

Taxatierapport

Rondweg-West 92, 9101BE te Dokkum



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

Telefoon: 085 007 4172 | Email: hwentzel@otnl.nl

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



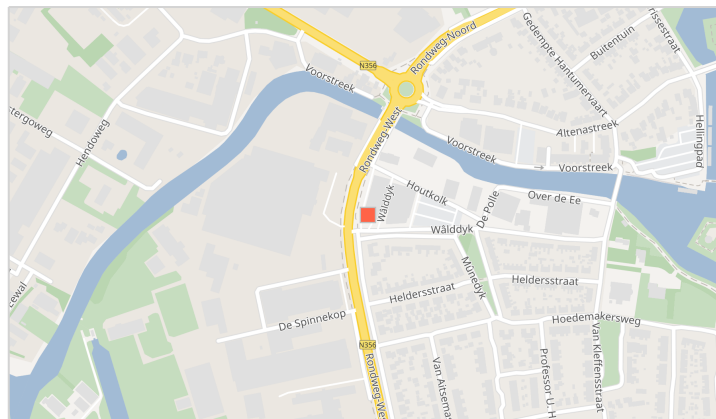
ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.
TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21523295
Complex:	Rondweg-West 92, Dokkum
Adres:	Rondweg-West 92, 9101BE te Dokkum
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.518



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2005
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	1.365
Totaal VVO m ² of stuks:	1.365
Verhouding VVO / BVO:	1:1,00
Parkeerplaatsen binnen:	50
Parkeerplaatsen buiten:	15
Parkeerratio:	1:21
Marktwaaarde per m ² :	€ 472

Waardering

Opdrachtgever:	AC Dokkum 8 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwaaarde kosten koper:	€ 640.000
BAR markt/herz. huur kk:	19,2 %

Object beoordeling

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Redelijk
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Redelijk
Functionaliteit:	Redelijk
Object score:	Matig

Gebruik beoordeling

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Slecht
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 123.625
Theoretische huur:	€ 123.625
Netto markt/herz. huur:	€ 95.649
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	22,6 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 27.976
Exploitatiekosten incl canon:	€ 27.976
Leegstand % markt/herz. huur:	100,0 %

Locatie beoordeling

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Redelijk
Bereikbaarheid:	Redelijk
Parkeren op openbare weg:	Niet van toepassing
Locatie score:	Matig

Markt beoordeling

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 30-09-2020 getaxeerd op:

EUR 640.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Uitstraling (architectuur)
Aansluiting/positie in omgeving
Omvang
Ouderdom

Zwaktes

Laden/lossen/bevoorraden
Bouwkundige staat parkeerkelder
Leegstand

Kansen

Marktontwikkelingen: vraag naar supermarkt locaties

Bedreigingen

(Her)Ontwikkelingspotentieel
Bestemmingswijzigings mogelijkheden
Toenemende concurrentie
Marktontwikkelingen

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riool aansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder(s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de taxatiedatum.

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse
D	Juridisch
E	Object
F	Locatie
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC Dokkum 8 C.V.
Ter attentie van: Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Adres: De Entree 55 - 11e verdieping, 1101 BH te Amsterdam
Telefoonnummer: +31 (0)651 98 78 75
E-mailadres opdrachtgever: rodney.pereira@arconacapital.com

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Uitvoerend taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT
Adres: Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest
Telefoonnummer: 085 007 4172
E-mailadres: hwentzel@otnl.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVV RT198770421
VastgoedCert V008774653
RICS 1291119
NVM Business 301846
Ingeschreven in het register onder nummer: RT198770421
Specialisatie / deskundigheid & educatie: BV
Groot Zakelijk
WOZ

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: CED Nederland B.V.
Controlerende / tweede taxateur: ing. Walter Kuipers RT REV
Adres: Postbus 90411, 1006 BK te Amsterdam
Telefoonnummer: 020-4873737
E-mail: walter.kuipers@ced.nl
Lid van / aangesloten bij: VastgoedPro onder vermelding van nummer: 16193
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVV Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed onder vermelding van nummer: RT574088346
Tegova, certificaatnummer REV-NL/VastgoedPRO/2021/5 en geldig van tot 30 november 2021
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Algemeen commercieel onroerend goed en taxaties voor verzekeringsdoeleinden.

A.4 Assistent taxateur

Assistent taxateur: M.L. Stelloo
Adres: Vredehofstraat, Soest 13, te
Telefoonnummer: 0641692954
E-mail: mstelloo@otnl.nl

A.5 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: donderdag 20 augustus 2020

Toelichting opdrachtverstrekking:

Op 20-08-2020 is door de taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 20-08-2020 getekend door opdrachtgever retour is ontvangen. De taxatie uitgevoerd conform opdracht. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht (VPS 1 / IVS 101).

Opdrachtvoorwaarden:

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de RICS professionele verklaring Conflicts of interest en de bijbehorende richtlijnen;
- de algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs;
- het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en voor zover van toepassing het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed NRVT;
- de algemene gedrags- en beroepsregels conform NVM.

Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (meest recente versie) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.

Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Interne kwaliteitsborging

De geregistreerde taxateur heeft zorg gedragen voor borging van de kwaliteit van de professionele taxatiedienst. De geregistreerde taxateur heeft hiertoe een intern kwaliteitsborgingsproces ingericht.

Roulatie

Taxateur heeft niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject verricht of 9 jaar achtereenvolgend door hetzelfde taxatiebedrijf.

Onafhankelijkheid

Om tot een betrouwbare waardebeoordeling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een - voor iedereen - acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is van groot belang aangezien: een makelaar subjectief hoort te handelen, in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

De taxateur verklaart ten aanzien van het getaxeerde object uitsluitend als taxateur te hebben opgetreden. De taxateur verklaart middellijk noch onmiddellijk enig financieel of zakelijk belang te hebben bij het object noch bij de opdrachtgever. De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van taxateur, verkregen van één opdrachtgever, niet meer dan 25% van de totaalomzet bedraagt.

Educatie en routine

De taxateur volgt de educatieverplichtingen van RICS, NRVT en NVM.

De taxateur heeft voldoende kennis over de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze te kunnen uitvoeren.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets op de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS, IVS en/of RICS Red Book) is uitgevoerd.

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd conform de RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), editie 2020. De standaarden in het Red Book zijn in overeenstemming met de "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC).

De taxateur zal de taxatie in overeenstemming met deze taxatierichtlijn, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRVT uitvoeren, tenzij sprake is van een taxatiedienst die is onderworpen aan internationale en nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn.

Tuchtrecht

Taxateur verklaart dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of kan anderszins aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.

Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. is een RICS Regulated Firm. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform het RICS Red Book.

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de betrokken brancheverenigingen (NVM, NRVT, RICS).

Indien u een klacht heeft kunt u deze indienen bij het secretariaat van Onafhankelijke Taxateurs Nederland BV. Wij zullen zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

B TAXATIE**B.1** Algemeen**Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft drie kadastrale percelen, groot 2.518 m², in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII met een omstreeks 2005 gebouwde supermarkt voorzien van voldoende parkeergelegenheid, zowel onder het object alsmede aan de voorzijde van het object. Het object is gesitueerd langs de rondweg N356 tegenover bedrijventerrein Betterwird en tegen/in een woonwijk.

Uit recent onderzoek is gebleken dat de vloer van de parkeerkelder ondeugdelijk is ontworpen. Dit heeft geleid tot oneffenheden (helft v/d vloer) en waterproblematiek. De herstellkosten van deze gebreken worden door de eigenaar ingeschat op € 200.000 tot € 300.000.

Adres:	Rondweg-West 92, 9101BE te Dokkum
VMS-taxatienummer:	21523295
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

Doel:	Verslaglegging jaarrekening
Toelichting doel van de taxatie:	Dit taxatierapport is uitsluitend voor het hierna genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

Het doel van de taxatie is inzicht te krijgen in de marktwaarde (en de markthuurl) ten behoeve van opname in de jaarrekening en een prospectus. Wij geven hierbij onze toestemming voor een dergelijke opname.

B.3 Waardering & basis van de waarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum 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.

Valuta:	Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage zijn alle bedragen uitgedrukt in Euro's (€).
----------------	--

Het object is per 30 september 2020 getaxeerd op:**Marktwaarde kosten koper:***Zegge:***EUR 640.000***zeshonderd veertig duizend euro*

Handtekening taxateur:



Herman Wentzel MRICS RRV RT
Datum en plaats: 13 november 2020 | Soest

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	maandag 14 september 2020
Mate van inspectie:	Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Herman Wentzel MRICS RRV RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Herman Wentzel MRICS RRV RT. De taxateur heeft het object uitwendig feitelijk opgenomen. Taxateur heeft geen toegang tot het object gehad. Taxateur heeft het object ultimo 2019 reeds intern geïnspecteerd. Opdrachtgever heeft bevestigd dat het object sinds de vorige interne inspectie ongewijzigd is gebleven. Het object is in de tussen gelegen tijd niet in gebruik geweest.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder (s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de taxatiedatum.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Aanpassingen op conceptrapportage

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtneming van de RICS-richtlijn VPS 2 (4.12 t/m 4.14), een concept rapportage aangeleverd en besproken met de opdrachtgever. Na heroverweging van de in de concept rapportage vermelde uitgangspunten zijn de navolgende onderdelen in het rapport gewijzigd:

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Taxatie onnauwkeurigheid

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

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van het Novel Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen ingevoerd.

De marktactiviteit wordt in veel sectoren beïnvloed. Op de waarderingsdatum zijn wij van mening dat wij voor vergelijkingsdoeleinden minder waarde kunnen hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie op COVID-19 betekent immers dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Door buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Als gevolg hiervan dient er minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van het in de taxatie betrokken onroerend goed regelmatig te evalueren. Wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, is een hertaxatie op dat moment gewenst.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Door taxateur zijn eerdere taxaties van het onderhavige object uitgevoerd:

- 2016: Volledige taxatie
- 2017: Markttechnische update
- 2018: Markttechnische update
- 2019: Volledige taxatie

Overzicht eerdere taxaties

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
28-3-2017	31-12-2016	€ 2.560.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	31-10-2017	€ 2.400.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2017	€ 2.000.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
11-1-2020	11-12-2019	€ 930.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie: extra onderhoud/renovaties voor herstel parkeerkelder

B.8 Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	11-9-2020	ruimtelijkeplannen.nl
Bodemonderzoek	Ja	11-9-2020	bodemloket.nl
Eigendomsbewijs	Ja	11-9-2020	Kadaster
Energie label	Ja	11-9-2020	ep-online.nl
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Inspectierapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	11-9-2020	Kadaster
Meetcertificaat	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Omgevingsvergunning	Nee		
Splitsingsakte	NVT		
Plattegronden	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Overige gegevens	Nee		

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd:

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

Uitgangspunt bij de marktwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de afgeleide van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

Discounted cashflowmethode (DCF):

De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de toekomstige kasstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Door het verdisconteren van toekomstige kasstromen wordt het bedrag bepaald dat iemand vandaag wil betalen om recht op de toekomstige kasstroom te verkrijgen.

Onder meer is rekening gehouden met huurwaarde-ontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf.

Comparatieve methode:

De comparatieve methode vergelijkt de te waarden onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactiepreizen en –kenmerken vanuit de markt bekend zijn.

