	MU1c1	Volledige taxatie	Definitief	01-08-2021	15-09-2021
4.	MU2c1	Markttechnische update	Concept	16-11-2022	12-12-2022
5.	MU2d1	Markttechnische update	Definitief	01-01-2023	01-02-2023

Tot heden zijn 5 versies verstrekt aan opdrachtgever.

2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.16. Conformiteit NRV

Deze markttechnische update voldoet aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV, Reglement Definities NRV, Reglement Kamers NRV alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) deze markttechnische update dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van de markttechnische update concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. Bijzondere uitgangspunten

De bijzondere uitgangspunt(en) zijn gelijkwaardig aan de hiervoor verstrekte (definitieve) rapportages. Voor de volledigheid heeft taxateur de bijzondere uitgangspunten geresumeerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de markttechnische update wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

4. Markttechnische update

4.1. Inleiding

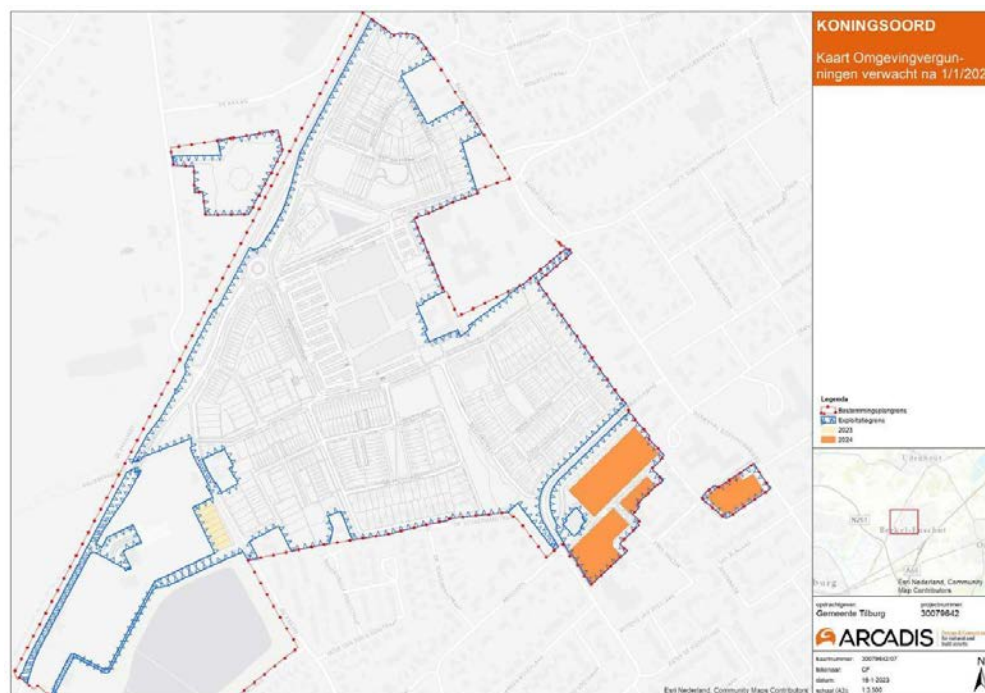
De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat. In deze markttechnische update zal taxateur de navolgende elementen bespreken.

1. Algemene overwegingen
2. Courantheid
3. Swot-analyse
4. Gebruikte methode
5. Gehanteerde parameters/waardering

4.2. Algemene overwegingen

De gemeente Tilburg is voornemens om een gewijzigd exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatieplan Koningsoord. In het nieuwe stedenbouwkundig plan van Voorhof is de sociale woningbouw voorzien op de AH locatie (17 woningen) en het zorgcentrum (1 woning). Dit matcht niet met de locatie gebonden eis voor sociale woningen in het vigerende exploitatieplan, waardoor een voorziening noodzakelijk is.

De huidige fasering is opgenomen in de onderstaande kaart:



4.3. Externe factoren/ ontwikkelingen

Taxateur heeft in de voorgaande rapportage(s) een swot-analyse opgesteld ten aanzien van interne en externe factoren. De interne factoren (Strengths en Weaknesses) zijn gekoppeld aan het onderhavige object. De externe factoren (Opportunities en Threats) gaan over de marktomstandigheden (per peildatum). Derhalve heeft taxateur in de markttechnische update enkel de externe factoren geactualiseerd.