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is;
- Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

Uitstraling (architectuur)
Aansluiting/positie in omgeving
Omvang
Ouderdom

Zwaktes

Laden/lossen/bevoorraden
Bouwkundige staat parkeerkelder
Leegstand

Kansen

Marktonwikkelingen: vraag naar supermarkt locaties

Bedreigingen

(Her)Ontwikkelingspotentieel
Bestemmingswijzigings mogelijkheden
Toenemende concurrentie
Marktonwikkelingen

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
Dokkum	DKM00	B	625		1.515	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Dokkum	DKM00	B	1598		863	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Dokkum	DKM00	B	730		140	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Totaal					2.518	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB.

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Dokkum B 625 & 730:

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht
Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente/www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingplan Dokkum Regiostad: Detailhandel - Supermarkt

De maximaal toegestane hoogte is 5 m.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

Voor nadere vestigingseisen wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend, behoudens het gestelde in het bestemmingplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

Fiscale aspecten

Wij zijn voor de toekomstige levering van de het onderhavige object uitgegaan dat deze zal plaats vinden in de overdrachtsbelastingsfeer van 6%.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend.

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft drie kadastrale percelen, groot 2.518 m², in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII met een omstreeks 2005 gebouwde supermarkt voorzien van voldoende parkeergelegenheid, zowel onder het object alsmede aan de voorzijde van het object. Het object is gesitueerd langs de rondweg N356 tegenover bedrijventerrein Betterwird en tegen/in een woonwijk.

Uit recent onderzoek is gebleken dat de vloer van de parkeerkelder ondeugdelijk is ontworpen. Dit heeft geleid tot oneffenheden (helft v/d vloer) en waterproblematiek. De herstelkosten van deze gebreken worden door de eigenaar ingeschat op € 200.000 tot € 300.000.

Bouwjaar: 2005

Bouwaard / materialen en constructie

Gemetselde gevels, houten kozijnen, bitumineuze dakdekking, parkeerkelder: betonnen constructie + vloer

Bouwkundige staat: Redelijk

Onderhoud buiten: Goed

Onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

Voldoende = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = Achterstallig onderhoud

Niet waargenomen = Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Voor de beoordeling van de onderhoudskosten maakt taxateur gebruik van "De Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX)". De VEX bevat alle gegevens die nodig zijn om de onderhoudskosten en overige exploitatielasten van beleggingsvastgoed te kunnen inschatten.

Vloeren: Goed

Constructie: Goed

Gevels: * Goed

Kozijnen: Goed

Daken/dakbedekkingen: * Goed

Binnenwanden: Goed

Plafonds: Goed

Overige afwerkingen: Goed tot Matig

Installaties (E en W, lift): Goed

Buitenterrein: Goed

Parkeerkelder: Slecht

*voor zover visueel waarneembaar

Verwachte investeringen binnen enkele jaren in onderhoud/renovaties voor herstel parkeerkelder: € 200.00 tot 300.000

Parkeren (op eigen terrein): Redelijk

Functionaliteit: Redelijk

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Supermarkt	Winkel	wint 8 - Solitaire supermarkt, 1970-1990	1.065	1.065	2005
Magazijn	Winkel	wint 8 - Solitaire supermarkt, 1970-1990	150	150	2005
Verdieping	Winkel	wint 8 - Solitaire supermarkt, 1970-1990	150	150	2005
Totaal			1.365	1.365	

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	Stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Parkeerplaatsen binnen	Parkeren binnen	gt 6 - Ondergrondse parkeergarage	1.560	2005
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	gt 8 - Parkeerplaats op terrein, asfalt	15	2005
Totaal			1.575	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Het is taxateur niet bekend wanneer de laatste renovatie heeft plaatsgevonden.

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Bodemloket: Er vindt na de sanering actieve nazorg plaats om de (rest)verontreiniging te beheersen en te beheren.

Objectbeoordeling

De winkelruimte is geschikt voor het gebruik als supermarkt. De parkeergarage functioneert niet naar behoren als gevolg van de ontwerpfout. Als geheel is het object daarmee in de huidige staat minder geschikt voor het gebruik als supermarkt. Per 1-1-2020 betreft het onderhavige object tevens leegstand. Jumbo heeft de tot die datum lopende huurovereenkomst opgezegd en haar activiteiten gecontinueerd op de reeds aanwezige andere locatie in Dokkum.

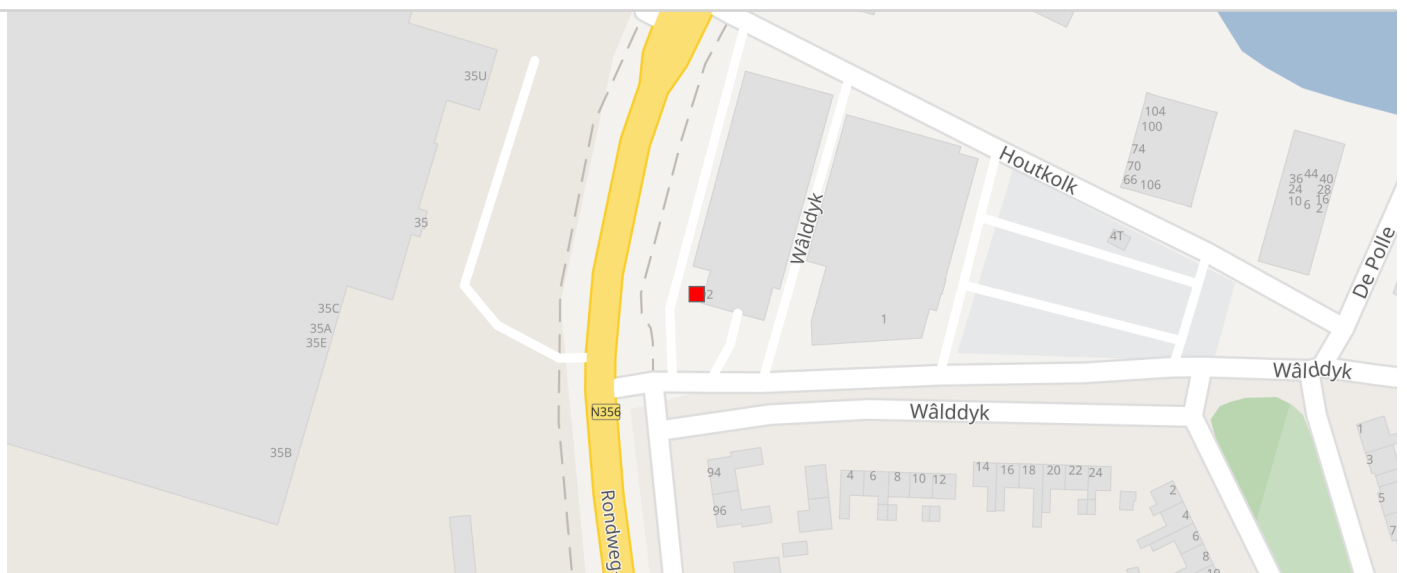
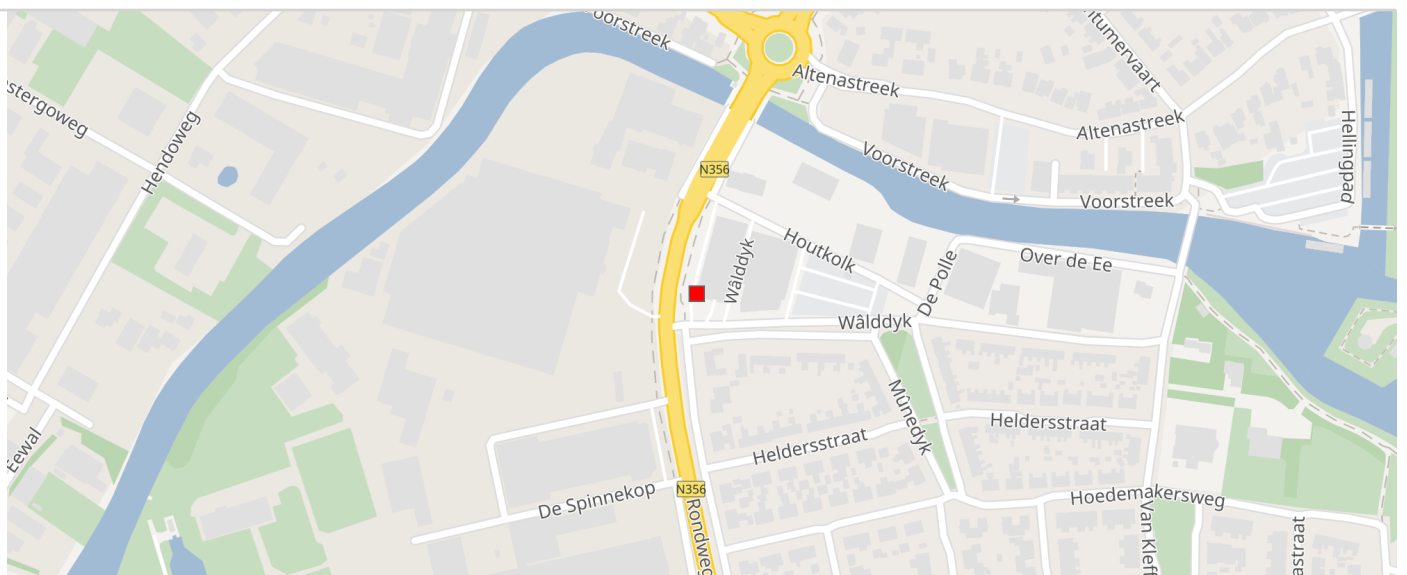
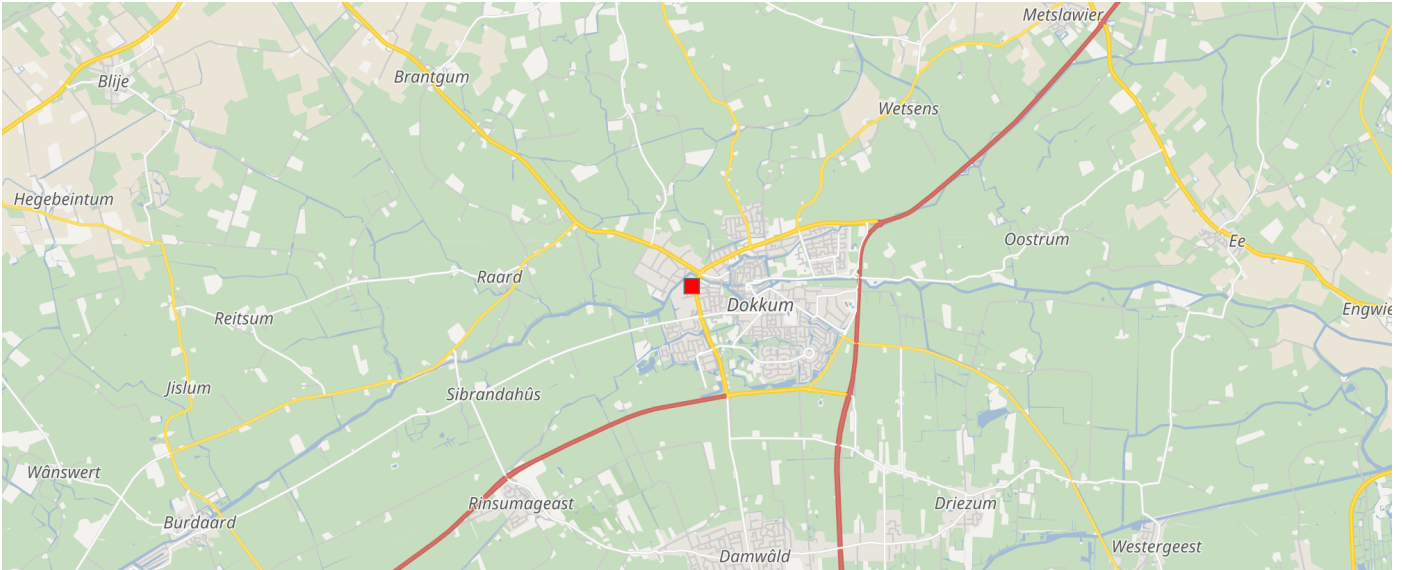
Gelet op de staat van de parkeerkelder en het concurrent aanbod naast en nabij lijkt het niet waarschijnlijk dat op de onderhavige locatie nog een supermarkt zal worden gevestigd. Alternatief gebruik als outlet o.i.d. zal resulteren in een lager huurniveau.