Opportunities	Threats
- Ondanks de verslechterde marktomstandigheden blijft de vraag naar woningen hoog. Dit geldt tevens voor sociale woningbouw. - Als gevolg van de gestegen energieprijzen kiezen kopers sneller voor energiezuinige woningen. Nieuwbouwwoningen presenteren hierin beter dan bestaande woningen. - De ontwikkeling van Koningsoord nadert zijn einde. Kopers kunnen dan ook al gelijk profiteren van de voorzieningen die zijn aangelegd zoals het nieuwe winkelcentrum.	De gestegen rentelasten zorgen ervoor dat de markt aan het stabiliseren is. Door de gestegen rentelasten nemen de financieringskosten toe. In combinatie met de gestegen energiekosten komt daarmee de betaalbaarheid van woningen in de druk.

4.4. Gebruikte methode

Zie voor de gebruikte methode de voorgaande rapportage(s) voor een nadere toelichting. Daarin hebben de taxateurs gemotiveerd aangegeven dat de comparatieve methode de voorkeur heeft. Dit is ongewijzigd gebleven.

4.5. Referenties ruwe bouwgrond

Onderstaande referenties geven een indruk van de waarde ruwe bouwgrond, met name in het zuiden van Nederland. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het taxatie-object (kortingen, bijzondere bepalingen, uitgeefbaarheid, overig o.g. etc.). Deze referenties kunnen daarom niet als één op één vergelijkbaar worden gezien. Zij zijn hier toegevoegd ter indicatie.

#	periode	akte van levering	plaats	metrage (m ²)	transactieprijs	€ / m ²
1.	2020 Q3	Hyp4/78584/172	Oss	246.505 m ²	€ 13.944.221	56,50
2.	2021 Q1	Hyp4/80870/78	Eersel	29.375 m ²	€ 590.000,00	20,00 (+20)
3.	2020 Q4	Hyp4/80103/81	Gemert	42.944 m ²	€ 2.000.000,00	46,50
4.	2020 Q1	Hyp4/77635/117	Oudenbosch	22.555 m ²	€ 1.375.855,00	61,00

1139.56-MU2d1

5.	2018 Q2	Hyp4/73130/21	Boxtel	69.050 m²	€ 3.624.938,00	52,50
6.	2020 Q4	Hyp4/80130/87	Oirschot	14.800 m²	€ 1.790.800,00	5,00 (+116,00)
7.	2020 Q1	Hyp4/77449/48	Waalre (Aalst)	19.585 m²	€ 1.273.025,00	65,00 (+135)
8.	2021 Q1	Hyp4/80686/63	Oost-, West- , Middelbeers	8.958 m²	€ 450.000,00	50,25 (+ 50,25)
9.	2020 Q3	Hyp4/78584/174	Boxtel	10.610 m²	€ 756.000,00	10,70 (+60,50)
10.	2021 Q2	Hyp4/81086/179	Gilze en Rijen	7.10.00 m²	€ 3.002.986,00	42,30
11.	2021 Q4	Hyp4/82456/44	Eersel	4.97.28 m²	€ 525.228,00	11,00 (+35,00)
12	2022 Q1	Hyp4/83540/138	Loon op Zand	0.93.22 m²	€ 559.320 € 466.100	€ 60 (inkoop ontwikkelaar) € 50 (doorverkoop naar gemeente)

Transacties 1 (Oss-West): Betreft een grootschalige transactie van gronden aan de westzijde van Oss ten behoeve van een grootschalige nieuwbouwontwikkeling. Aangekocht door de gemeente Oss. Er is nog geen bestemmingsplan vastgesteld het merendeel van de gronden is nog niet verworven.

Transactie 2 (Eersel-Zuid): Zijn speculatieve gronden aan de zuidkant van Eersel gelegen in de gemeentelijke structuurvisie voor eventuele uitbreiding van woongebied. Er is een nabetalingsclausule opgenomen met een nabetaling van € 20,00 per m² indien er binnen 10 jaar een vastgesteld bestemmingsplan is. De gronden zijn aangekocht door een projectontwikkelaar.

Transactie 3 (Gemert): Betreft een transactie van gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw. Aangekocht door een ontwikkelaar.

Transactie 4 (Oudenbosch): Gronden aan de rand van Oudenbosch aangekocht door de gemeente Halderberge in verband met de ontwikkeling van woningbouw. Per transactiedatum was er nog geen (voorontwerp)bestemmingsplan.