Objectscore:

Matig

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging:

Redelijk

Gelegen langs rondweg N356 tegenover bedrijventerrein Betterwird en tegen/in woonwijk

Toelichting bereikbaarheid:

Redelijk

Dichtstbijzijnde bushalte: Dokkum, Altenastreek

Loopafstand: 0,3 km

Looptijd: 4 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A7 op 28,1 km hemelsbreed met 26 min. reistijd over een route van 37,2 km

A32 op 29,2 km hemelsbreed met 26 min. reistijd over een route van 36,3 km

A31 op 32,8 km hemelsbreed met 30 min. reistijd over een route van 33,0 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 76

De bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen in de buurt. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Met voorzieningen bedoelen we: restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment.

Parkeren op openbare weg:

Niet van toepassing

Parkeren is mogelijk op het eigen terrein (15 parkeerplaatsen) alsmede in de eigen parkeerkelder (50 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen in de kelder zijn in feite niet te gebruiken in verband met wateroverlast als gevolg van een ontwerpfout.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn de taxateur geen infrastructurele en/of planologische ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Locatiescore:

Matig

De bereikbaarheid middels eigen- en openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, belendingen en het voorzieningenniveau in acht genomen, beoordeelt de taxateur de locatie van het getaxeerde als Matig.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik
Leegstand

Voorgenomen gebruik

Gelet op de staat van de parkeerkeider en het concurrent aanbod naast en nabij lijkt het niet waarschijnlijk dat op de onderhavige locatie nog een supermarkt zal worden gevestigd. Alternatief gebruik als outlet o.i.d. zal resulteren in een lager huurniveau.

G.2 Huur bijzonderheden

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	-
Aanvangsleegstand	-€ 118.965
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

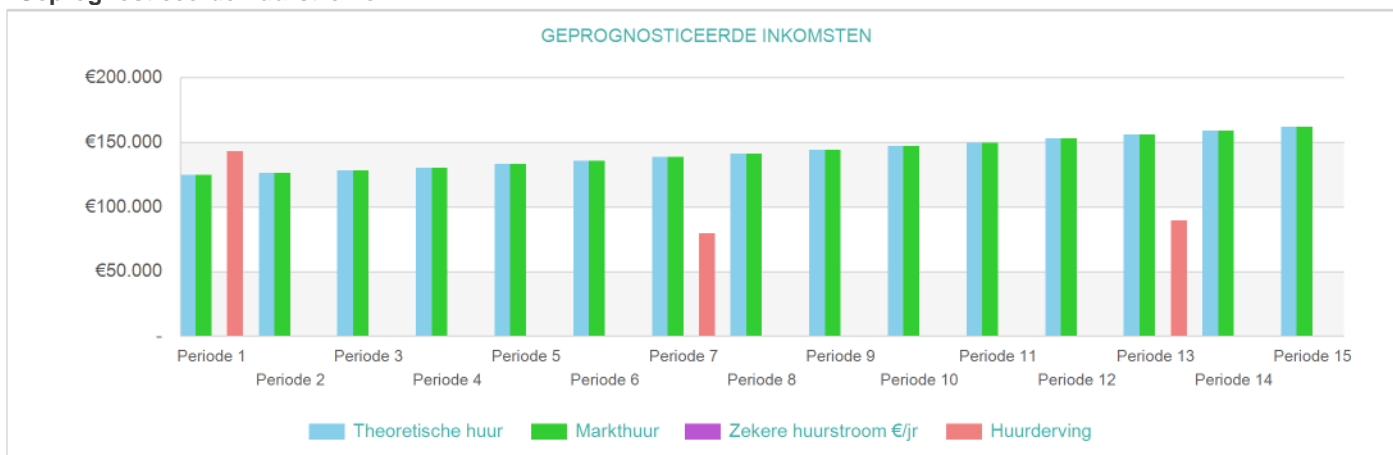
Huurbijzonderheden

N.v.t.

Huidige verhuursituatie:

Slecht

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	50%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	12
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt alternatief gebruik als outlet o.i.d. per datum opname en inspectie het optimale gebruik.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

MARKTSITUATIE WINKELMARKT NEDERLAND 1e Halfjaar 2020

MARKTSTRUCTUUR

In totaal telt Nederland circa 100.000 winkels met een winkelvloeroppervlak van circa 30 miljoen m². Met circa 1,7 m² per inwoner hoort Nederland daarmee tot de top in Europa. De Nederlandse detailhandelsstructuur is fijnmazig en hiërarchisch opgebouwd. Dit is het gevolg van bewust overheidsbeleid en de hoge bevolkingsdichtheid in Nederland. Op hoofdlijnen kan onderscheid worden gemaakt tussen stadscentra, wijkcentra en buurtcentra; elk met hun eigen verzorgingsgebied. Daarnaast kent Nederland diverse perifere/grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV), gelegen aan de randen van gemeenten.

Nederland telt circa 2.500 winkelgebieden. De belangrijkste winkelgebieden zijn in de grootste steden te vinden. In het algemeen geldt: hoe groter de stad, hoe belangrijker de winkelfunctie. Bovendien is er in grotere steden een duidelijke taakverdeling tussen centrale en ondersteunende winkelgebieden. Circa 38% van alle winkelgebieden betreft centrale winkelgebieden (binnensteden, hoofdwinkelgebieden en kernverzorgende centra). Van het aantal verkooppunten in Nederland betreft circa 30% winkels die voorzien in de dagelijkse behoeften (supermarkten en persoonlijke verzorging) en 70% in de niet-dagelijkse behoeften (bron: Locatus). Het aantal PDV/GDV-locaties in Nederland bedraagt circa 190, waarop ruim 3.000 verkooppunten met circa 4,5 miljoen m² winkelvloeroppervlak zijn gevestigd. Deze bevinden zich hoofdzakelijk aan de rand van steden. De laatste jaren is ook in de binnensteden een trend van schaalvergroting zichtbaar. Grote retailers als Zara en H&M nemen steeds grotere winkelruimten in gebruik.

TRENDS

* Door veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing en ontgroening) en wijzigende consumentenvoorkeuren is het huidige onderscheid binnen de winkelstructuur meer aan het verschuiven naar een ander onderscheid tussen locaties voor recreatief winkelen (stadscentra), locaties voor dagelijkse boodschappen (wijkwinkelcentra) en locaties voor doelgerichte aankopen (perifere winkelconcentraties). Als gevolg daarvan verdwijnen kleinere buurtcentra en neemt het aantal perifere winkelgebieden toe.

* Schaalvergroting in de detailhandel heeft gezorgd voor een toename van het aantal vierkante meter per winkel. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de ketenvorming die in de detailhandel heeft plaatsgevonden. In Nederland zijn volgens Locatus 1.792 winkelketens actief. De filialiseringsgraad bedraagt circa 23,4%.

* Online winkelen groeit steeds verder. Volgens cijfers van het CBS was de online omzet in 2019 bijna 17% hoger dan in 2018. In het eerste halfjaar van 2020 groeide deze explosief verder vanwege de coronacrisis. Zowel webwinkels met hoofdactiviteit verkoop via internet als de online omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers) groeien. De toename van online zorgt ervoor dat bepaalde winkels uit het straatbeeld verdwijnen. Maar er vindt ook groei plaats van het aantal van oorsprong online winkels dat een fysieke locatie opent (bijvoorbeeld Coolblue).

GEbruikersmarkt WINKELRUIMTE

De winkelmarkt ondervond in het eerste halfjaar van 2020 in sterke mate de gevolgen van verspreiding van het coronavirus en de getroffen maatregelen. Het beeld voor de hele sector is echter zeer gemengd. Meest in het oog springend is de sterke daling van het winkeland publiek aan winkelstraten en (grotere) winkelcentra. In de periode maart tot en met juni daalde het bezoek volgens diverse bronnen minimaal 35% en in sommige winkelgebieden wel 80%. Daarentegen deden supermarkten en (buurt)winkelcentra met veel food-gerelateerde winkels het juist goed. Hetzelfde geldt voor perifere detailhandel en online verkopen.

Volgens cijfers van het CBS is in het tweede kwartaal van 2020 de omzetwaarde van de detailhandel met 5,9% gestegen ten opzichte van een jaar eerder, terwijl het omzetvolume 3,6% hoger uitkwam. De grootste groei van de omzetwaarde had plaats bij winkels in doe-het-zelf artikelen (+26,6%), consumentenelektronica (+16,3%), recreatieartikelen (+10,8%) en huishoudelijke artikelen en woninginrichting (+8,8%). Bij supermarkten was sprake van een omzetstijging met 7,9%. De groei van de omzet van postorderbedrijven en webwinkels spande met 35,9% echter de kroon. De hardste klappen vielen in de hoek van de non-foodwinkels. Zo kelderde de omzet van kledingwinkels met 29,5% en van winkels in schoenen en lederwaren met 25,3%. Bij drogisterijen was slechts sprake van een lichte daling van de omzet met 1,6%.

Winkels die te kampen kregen met zware omzetverliezen hebben met verhuurders afspraken gemaakt om de huur (deels) kwijt te schelden of door te schuiven. Diverse retailers hebben ook een verlaging van de huurprijs gevraagd en soms gekregen. Voor een deel van de winkels resteerde winkelsluiting of faillissement. Volgens voorlopige cijfers van het CBS werden in het eerste halfjaar van 2020 circa 200 faillissementen in de detailhandel uitgesproken. Overigens is deze trend al langer gaande. Zo hebben diverse faillissementen van winkelketens in 2019 gezorgd voor de sluiting van ruim 500 winkels. Daarnaast hebben vorig jaar volgens Locatus bijna 2.000 zelfstandige winkeliers hun winkel gesloten. Wel moet worden opgemerkt dat er ook diverse winkelformules zijn die nog altijd nieuwe, fysieke winkels openen en verdere uitbreidingsplannen hebben.

OPNAME

De opname van winkelruimte liet in de eerste helft van 2020 een daling zien, al was die minder groot dan verwacht. In totaal werd circa 330.000 m² winkelruimte opgenomen. Dat is circa 10% minder in de eerste helft van 2019, toen in totaal circa 370.000 m² werd verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Het aantal transacties kwam circa 13% lager uit. Opvallend is ook dat de opname in het eerste kwartaal van 2020 ongeveer gelijk was aan de opname in het tweede kwartaal van 2020. Enkele actieve winkelketens met meerdere transacties in de eerste helft van 2020 waren onder meer Shoeby fashion, Die Grenze Apotheke, Okay Fashion en Rituals. De meeste meters kwamen echter op naam van De Koopman. Deze nieuwe winkelformule van The Sting huurde in het eerste halfjaar van 2020 in Rotterdam, Amersfoort, Den Haag en Tilburg grote metrages en in de rest van 2020 volgen nog nieuwe vestigingen. Vaak gaat het daarbij om de panden waarin voorheen Hudson's Bay was gevestigd.

Van de opname had circa 19% (in totaal 62.000 m²) betrekking op gdv-/pdv-locaties. Dat was minder dan in de eerste helft van 2019. Door supermarkten werd circa 11.300 m² opgenomen. Bij de opnamecijfers moet wel worden opgemerkt dat niet alle gedane transacties in de markt ook daadwerkelijk worden geregistreerd. Ondanks de huidige problemen in de centrale winkelgebieden zijn de sterke winkelsteden volgens vastgoedadviseurs nog steeds beter dan minder populaire middelgrote winkelsteden. Deze profiteren van hun aantrekkingskracht door hun complete en diverse winkelaanbod. Wel verplaatsen retailers hun bestaande winkels naar leegstaande panden met de hoogste bezoekersaantallen en passantenstromen. De ruime beschikbaarheid en lagere huren maken deze verplaatsingen voor retailers mogelijk.

AANBOD EN LEEGSTAND

Het aanbod van winkelruimte in Nederland liet in de eerste helft van 2020 een stijging zien tot circa 2,25 miljoen m². Dat is 2,5% meer dan een jaar eerder. Ook de leegstand nam toe. Volgens Locatus steeg de leegstand gemeten in aantal panden van 7,2% op 1 januari 2020 naar 7,5% per medio 2020. Onder meer de sluiting van Hudson's Bay zorgde recent voor extra leegstand. Voor de toenemende leegstand

zijn er, naast de coronaperikelen, een aantal oorzaken aan te merken: afname van de opname, toename van winkelsluitingen en er zijn minder meters uit de markt genomen door transformatie of ingebruikname als horeca.

Van het aanbod winkelruimte per medio 2020 had bijna een kwart (circa 550.000 m²) betrekking op gdv/pdv. De meeste winkelmeters werden aangeboden in de gemeenten Rotterdam (circa 58.000 m²) en Amsterdam (circa 44.600 m²). Het aanbodniveau in de gemeente Den Haag (27.400 m²) en Utrecht (circa 15.900 m²) lag veel lager. Buiten de G4 kenden vooral Enschede (circa 39.000 m²), Heerlen (circa 35.000 m²), Kerkrade (circa 33.500 m²) en Deventer (circa 33.000 m²) een hoog aanbodniveau.

HUURPRIJZEN

Door de coronacrisis zijn de markthuren in centrale winkelstraten en winkelcentra in het eerste halfjaar van 2020 sterk onder druk komen te staan. Door het omzetverlies kunnen veel retailers de hoge huurprijzen niet meer betalen. Voor bestaande huurcontracten wordt veelal in overleg met vastgoedeigenaren naar een oplossing gezocht. Nieuwe huurders profiteren van lagere huurprijzen. In welke mate de huurprijzen precies zijn gedaald is op dit moment nog niet goed te bepalen. Op veel andere winkellocaties, zoals buurtwinkelcentra, supermarkten en pdv/gdv-locaties, is de impact van het coronavirus op de huurprijzen beperkt of niet aanwezig. De markthuurgelden voor winkelruimte in Nederland laten een divers beeld zien en lopen sterk uiteen. Volgens cijfers van de NVM liet de mediane huurprijs in 2019 een stijging zien naar € 161 per m². Een jaar eerder was dat nog € 157 per m². In het eerste halfjaar van 2020 lag de mediane huurprijs op € 158 per m². De variatie is echter groot. Zo liggen voor PDV/GDV-locaties de huurprijzen gemiddeld tussen de € 35 en € 95 per m², terwijl in de Amsterdamse Kalverstraat de tophuur momenteel rond de € 2.750 per m² ligt. Op diverse locaties staan de huurprijzen voor winkelpanden al langere tijd onder neerwaartse druk, vooral in de middelgrote en kleinere steden en in het B- en C-segment. Maar ook in diverse grote winkelstraten en winkelcentra zijn de huurprijzen gedaald.

VOORUITZICHTEN GEBRUIKERSMARKT

De coronacrisis heeft op een groot deel van de winkelmarkt een zeer sterke impact gehad. Retailers hebben veel omzetverlies geleden en ook al zijn de meeste winkels weer open, de omzetsniveaus zijn nog lang niet terug op het oude niveau. Consumenten winkelen veel minder in winkelstraten en winkelcentra en hebben tegelijkertijd in nog grotere mate het gemak van online winkelen ontdekt. De bezoekersaantallen blijven daardoor voorlopig op een veel lager niveau dan voor de coronacrisis.

Hoelang de coronacrisis nog gaat duren is op dit moment nog niet te overzien. Duidelijk is al wel dat de reeds bestaande problemen op een groot deel van de winkelmarkt zijn versterkt. Veranderd consumentengedrag en de groei van online winkelen hebben de laatste jaren geleid tot leegstand in winkelgebieden, afname van passanten en dalende huurprijzen. Als de situatie langer aanhoudt, zullen naar verwachting veel winkels in financieel zwaar weer komen en de deuren definitief moeten sluiten. Uit recent onderzoek van de Nederlandse Raad voor Winkelcentra (NRW) blijkt dat in de sector wordt verwacht dat de leegstand het komend jaar van ruim 7% naar 19% zal stijgen.

In datzelfde onderzoek geven de grote retailers aan dat de hoge huurprijzen in grote steden niet meer in verhouding staan tot de omzetten die nu nog gemaakt worden. Zij verwachten dat hier een huurdaling van 30% tot 40% noodzakelijk is om winstgevend te blijven. Maar ze geven ook aan dat dit niet voor elke retailer voldoende zal zijn. Het grootwinkelbedrijf denkt dat 20 tot 40% van de non-food winkels zal verdwijnen. Met de olopemde leegstand en dalende huurinkomsten worden ook vastgoedeigenaren hard geraakt. De druk op winkelgebieden wordt daardoor groter. In de afgelopen jaren heeft de toevoeging van horeca aan het winkelaanbod gezorgd voor verbetering van veel winkelgebieden maar ook de horeca is hard geraakt door de coronacrisis.

Binnen de winkelgebieden in Nederland zijn er wel grote onderlinge verschillen. Zo doen sterke buurt- en wijkwinkelcentra, gdv/pdv-locaties en supermarkten het juist goed terwijl veel andere winkelstraten, winkelcentra in kleinere en middelgrote steden en stadsdeelcentra het zeer moeilijk hebben. Veel winkelformules zoeken naar de juiste mix tussen fysiek en online en het vinden van manieren om te voorzien in de veranderde vraag van consumenten en het onderscheidend te blijven ten opzichte van de concurrentie. Op de langere termijn wordt een verdere afname van het aantal winkels verwacht door trends als vergrijzing, online shoppen en veranderde wensen van consumenten. Retailers die zich onvoldoende weten te onderscheiden of kwetsbaar zijn voor toenemende internetverkoop zullen uit het straatbeeld verdwijnen.

BELEGGINGSMARKT WINKELRUIMTE

De vraag van beleggers naar winkelruimte liet in het eerste halfjaar van 2020 een daling zien. Op halfjaarbasis viel de teruggang nog mee. Zo werd in totaal circa € 600 miljoen belegd in winkels, tegenover € 715 miljoen in het eerste halfjaar van 2019. Van de investeringen in 2020 had echter 87% plaats in het eerste kwartaal. In het tweede kwartaal werd slechts voor € 75 miljoen belegd in winkels. In hetzelfde kwartaal van 2019 was dat nog circa € 365 miljoen. Door winkelsluitingen, minder huurinkomsten en de sterke afname van bezoek aan winkelcentra in het tweede kwartaal is de risicoperceptie bij beleggers duidelijk toegenomen.

Grootste subcategorie in het eerste halfjaar van 2020 betrof gdv/pdv. In totaal werd hierin circa € 220 mln belegd. Zo kochten ontwikkelcombinatie COD en Amvest winkelcentrum MegaStores in Den Haag van HS-Retail. Het object omvat meer dan 80.000 m² grootschalige winkelruimte. Andere grote aankopen in dit segment betroffen de Bossche Boulevard in Den Bosch en Doemere in Almere. Het beleggingsvolume in winkelcentra kwam in het eerste halfjaar van 2020 uit op circa € 130 miljoen (1e halfjaar 2019: € 110 miljoen). Daarnaast werd circa € 45 miljoen belegd in supermarkten en € 200 miljoen in overige winkelpanden.

Het aandeel van buitenlandse beleggers bleef in het eerste halfjaar van 2020 met 42% (circa € 250 miljoen) ongeveer gelijk ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Het aandeel van particuliere beleggers kwam met circa € 200 miljoen uit op 34%. De interesse van buitenlandse beleggers was zeer divers. Zowel gdv/pdv, winkelcentra, supermarkten als topobjecten in de grote steden waren in trek. Het aantal actieve partijen was wel beperkt. Particuliere beleggers keken vooral naar winkelpanden en winkelcentra in de grotere steden buiten de G4.

Van het beleggingsvolume in het eerste halfjaar van 2020 had 63% betrekking op de Randstad, in totaal € 375 miljoen waarvan € 245 miljoen in Randstad Zuid en € 130 miljoen in Randstad Noord. Dat was meer dan in de eerste helft van 2019 toen het aandeel van de Randstad op circa 50% lag. Net als vorig jaar is buiten de Randstad vooral Zuid-Nederland in trek bij beleggers. In het eerste halfjaar van 2020 werd hier circa € 140 miljoen belegd in winkels (1e halfjaar 2019: circa € 200 miljoen). Wanneer naar de afzonderlijke steden in Nederland wordt gekeken dan werd het meeste belegd in Rotterdam (€ 125 miljoen), Den Haag (€ 105 miljoen), Den Bosch (€ 70 miljoen), Almere (€ 55 miljoen) en Enschede (€ 40 miljoen).

AANVANGSRENDEMENTEN

Het beleggingsrendement voor winkelruimte is duidelijk verslechterd door de coronapandemie. Dit geldt vooral voor winkelcentra en winkelpanden. Winkelsluitingen en afname van bezoekers hebben bij veel retailers voor omzetverlies gezorgd waardoor huurbetalingen in het gedrang komen. Beleggers hebben dit segment in het tweede kwartaal dan ook grotendeels vermeden waardoor een goed zicht op de aanvangsrendementen ontbreekt. In het eerste kwartaal liepen de aanvangsrendementen en in traditionele winkelstraten en grote winkelcentra nog uiteen van 3% tot 6,5%. Door de toegenomen onzekerheid zijn deze nu opgelopen. Diverse grote vastgoedfondsen in dit segment hebben ook flink afgewaardeerd op de winkelportefeuille. Daartegenover staat dat supermarkten en winkels in het grootschalige, perifere segment het juist heel goed hebben gedaan. Beleggers houden dan ook belangstelling voor deze segmenten en voor buurtwinkelcentra met een groot food-component. De aanvangsrendementen voor deze segmenten liggen gemiddeld tussen de 5% en 7,75%.