Transactie 5 (Oirschot): Gronden aan oostkant van Oirschot aangekocht door een projectontwikkelaar. Waarbij de transactieprijs als volgt was opgebouwd; € 5,00 per m² aankoopprijs met een nabetaling van € 116,00 per m² indien binnen 10 jaar een vastgesteld bestemmingsplan. Voor zover bekend is er nog geen planologische besluitvorming op de locatie.

Transactie 7 (Aalst/Waalre): Gronden aan de zuidkant van Aalst aangekocht door Heijmans. Initiële koopsom van € 65,00 per m² met een nabetaling van € 105,00, € 120,00 of € 135,00 per m² afhankelijk van het percentage sociale woningbouw welke in het plan wordt opgenomen. Naar verwachting komen de gronden pas over 5 tot 10 jaar voor ontwikkeling in aanmerking.

Transactie 8 (Middelbeers): Betreft een transactie van gronden nabij de dorpskern van Middelbeers, de gronden worden opgenomen in een toekomstige woningbouwontwikkeling. Uit de akte van levering blijkt dat er reeds een anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente Oirschot. Het ontwerp bestemmingsplan is nog niet ter inzage gelegd. Er is een nabetalingsclausule gesloten voor een bedrag van € 50,25 per m², deze dient te worden voldaan indien de gronden binnen 10 jaar na de leveringsdatum beschikken over een onherroepelijke woonbestemming.

Transactie 9 (Boxtel): Transactie van gronden aan de zuidkant van Lennisheuvel een kleine kern in het zuidelijk gedeelte van de gemeente Boxtel. Per transactiedatum (en heden) was er nog geen sprake van een ontwerp- of onherroepelijk bestemmingsplan. De totale koopsom € 71,25 is als volgt opgebouwd:

- 15% (€ 10,60) per leveringsdatum;
- 35% (€ 25,00) na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- 50% (€ 35,65) afhankelijk van de verkoop van de uitgeefbare bouwkavels, uiterlijk 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan indien koper 70% van haar uitgeefbare bouwkavels heeft verkocht.

Transactie 10 (Gilze en Rijen): Transactie waarbij de provincie Noord Brabant aan haar C.V Ruimte voor Ruimte II gronden verkoopt. Deze gronden waren in 2016 initieel door de provincie Noord Brabant in 2016 voor een vergelijkbaar bedrag gekocht van de gemeente Gilze en Rijen. De gronden zijn gelegen aan de zuidwestkant van Gilze. In het plangebied worden een 64-tal kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd (circa 500 tot 1.000 m²). Per transactiedatum was er sprake van een vastgesteld bestemmingsplan. De kavels zijn reeds uitgegeven.

Transactie 11 (Eersel): Gronden aan de zuidrand van Eersel, gekocht door de gemeente Eersel van een particulier. De gronden zijn nog niet opgenomen in een voorontwerp-, of ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn de gronden opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Daarnaast is er een nabetaling overeengekomen (binnen 10 jaar na levering) van € 35,00 per m². Deze nabetaling is niet opgenomen in de akte van levering, e.e.a. conform opgave gemeente Eersel.

Transactie 12 (Loop op Zand): Gronden in het project Westwaard, gekocht door ontwikkelaar van een particulier en vervolgens doorverkocht aan de gemeente Loon op Zand. Gemeente heeft voorafgaand een voorkeursrecht gevestigd. Bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'groen'. In de structuurvisie wordt uitbreiding richting de locatie gesuggereerd.

Conclusie ruwe bouwgrond

Uit bovenstaande referentietransacties blijkt dat er een aanzienlijke bandbreedte is in de markt voor ruwe bouwgrond. De ruwe bouwgrondprijzen varieert tussen circa € 40,00 en € 120,00 per m². Hierbij wordt opgemerkt dat de laatst gevonden referentie van begin dit jaar is. Sindsdien zijn de marktomstandigheden omgeslagen. Het optimisme van begin dit jaar is omgeslagen in pessimisme.

De hypotheekrente is fors gestegen, waardoor de maandlasten voor kopers aanzienlijk zijn toegenomen. De onzekerheden over de economie, de gestegen energieprijzen en de oplopende inflatie zorgen ervoor dat de kopers van woningen terughoudend zijn geworden. Bestaande woningen, maar ook nieuwbouw, staan langer te koop. Daar waar begin dit jaar nog fors werd overboden, kan nu in veel gevallen weer onderhandeld worden over de transactieprijs. Hierdoor staan de prijzen van de woningen onder druk. Anderzijds zijn de bouwkosten fors gestegen, waardoor de residuele grondwaarde afneemt.