VOORUITZICHTEN BELEGGINGSMARKT WINKELRUIMTE NEDERLAND

Door de coronacrisis worden vastgoedinvesteringen grotendeels uitgesteld. Het beleggingsvolume neemt daardoor in 2020 sterk af ten

opzichte van voorgaande jaren. Door de grote impact op de retailsector en de toegenomen onzekerheden zijn beleggers in winkelpanden en winkelcentra extra voorzichtig geworden. Uit het recente onderzoek van de NRW blijkt dat vrijwel alle pandeigenaren verwachten dat vooral de binnensteden het hardst worden getroffen. Zij denken dat gemiddeld 15% van de ondernemers in retail en horeca de komende 12 maanden verdwijnt. Als gevolg van de toenemende leegstand geven zij aan dat een huurdaling van 15% noodzakelijk zal zijn in de komende een tot twee jaar. Diverse grote vastgoedfondsen hebben al afgewaardeerd op de portefeuille. De aanvangsrendementen zullen naar verwachting gaan oplopen. Dat geldt in veel mindere mate voor door foodwinkels gedomineerde wijk- en buurtwinkelcentra en supermarkten. Deze voorzien in een dagelijkse behoefte van de consument en zijn minder gevoelig voor de conjunctuur en de groei van online winkelen. Ook voor gdv/pdv-locaties blijft veel belangstelling, al is de doelgroep hiervoor wel kleiner.

Verwachtingen indexen commercieel

Item	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,4%	1,4%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten verwachting	1,8%	1,8%	1,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Markthuur verwachting	1,4%	1,4%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Marktsituatie

Zie bijlage "Stand van zaken Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019" Noord-Friesland

H.2 Markthuur en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
5-3-2020	Emmakade 168	LEEWARDEN	Winkel	675	€ 52.080		€ 77
5-2-2020	Hoogstraat 11	DOKKUM	Winkel	386	€ 42.000		€ 109
23-1-2020	It Molelan 8	GROU	Winkel	522	€ 26.760		€ 51
16-1-2020	Wilhelminastraat 12	RODEN	Winkel	469	€ 32.496		€ 69
30-9-2019	Dracht 70	HEERENVEEN	Winkel	598	€ 80.000		€ 134

Huuraanbod

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ²
Kerkstraat 60	BUITENPOST	Winkel	700	€ 27.000	€ 39

Algemene toelichting op de huurreferenties

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Verklaring gehanteerde markthuur

Vraaghuur/huurtransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 38 tot € 134 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben beperkt in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van ca. € 78 per m² VVO voor de winkelruimte en voor de parkeerplaatsen op maaiveld €200 per parkeerplaats per jaar en in de parkeerkelder € 500 per parkeerplaats per jaar. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 123.625 per jaar. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Supermarkt	Winkel	1.065	1.065	€ 75	€ 79.875	64,6 %
Magazijn	Winkel	150	150	€ 40	€ 6.000	4,9 %
Verdieping	Winkel	150	150	€ 65	€ 9.750	7,9 %
Totaal		1.365	1.365		€ 95.625	77,4 %

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeerplaatsen binnen	Parkeren binnen	1.560	€ 500,00	€ 25.000	20,2 %
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	15	€ 200,00	€ 3.000	2,4 %
Totaal		1.575		€ 28.000	22,6 %

H.3 Kooppreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Kooppreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
04-9-2019	AQUAMARIJN 21	Zeewolde	Winkel	914	0%	€ 1.050.000	€ 1.149
01-11-2019	Woolderesweg 149	Hengelo	Winkel	895	7,14%	€ 1.750.000	€ 1.955
23-12-2019	Markt 67	Dokkum	Winkel	1.495	13,99%	€ 1.400.000	€ 936
23-12-2019	Gandhiplein 12	Stadskanaal	Winkel	1.608	7,16%	€ 3.490.000	€ 2.170
14-2-2020	Mozartlaan 1	Hengelo	Winkel	1.225	6,67%	€ 2.547.327	€ 2.079

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Voor de kooppreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Weergegeven markthuren bij de kooppreferenties betreffen een eigen inschatting van de taxateur.

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	9,50 %	BAR theoretische huur kk	19,18 %
NAR % vrij op naam	8,00 %	BAR contracthuur kk	-
Exityield	9,50 %	BAR markt/herz. huur kk	19,18 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties van min of meer vergelijkbare objecten variëren binnen een bandbreedte van € 936 tot € 2.170 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving beperkt/(zeer)beperkt plaatsgevonden.

Gelet op de gerealiseerde transacties en rekeninghoudend met het type vastgoed, het huidige gebruik, locatie, algehele staat van onderhoud, functionaliteit, opleveringsniveau, uitstraling, de leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 8,00%.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %

Risico-opslag categorie: 3,50 %

Risico-opslag object: 4,60 %

Bij de waardering volgens de DCF-methode zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd:

Disconteringsvoet: 9,50 %

Exit yield v.o.n.: 9,50 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10%

Risico-opslag categorie: 3,50 %

Risico-opslag object: 6,10 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: Matig

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Matig, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verhuurtermijn van ca. 9 tot 18 maanden.

Courantheid verkoop: Matig

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Matig, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 12 tot 24 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): 18 maanden

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Ja	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Ja		
Overwegend LED verlichting	Nee		
Overwegend lichaamsdetectie	Nee		
Verwarming		Isolatie	
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Onbekend Nee
Soort bron	HR ++ ketel	Gevels	Onbekend Nee
Warm water	CV - combiketel	Vloer	Onbekend
Luchtbehandeling	Mechanische ventilatie	Glas	Onbekend
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig	Nominale opbrengst kWh per jaar
Zonnepanelen		Nee	
Overig		Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

-

Verbruik gas, water en energie: Onbekend

Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming

-

Duurzaamheid gebouw

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Duurzaamheid is een thema waar men niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel vanuit maakt. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling worden door de diverse stakeholders (o.a. overheden, gebruikers) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te realiseren commercieel vastgoed eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid.

Investeerders en huurders worden bij hun besluitvorming in toenemende mate geïnformeerd via aan duurzaamheid gerelateerde meetmethodieken. Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overleggen aan koper of huurder. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het object is door een classificatie van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energie onzuinig). Bij nieuwbouw wordt het Energielabel A onderverdeeld in A, A+ en A++. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van een EPC-berekening die bij de bouwvraag is ingediend. In het kader van het Energieakkoord is besloten tot het verplicht stellen van een energielabel C voor kantoren. Die algemene verplichting voor alle kantoren geldt per 1 januari 2023. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel omtrent het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

Energielabel: A

Uitleg energielabel

Een energielabel laat de energieprestatie van het gebouw zien. Ook maakt het energielabel duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G, dus van weinig naar veel besparingsmogelijkheden. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Verwacht energielabel na investeringen: A

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstellen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten 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.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingsstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur












De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0,00 - 0,30
A++		0,31 - 0,50
A+		0,51 - 0,70
A		0,71 - 1,05
B		1,06 - 1,15
C		1,16 - 1,30
D		1,31 - 1,45
E		1,46 - 1,60
F		1,61 - 1,75
G		Groter dan 1,75

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. 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.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

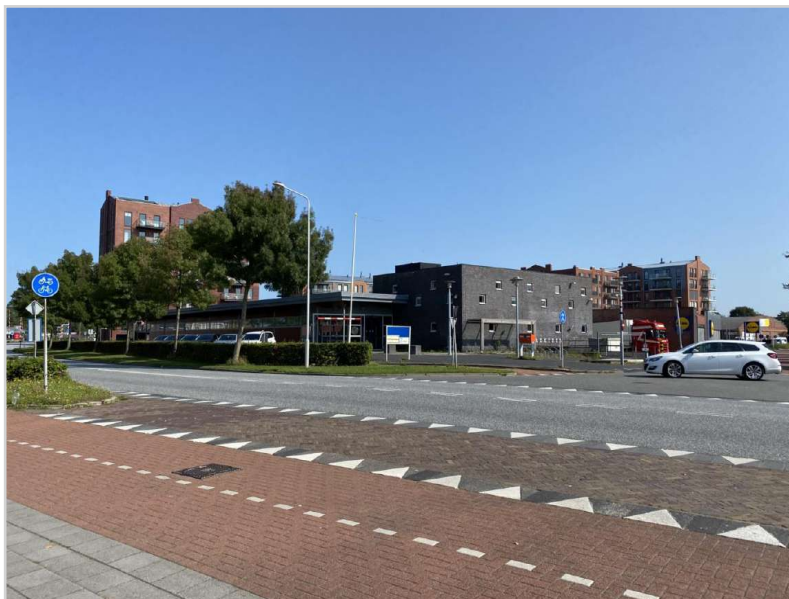
L BIJLAGEN OVERZICHT

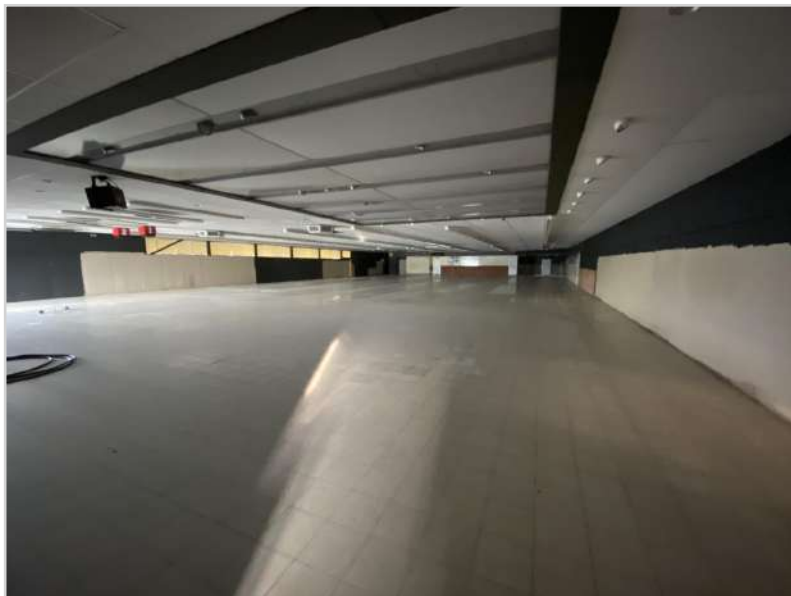
Bijlagen

1. Kadastrale informatie
2. Bestemmingsplan
3. Bodeminformatie
4. Overige informatie (plattegronden, etc.)



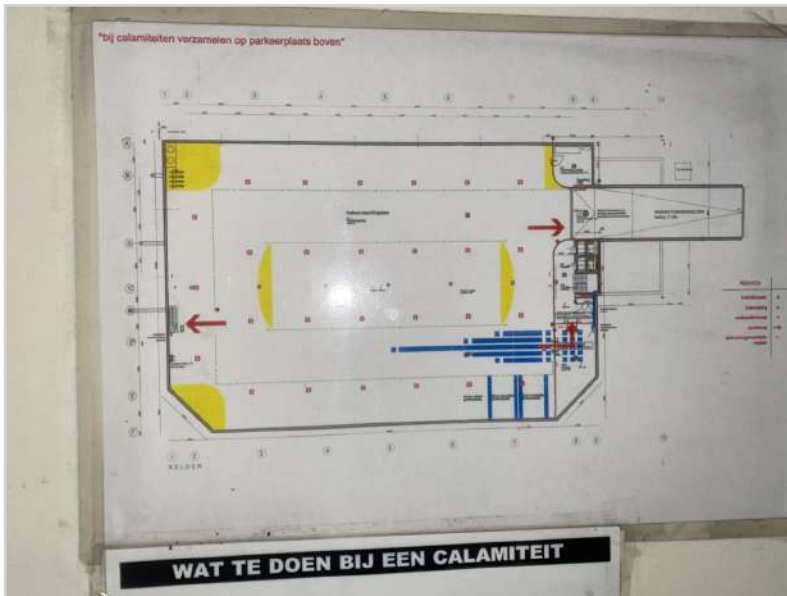
BIJLAGEN FOTO'S













 BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 5

Voor de koopreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Weergegeven markthuren bij de koopreferenties betreffen een eigen inschatting van de taxateur.