Ondanks dat op basis van deze factoren een lagere waarde van ruwe bouwgrond logisch lijkt, zijn er nog geen referenties die dit onderbouwen. Dit is mede te verklaren op basis van de kennis uit de vorige crisis. Daaruit volgde dat de meeste verkopers gewoon wachtten totdat de prijzen zich herstelden. Pas op het moment dat de slechtere marktomstandigheden langer aanhouden en kopers gedwongen moeten verkopen zie je dit langzaam terugkomen in de transactiepreisen. De huidige periode is te kort om dit te zien. Bij het bepalen van de waarde moet de taxateur echter uitgaan van de waarde zoals deze per heden door een redelijk handelend en denkend koper overeen zouden zijn gekomen. Het uitstellen van de transactie zoals bijvoorbeeld in de praktijk kan gebeuren is dan ook geen variant. Rekening houdende met de onzekerheden in de huidige markt zal een redelijk handelend en denkend koper dan ook voorzichtiger zijn dan voor de crisis.

In de taxatie uit 2021 is de onroerende zaak op € 90,00 per m² gewaardeerd. Sindsdien heeft de markt nog een aantal maanden een stijgende lijn gekend, waarna de marktomstandigheden zijn verslechterd. Voor de regio Tilburg is de transactieprijs voor woningen in deze periode met circa 3,3% gedaald². Indien de waarde uit 2021 wordt vergeleken met de hiervoor genoemde referenties, ligt deze bovenin de bandbreedte. Er zijn weliswaar hoge transacties, maar dat zijn voornamelijk gespreide betalingen. Indien daarvan de contante waarde wordt genomen, liggen deze lager.

Rekening houdende met deze transacties, alsmede het feit dat de woningmarkt in deze periode maar 3,3% is gedaald en de grondmarkt stabiel is, wordt per peildatum de complexwaarde geraamd op € 90,00 per m². Hiermee is deze gelijk aan vorig jaar³.

4.6. Opbrengsten winkelruimten

Uit het referentieonderzoek zijn de volgende transacties van winkelruimten in Berkel-Enschot naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	m ² per jaar	Totale opp.	Datum afmelding
Koningsoord	136	€ 225,00	136	11-07-2022
Koningsoord	89	€ 240,11	177	30-03-2022

Dit betreffen nieuwe referenties in het kader van het plan Koningsoord gerealiseerde nieuwe winkelcentrum. Deze referenties zijn naar oordeel van de deskundige niet representatief voor de winkels in het voormalige winkelcentrum.

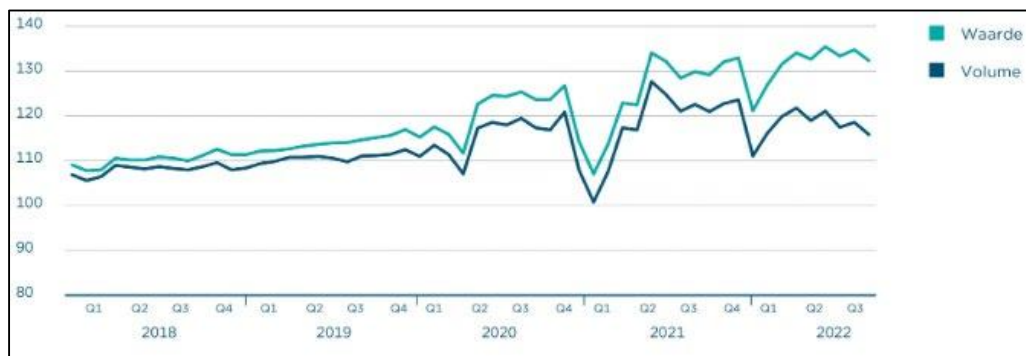
² Bron: NVM marktoverzicht, gemeente Tilburg, 3^e kwartaal 2022.

³ De deskundigen hebben deze uitkomst getoetst aan de grondexploitatie. Op basis van de grondexploitatie ligt de residuele waarde net zo als de voorafgaande jaren lager. De deskundigen zien daarin echter gaan aanleiding om de uitkomst van de comparatieve methode in twijfel te trekken.