Referentie type: **koop** | Woolderesweg 149, 7555 LL Hengelo

Transactiedatum:	1-11-2019	Koopsom kk:	€ 1.750.000
Adres:	Woolderesweg 149	Koopsom p/m ² :	€ 1.955
Plaats:	Hengelo	BAR:	7,14 %
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel beter
m ² / stuks:	895		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Gemeente Hengelo
Provincie Overijssel
Wijk Wijk 07 Woolde
Buurt Woolder Es
Bouwjaar 1975, 45 jaar oud

Bestemming detailhandel
Gebruiksdoel industriefunctie, winkelfunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Woolderesweg 149 A 0.870 13 februari 2028

Referentie type: **koop** | Mozartlaan 1, 7557 DK Hengelo

Transactiedatum:	14-2-2020	Koopsom kk:	€ 2.547.327
Adres:	Mozartlaan 1	Koopsom p/m ² :	€ 2.079
Plaats:	Hengelo	BAR:	6,67 %
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel beter
m ² / stuks:	1.225		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Gemeente Hengelo
Provincie Overijssel
Wijk Wijk 02 Noord
Buurt De Noork
Bouwjaar 1961, 59 jaar oud

Gebruiksdoel bijeenkomstfunctie, winkelfunctie

Energielabels
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Mozartlaan 1 G 1.850 13 februari 2028

Referentie type: **belegging** | Markt 67, 9203 AA Dokkum

Transactiedatum:	23-12-2019	Koopsom kk:	€ 1.400.000
Adres:	Markt 67	Koopsom p/m ² :	€ 936
Plaats:	Dokkum	Contractuur p/jaar:	€ 195.794
IPD type:	Winkel	BAR:	13,99 %
m ² / stuks:	1.495	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Oppervlakten:
- winkelruimte: 1.345 m²
- woonruimte: 150 m²

Referentie type: **koop** | Gandhiplein 12, 9501 DE Stadskanaal

Transactiedatum:	23-12-2019	Koopsom kk:	€ 3.490.000
Adres:	Gandhiplein 12	Koopsom p/m ² :	€ 2.170
Plaats:	Stadskanaal	BAR:	7,16 %
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel beter
m ² / stuks:	1.608		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Gemeente Stadskanaal
Provincie Groningen
Wijk Stadskanaal
Buurt Stadskanaal Centrum
Bouwjaar 1997, 23 jaar oud

Bestemming bedrijf, detailhandel
Gebruiksdoel winkelfunctie, woonfunctie

Energie labels
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Gandhiplein 12 A 1.030 16 april 2020

Referentie type: **koop** | AQUAMARIJN 21, 3893EA Zeewolde

Transactiedatum:	4-9-2019	Koopsom kk:	€ 1.050.000
Adres:	AQUAMARIJN 21	Koopsom p/m ² :	€ 1.149
Plaats:	Zeewolde	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel beter
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	914		

Geen Foto
beschikbaar

 BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 6

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Referentie type: **huurtransactie** | Dracht 70, 8442 BS HEERENVEEN

Transactiedatum:	30-9-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 80.000
Straat:	Dracht 70	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	HEERENVEEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 133,78
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m² of stuks:	598		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=2-10-2019, TxPrijs=80000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=598, HuurConditie=per jaar, Hoofdfunctie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=598, AantalParkeerplaatsenOverdekt=0, AantalParkeerplaatsenNietOverdekt=0

Referentie type: **huuraanbod** | Kerkstraat 60, 9285 TB BUITENPOST

Transactiedatum:		Huuropbrengst:	€ 27.000
Straat:	Kerkstraat 60	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	BUITENPOST	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 38,57
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m² of stuks:	700		
Bron:	Realworks		



Toelichting op deze referentie

In de dorpskern van Buitenpost gelegen winkelcomplex welk gedeelte in gebruik is geweest bij Aldi.

Het gehele perceel is groot 963 m2 en de "huis"nummering is Kerkstraat 58, 60 en 62.

Het winkeloppervlak is circa 700 m2 en gelegen op de hoek van het winkelcomplex.

Het pand is langdurig voor supermarktgebruik aangewend geweest en als zodanig thans nog ingericht.

Referentie type: **huurtransactie** | Emmakade 168, 8933 AX LEEUWARDEN

Transactiedatum:	5-3-2020 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 52.080
Straat:	Emmakade 168	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 77,16
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	675		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=24-8-2020, TxPrijs=52080, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=675, HuurConditie=per jaar, Hoofdfunctie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=675

Referentie type: **huurtransactie** | Hoogstraat 11, 9101 LH DOKKUM

Transactiedatum:	5-2-2020 23:00:00	Huuropbrendst:	€ 42.000
Straat:	Hoogstraat 11	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	DOKKUM	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 108,81
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m² of stuks:	386		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=6-2-2020, TxPrijs=3500, TxConditie=verhuurd per maand, TxOppervlakte=386, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfuncie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=368

Referentie type: **huurtransactie** | It Molelan 8, 9001 XS GROU

Transactiedatum:	23-1-2020 23:00:00	Huuropbrendst:	€ 26.760
Straat:	It Molelan 8	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	GROU	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 51,26
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m² of stuks:	522		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=27-1-2020, TxPrijs=26760, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=522, HuurConditie=per maand, Hoofdfuncie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=467

Referentie type: **huurtransactie** | Wilhelminastraat 12, 9301 AK RODEN

Transactiedatum:	16-1-2020 23:00:00	Huuropbrendst:	€ 32.496
Straat:	Wilhelminastraat 12	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	RODEN	Huuropbrendst per jaar m²:	€ 69,29
IPD type:	Winkel	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	469		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=27-2-2020, TxPrijs=2708, TxConditie=verhuurd per maand, TxOppervlakte=469, HuurConditie=per maand, Hoofdfuncie=winkelruimte, WinkelruimteOpp=469



Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Vredenhofstraat 13 | Soest
Email: hwentzel@otnl.nl | Tel: 085 007 4172



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienuummer:	21523295
Complex:	Rondweg-West 92, Dokkum
Adres:	Rondweg-West 92, 9101BE te Dokkum
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.518 m²

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2005
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.365 m²
VVO (m ²):	1.365 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,00
Parkeerplaatsen binnen:	50
Parkeerplaatsen buiten:	15
Parkeerratio:	1:21

Waardering

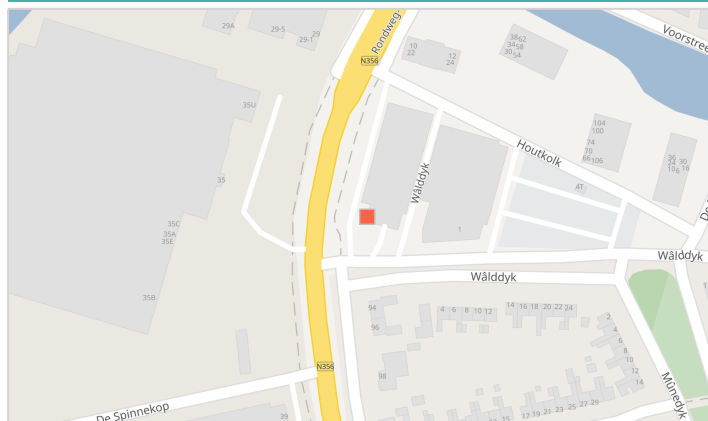
Opdrachtgever:	AC Dokkum 8 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwarde per m ² :	€ 472

Het object is per 30-09-2020 getaxeerd op:

EUR 640.000

Marktwarde kosten koper

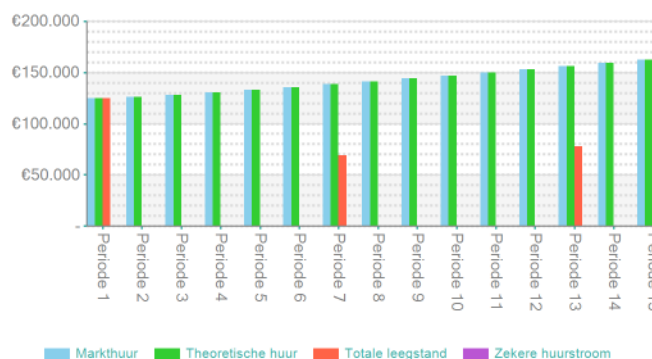
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



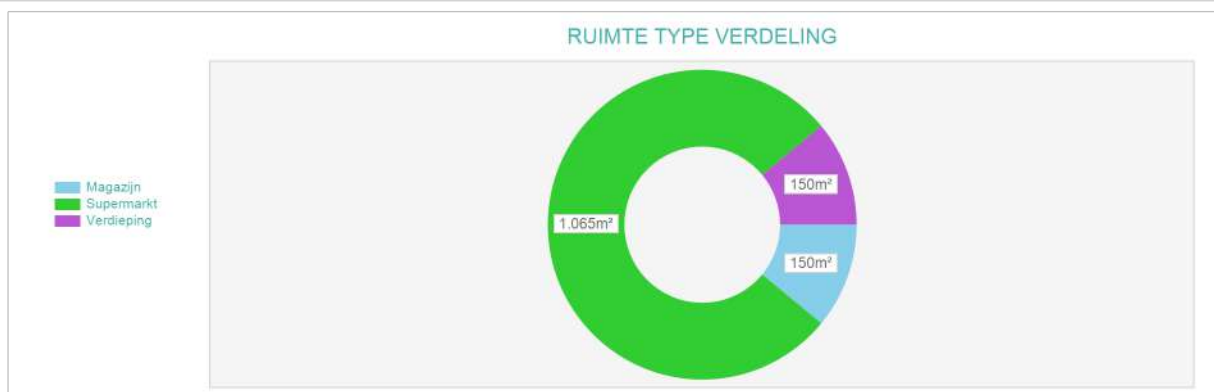
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 123.625
Theoretische huur:	€ 123.625
Netto markt/herz. huur:	€ 95.649
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	22,6 %
BAR markt/herz. huur kk:	19,2 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Parkeren binnen	-	50	€ 500	20%	€ 25.000
Parkeren buiten	-	15	€ 200	2%	€ 3.000
Winkel	1.365	-	€ 70	77%	€ 95.625
Totaal	1.365	65		100%	€ 123.625

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,77	8,6%	€ 10.605
Onderhoud	€ 11,82	13,1%	€ 16.135
Beheerkosten	€ 0,91	1,0%	€ 1.236
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 20,50	22,6%	€ 27.976
Netto markthuur			€ 95.649
NAR % von			8,00%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 1.195.607

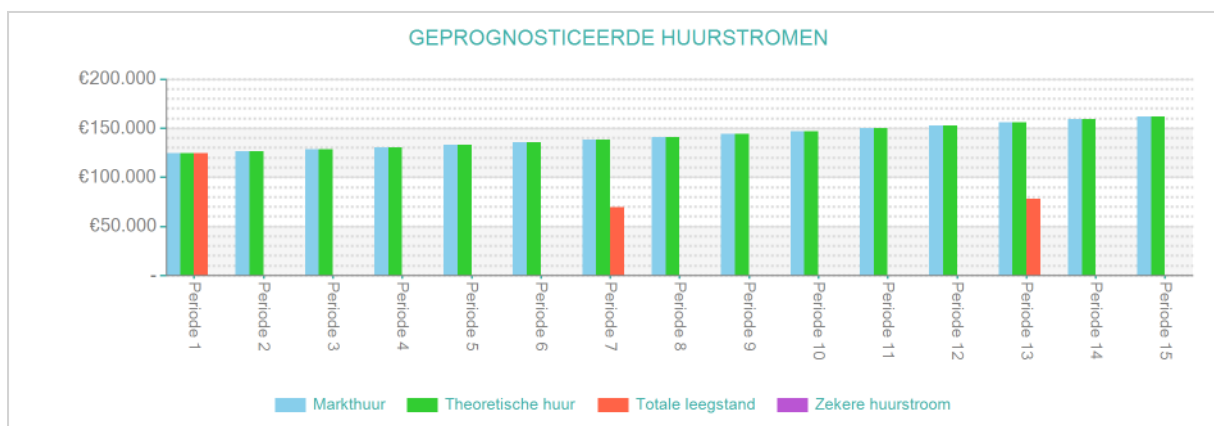
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-
Mutatieleegstand	-€ 108.990
Aanvangsleegstand	-€ 118.965
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 34.193
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 248.228
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	-€ 510.376
Marktwaaarde von	€ 685.231
Verwervingskosten	€ 40.611
Marktwaaarde kk	€ 644.620
Marktwaaarde kk afgerond	€ 640.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 123.625	€ 95.649	18,04%	13,96%	5,5
Huurinkomsten incl. leeg	€ 123.625	€ 95.649	18,04%	13,96%	5,5
Leegstand	€ 123.625				
Huurinkomsten excl. leeg	-				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	19,18%
BAR kk huuropbrengst	0,00%
IRR	9,46%
Gem restduur contracten jr	-
Marktwaaarde kk per m ²	€ 472

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	9,50%



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	124.487	126.230	128.061	130.301	132.907	135.565	138.277	141.042	143.863	146.740	149.675	152.669	155.722	158.836	162.013
Aanvangsleegstand	-124.487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-69.138	-	-	-	-	-	-77.861	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	-	126.230	128.061	130.301	132.907	135.565	69.138	141.042	143.863	146.740	149.675	152.669	77.861	158.836	162.013
OZB	-5.326	-5.401	-5.479	-5.575	-5.687	-5.800	-5.916	-6.035	-6.155	-6.278	-6.404	-6.532	-6.663	-6.796	-6.932
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-1.367	-1.386	-1.406	-1.430	-1.459	-1.488	-1.518	-1.548	-1.579	-1.611	-1.643	-1.676	-1.710	-1.744	-1.779
Verzekering	-3.993	-4.063	-4.137	-4.227	-4.333	-4.441	-4.552	-4.666	-4.783	-4.902	-5.025	-5.151	-5.279	-5.411	-5.547
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-10.686	-10.850	-11.022	-11.233	-11.479	-11.730	-11.987	-12.249	-12.518	-12.792	-13.072	-13.359	-13.652	-13.951	-14.257
Verhuurcourtage	-17.428	-	-	-	-	-	-9.679	-	-	-	-	-	-10.901	-	-
Promotiekosten	-1.245	-	-	-	-	-	-691	-	-	-	-	-	-779	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-18.673	-	-	-	-	-	-10.371	-	-	-	-	-	-11.679	-	-
Onderhoud	-16.275	-16.560	-16.861	-17.230	-17.661	-18.102	-18.555	-19.019	-19.494	-19.982	-20.481	-20.993	-21.518	-22.056	-22.607
Beheerkosten	-1.245	-1.262	-1.281	-1.303	-1.329	-1.356	-1.383	-1.410	-1.439	-1.467	-1.497	-1.527	-1.557	-1.588	-1.620
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-17.520	-17.823	-18.141	-18.533	-18.990	-19.458	-19.938	-20.429	-20.933	-21.449	-21.978	-22.520	-23.075	-23.644	-24.227
Renovaties	-218.386	-5.132	-784	-21.357	-10.946	-3.366	-17.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-218.386	-5.132	-784	-21.357	-10.946	-3.366	-17.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-265.266	92.426	98.113	79.178	91.493	101.012	9.593	108.364	110.413	112.500	114.625	116.790	29.455	121.241	123.529
NCW Kasstromen	-253.498	80.663	78.198	57.631	60.817	61.319	5.318	54.863	51.050	47.503	44.201	41.129	9.473	35.609	33.133

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 674.606
Marktwaarde KK	€ 634.624
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 630.000

Disconteringsvoet	9,50 %
NCW Kasstroom	€ 407.408

Exit Yield	9,50 %
NCW Eindwaarde	€ 267.198

Huurdersoverzicht rapportage

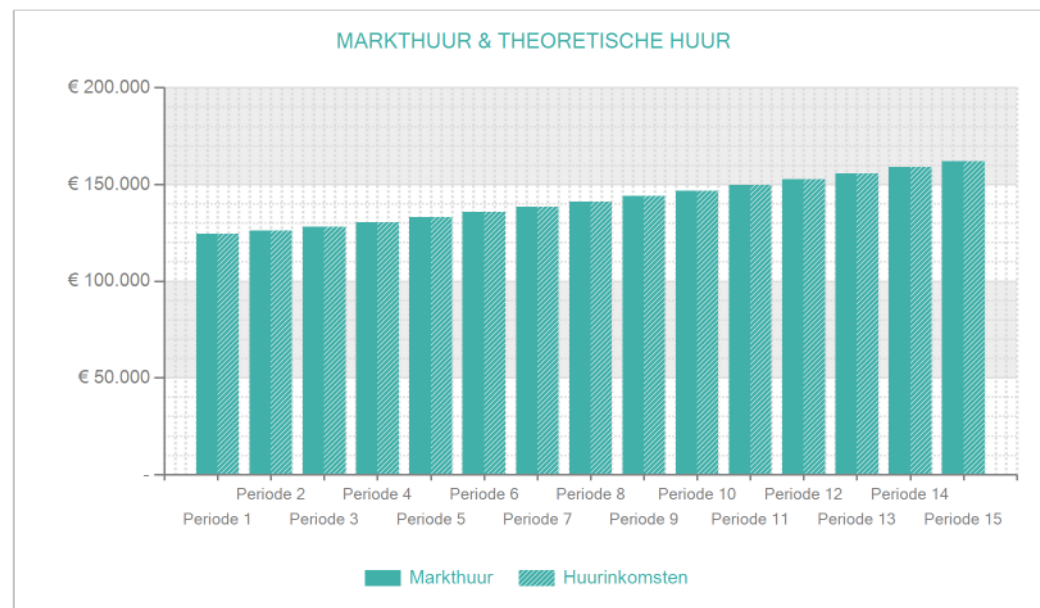
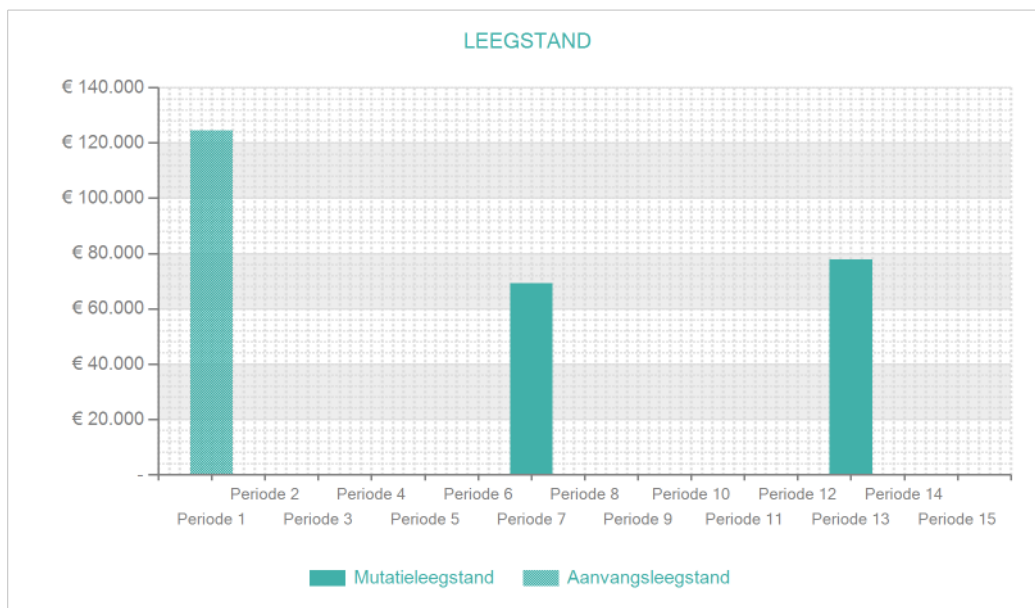
Rondweg-West 92, 9101BE te Dokkum

Waarde op: 30-9-2020 | Taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT

Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	124.487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	69.138	-	-	-	-	-	77.861	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	17.428	-	-	-	-	-	9.679	-	-	-	-	-	10.901	-	-
Promotiekosten	1.245	-	-	-	-	-	691	-	-	-	-	-	779	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	124.487	126.230	128.061	130.301	132.907	135.565	138.277	141.042	143.863	146.740	149.675	152.669	155.722	158.836	162.013
Markthuur	124.487	126.230	128.061	130.301	132.907	135.565	138.277	141.042	143.863	146.740	149.675	152.669	155.722	158.836	162.013
Meer- en minderhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





Bron: BKR / Kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dokkum B 1598](#)

Kadastrale objectidentificatie : 048100159870000

Locaties Rondweg-West 88
9101 BE Dokkum

Rondweg-West 90
9101 BE Dokkum

Rondweg-West 92
9101 BE Dokkum

Kadastrale grootte 863 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 194985 - 593355

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 4.498.000

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11235/49 Leeuwarden](#)

Ingeschreven op 20-03-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII](#)

Adres Oude Boteringestraat 69
9712 GG GRONINGEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01112974](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dokkum B 625](#)