Dit omdat het voormalige winkelcentrum gedateerd was en met veel leegstand kampte. Voor het ramen van de inbrengwaarde heeft dan ook een referentieonderzoek plaatsgevonden naar bruikbare transacties van winkelruimten in een straal van 5 kilometer. Daarbij is specifiek gekeken naar mindere locaties. Uit dit onderzoek zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr	Toev	Plaats	m ² per jaar	Totale opp.	Datum afmelding
Besterdring	151	A	TILBURG	€ 82,67	225	21-01-2021
Hasseltstraat	242		TILBURG	€ 92,31	455	14-07-2022
Telefoonstraat	36	a	TILBURG	€ 102,44	205	04-11-2021
Pannenschuurplein	58		OISTERWIJK	€ 110,60	217	11-10-2022
Lange Nieuwstraat	53		TILBURG	€ 125,00	140	19-01-2022
Besterdring	129		TILBURG	€ 135,00	260	07-07-2021
Alexanderstraat	4		TILBURG	€ 154,39	171	30-09-2022
Wagnerplein	28		TILBURG	€ 156,25	160	07-07-2021
Willem II-straat	53		TILBURG	€ 157,87	208	06-10-2021
Piusplein	1		TILBURG	€ 180,00	200	30-06-2021
Gemiddelde				€ 129,65		

De gemiddelde transactieprijs bedraagt € 130,00 per m². Daarmee ligt deze lager dan in de vorige taxatie. Indien naar bijvoorbeeld de waarde van de detailhandelsomzet wordt gekeken (bron CBS) kan dit mede worden verklaard.



Na de daling die werd veroorzaakt door corona, is er nu een daling te zien als gevolg van de inflatie. De stijgende kosten worden nu in de hele markt gevoeld en zorgen voor grote onzekerheid. Het consumentenvertrouwen was al historisch laag en daalde het afgelopen kwartaal verder. Het producentenvertrouwen bleef in het tweede kwartaal nog redelijk stabiel, maar daalde in het derde kwartaal. Producenten maken zich vooral zorgen over teruglopende orderportefeuilles en de verwachte productie. Het sentiment verslechterde vooral in de branche textiel, kleding en leer. Het aantal faillissementen steeg in september, maar is in historisch perspectief nog steeds laag. Vooral in de horeca nam het aantal faillissementen relatief toe. Deze sector ondervindt veel last van de hogere prijzen en heeft moeite voldoende personeel aan te trekken.

Met betrekking tot de rendementen is gekeken naar onderstaande grafiek die is opgesteld door Syntrus Achmea. Hieruit blijkt dat de aanvangsrendementen in de stadsdeelcentra, waartoe het voormalige winkelcentrum gerekend kon worden globaal tussen de 6% en de 8% lagen.



In Q3 2022 lag dit rendement net onder de 6%. Op basis van de huidige marktontwikkelingen is derhalve uitgegaan van een bar van 7,5% VON. Deze is hoger dan het gemiddelde, omdat het geen top-locatie is. Bij de correctie k.k. / vrij op naam, is bij het ramen van de marktwaarde uitgegaan dat deze per peildatum geraamd moeten worden. Dat houdt in dat er geen rekening is gehouden met de stijging.

4.7. Woningen

Voor de marktwaarde van de (voormalige) woningen per peildatum heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden. Daarbij is gekeken naar vergelijkbare woningen op ruimte percelen. Aangezien het aantal transacties daarvan beperkt was, is gezocht in een straal van 5 km. Daaruit zijn de volgende referenties gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Transactie prijs	Transactieprijs per m ²	Transactie-datum	Woon-oppervlakte	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Pannenschuurlaan	264		OISTERWIJK	€ 677.500	€ 3.510	11-11-2021	193	795	3440	1925
De Kraan	94	a	BERKEL-ENSCHOT	€ 640.000	€ 3.975	27-11-2020	161	580	3080	1972
van Rijckevorsellaan	15		MOERGESTEL	€ 765.000	€ 4.135	06-03-2021	185	960	2136	1962

Naast voornoemde referenties is gekeken naar de prijsindex voor woningen in Berkel-Enschot. Daaruit is gebleken dat transactieprizen voor vrijstaande woningen in de periode tussen augustus 2021 (vorige taxatie) en heden eerst nog zijn gestegen en daarna zijn gedaald. Ondanks deze daling is de totale prijsindex nog 2,9%.

Op basis van deze referenties is de voormalige woning aan De Kraan 84 geraamd op € 670.000,00 exclusief de extra grond.

4.8. Overige opbrengsten

Voor het voormalige culturele centrum de Schalm is de waarderingmethodiek gelijk gehouden. Door de gestegen bouwkosten is de gecorrigeerde vervangingswaarde echter hoger geworden. Op basis van de actuele gegevens uit Bouwkostenkompas is uitgegaan van € 1.750,00 per m². Voor de bibliotheek is uitgegaan van € 1.900,00 per m².

Muzikzaal

Valke zaal met podium, overspanning staalconstructie kleiner dan 20 m, geïsoleerde gevel, ruim opgevoel, entreehal met garanderen en sanitaire voorzieningen. Enkele bank, kled- en kantoorruimtes, fuur-afzuigbeheersing. Garages met warmtepomp of WKO-systeem.



Muziotheek

Bijeenkomstgebouw met kleine functie bibliotheek, ruime ontvangst met grote ruimtes t.b.v. de opstelling van boekenkasten. Constructie geschikt voor zware vloerbelastingen. Stalbe meerkalkeuze, uitvoering in de gevel en beperkte mogelijkheid om de gevel te openen. Komafstruatie met loeking en vrottegring. Garages met warmtepomp of WKO-systeem.



Locatie:

Bouwkosten	laan	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.667,-	€ 1.736,-	€ 2.265,-
Bouwkosten / BH	€ 335,-	€ 315,-	€ 352,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.152,-	€ 1.963,-	€ 2.615,-

Verrekenen	laan	laag	hoog
Gevel / BVO	0,81	0,60	0,62
Gevel / aan	20 %	18 %	20 %
Inhoud / BVO	5,67	5,55	5,78
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
BVO / BVO	0,83	0,83	0,83

Pijpennetten	laan	laag	hoog
Exclusief BVO	- 89,-	-	/ BVO
Zakroverspanning > 35 m²	- 89,-	-	/ BVO
Fundering op stal	- 18,-	-	/ BVO

Locatie:

Bouwkosten	laan	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.086,-	€ 1.877,-	€ 2.424,-
Bouwkosten / BH	€ 411,-	€ 413,-	€ 468,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.086,-	€ 1.877,-	€ 2.424,-

Verrekenen	laan	laag	hoog
Gevel / BVO	0,52	0,50	0,55
Gevel / aan	48 %	42 %	52 %
Inhoud / BVO	4,75	4,55	4,97
GO / BVO	0,95	0,95	0,95

Pijpennetten	laan	laag	hoog
Exclusief BVO	0	0	0

4.9. Openbare gronden

De gronden die openbaar waren en openbaar blijven zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa. De oppervlakte is door taxateurs ingemeten. Deze metingen zijn opgenomen in de bijlage.

4.10. Sloopkosten

De aanwezige opstallen zijn reeds gesloopt. Uit de exploitatie blijkt dat deze sloopkosten voor deelgebied 8 € 599.865,66 bedragen.

4.11. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder gewaardeerd en vorig jaar geactualiseerd. Het verschil tussen deze taxatie, met als peildatum augustus 2021 en onderhavige taxatie bedraagt afgerond 1,3%. Dit verschil is naar het oordeel van taxateur te verklaren als gevolg van de veranderde marktomstandigheden, die na de taxatie nog een periode van stijging hebben gehad en sinds de oorlog in de Oekraïne zijn omgeslagen. Voor de taxatie heeft dit voornamelijk effect gehad op het (voormalige) winkelvastgoed. Dit vastgoed heeft thans na 2 jaar beperkingen door corona, last van de inflatie en de gestegen energieprijzen, waardoor de huren dalen.

4.12. Onzekerheden markttechnische update

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie c.q. markttechnische update blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden: De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende.

Hierdoor heeft de woningmarkt na een jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid steeds een belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis;

- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie c.q. markttechnische update rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateur opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van de huidige marktomstandigheden groter is dan 10%. Uitgegaan wordt van een bandbreedte van 20%.

4.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongebruikelijk.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

4.14. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak geschat op:

Gemeente	sectie	kadastraal nr.	app. nr.	opp. hectare	Inbreng waarde
		Complexwaarde		2.54.38 €	2.289.420
		te handhaven opgenbaar gebied		0.39.90 €	1
Berkel	A	4729		0.05.40 €	48.600
Berkel	A	5180, 5181 (De Schalm)		0.14.35 €	743.406
Berkel	A	3762		0.01.05 €	193.796
Berkel	A	3371		0.05.25 €	408.333
Berkel	A	3281	A1	0.49.70	€ 234.543
Berkel	A	3281	A2		€ 149.074
Berkel	A	3281	A3		€ 180.877
Berkel	A	3281	A4		€ 247.250
Berkel	A	3283	A1, A12		€ 1.638.395
Berkel	A	3283	A3		€ 121.000
Berkel	A	3282, 8283	A3, A4		€ 289.599
Berkel	A	3282	A2		€ 125.481
Berkel	A	3282	A9		€ 242.245
Berkel	A	3282	A10		€ 277.380
Berkel	A	3282	A11		€ 321.477
Berkel	A	3282	A13		€ 265.833
Berkel	A	3452	A1, A2		€ 305.049
Berkel	A	3452	A3		€ 89.444
Berkel	A	3452	A12		€ 146.531
Berkel	A	3452	A13		€ 169.802
Berkel	A	3452	A14		€ 169.802
Berkel	A	3452	A15,16		€ 337.546
Berkel	A	3452	A17		€ 208.278
Berkel	A	3452	A19		€ 190.105
Berkel	A	3452	A20,21		€ 372.827
Berkel	A	3452	A22,A23,A24		€ 591.327
Berkel	A	3452	A25, A26		€ 411.586
Berkel	A	3452	A27		€ 1.240.864
Berkel	B	4587 (AH)	-	0.12.75	€ 1.670.801
Berkel	A	3417 (Bibliotheek)		0.11.24	€ 506.719
				3.94.02 €	14.187.395

Afgerond

€ 14.190.000,00 (zegge: veertien miljoen honderdnegentigduizend euro)

Nuland, 1 februari 2023

De taxateur,



F.C.L.G. Schavemaker

5. Plausibiliteitsverklaring markttechnische update

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **“toetsend taxateur”**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavige markttechnische update die is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT met kenmerk 1139.56-MU2d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft de markttechnische update d.d. 1 februari 2023 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft de complete markttechnische update met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur zijn verantwoordelijk voor het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in de markttechnische update opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van de markttechnische update in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in de markttechnische update plausibel is en dat de markttechnische update voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 1 februari 2023



T.A. te Winkel

6. Bijlagen

1. MU2c1x – Berekening waardering

BIJLAGE 1

Gemeente	sectie	kadastraal nr.	app. nr.	opp. hectare	Inbreng waarde
		Complexwaarde		2.54.38 €	2.289.420
		te handhaven opgenbaar gebied		0.39.90 €	1
Berkel	A	4729		0.05.40 €	48.600
Berkel	A	5180, 5181 (De Schalm)		0.14.35 €	743.406
Berkel	A	3762		0.01.05 €	193.796
Berkel	A	3371		0.05.25 €	408.333
Berkel	A	3281	A1		234.543
Berkel	A	3281	A2		149.074
Berkel	A	3281	A3		180.877
Berkel	A	3281	A4		247.250
Berkel	A	3283	A1, A12		1.638.395
Berkel	A	3283	A3		121.000
Berkel	A	3282, 8283	A3, A4		289.599
Berkel	A	3282	A2		125.481
Berkel	A	3282	A9		242.245
Berkel	A	3282	A10		277.380
Berkel	A	3282	A11		321.477
Berkel	A	3282	A13	0.49.70	265.833
Berkel	A	3452	A1, A2		305.049
Berkel	A	3452	A3		89.444
Berkel	A	3452	A12		146.531
Berkel	A	3452	A13		169.802
Berkel	A	3452	A14		169.802
Berkel	A	3452	A15,16		337.546
Berkel	A	3452	A17		208.278
Berkel	A	3452	A19		190.105
Berkel	A	3452	A20,21		372.827
Berkel	A	3452	A22,A23,A24		591.327
Berkel	A	3452	A25, A26		411.586
Berkel	A	3452	A27		1.240.864
Berkel	B	4587 (AH)	-	0.12.75	1.670.801
Berkel	A	3417 (Bibliotheek)		0.11.24	506.719
				3.94.02 €	14.187.395