Kadastrale objectidentificatie : 048100062570000

Locaties Rondweg-West 92

9101 BE Dokkum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Rondweg-West 88

9101 BE Dokkum

Rondweg-West 90

9101 BE Dokkum

Kadastrale grootte 1.515 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 195000 - 593322

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Erf - tuin

Koopsom € 4.498.200

Koopjaar 2006

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11235/49 Leeuwarden](#)

Ingeschreven op 20-03-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII](#)

Adres Oude Boteringestraat 69

9712 GG GRONINGEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01112974](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet

Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 56470/150	Ingeschreven op	03-04-2009 om 09:19
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56	Ingeschreven op	29-05-2017 om 10:58
	Is aanvulling op Hyp4 63933/167		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Dokkum B 730	
	Kadastrale objectidentificatie : 048100073070000	
Locaties	Rondweg-West 88 9101 BE Dokkum	
	Rondweg-West 90 9101 BE Dokkum	
	Rondweg-West 92 9101 BE Dokkum	
Kadastrale grootte	140 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	195010 - 593340	
Omschrijving	Erf - tuin	
Koopsom	€ 4.498.000	Koopjaar 2006
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11235/49 Leeuwarden
Ingeschreven op	20-03-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed VIII
Adres	Oude Boteringestraat 69 9712 GG GRONINGEN
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	01112974 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 56470/150	Ingeschreven op	03-04-2009 om 09:19
Aanvullend stuk	Hyp4 70750/56	Ingeschreven op	29-05-2017 om 10:58
	Is aanvulling op Hyp4 63933/167		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Plannaam: Dokkum Regiostad

Datum afdruk: 2019-12-11

Naam overheid: Gemeente Dongeradeel

IMRO-versie: IMRO2012

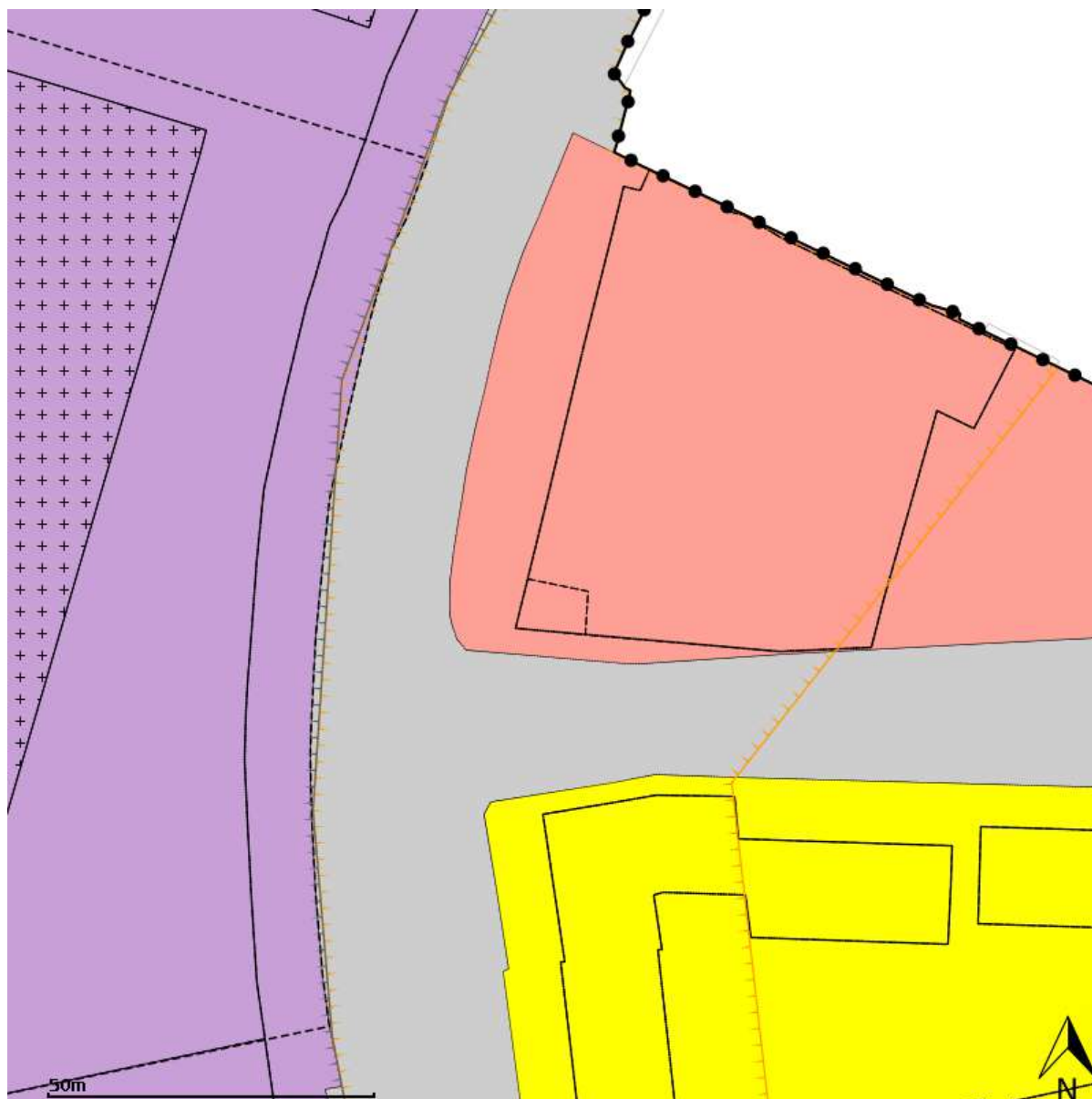
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2018-06-28

Planidn: NL.IMRO.0058.BPDKRS2017-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 14 Detailhandel - Supermarkt

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Detailhandel - Supermarkt](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 2. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 3. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen exclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

met de daarbijbehorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [14.1](#) sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een luifel mag worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag uitsluitend één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', de bouwhoogte van een luifel ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d en e gelden voor uitpandige bedrijfswoningen de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;

2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en:
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

14.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid [14.2.1](#) sub a en lid [14.2.2](#) sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;

- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

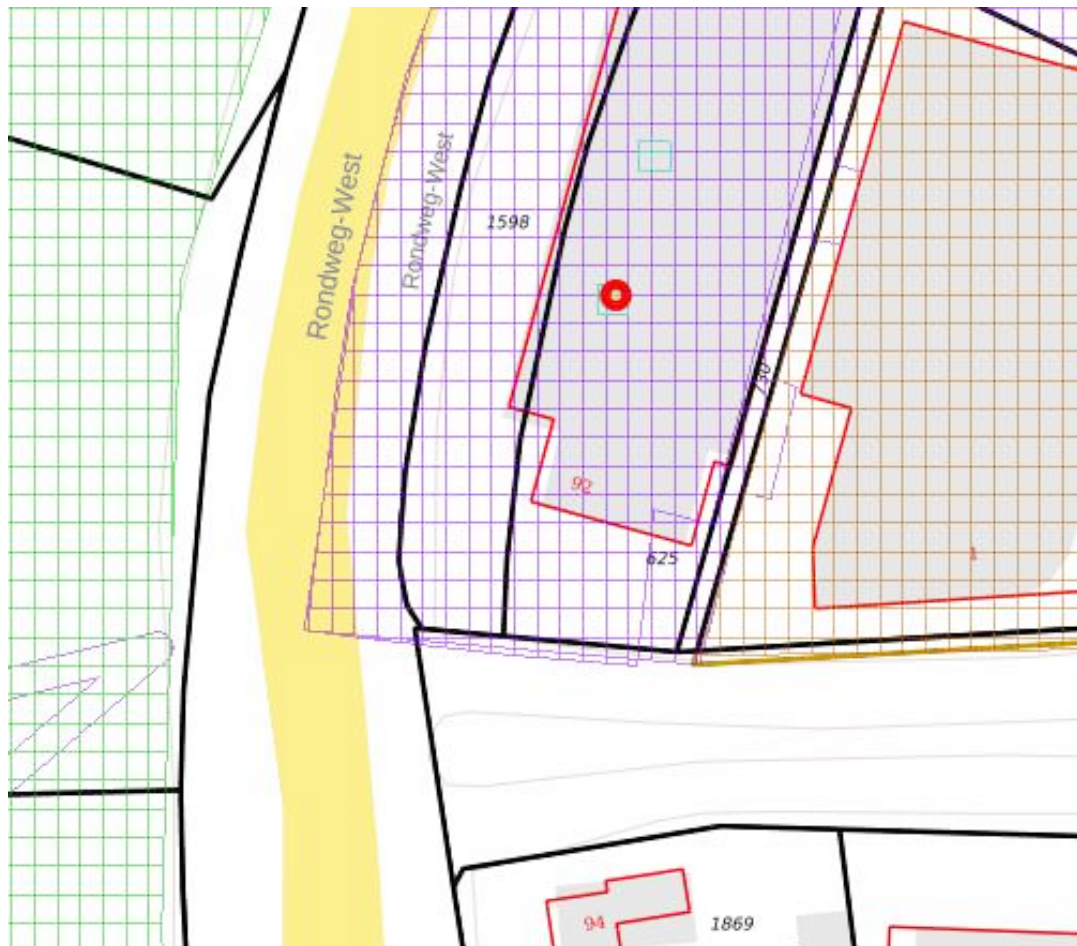


Rapport Bodemloket

FR005800031

DOKK, Rondweg-West 88/92

Datum: 20-12-2019



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatiennaam:	DOKK, Rondweg-West 88/92
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	FR005800031
Locatiecode gemeentelijk BIS:	FR005800031
Adres:	Rondweg-West 8892 9101BE DOKKUM
Gegevensbeheerder:	Provinsje Fryslân

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	uitvoeren actieve nazorg.
Omschrijving:	Er vindt na de sanering actieve nazorg plaats om de (rest)verontreiniging te beheersen en te beheren.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onverdachte activiteit (000000)	onbekend	00-1
brandstoftank (ondergronds) (631240)	huidig	2005
benzinetank (ondergronds) (631246)	huidig	2005
dieseltank (ondergronds) (631241)	huidig	2005
benzinepompinstallatie (50511)	1968	huidig
autoreparatiebedrijf (501044)	1958	huidig
benzine-service-station (5050)	1958	huidig
vrachtwagenreparatiebedrijf (501032)	1922	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
BOOT	WMR Rinsumageest B.V.	MB 178/79/80 CQ312	2005-02-14
Saneringsplan	Onbekend	04140/223	2004-07-27
Verkennd onderzoek	WMR Rinsumageest	041312/JZ	2004-07-22

NEN 5740	B.V.		
Monitoringsrapportage	Oranjewoud	16546-57214	2002-03-27
avr (aanvullend rapport)	Oranjewoud	16546-57214	2001-06-07
Monitoringsrapportage	Oranjewoud	brief: 16546-57214	2000-11-21
Verkennd onderzoek NVN 5740	Oranjewoud	16546-23553-02.RAP	1999-10-14
	CSO-Milfac	B3795VO	1996-11-11
Monitoringsrapportage	Oranjewoud	16546-57214	1995-09-13
Nader onderzoek	Oranjewoud	16546-59817	1995-02-08
Sanerings evaluatie	Oranjewoud	16546-57214	1994-11-01
Saneringsplan	Oranjewoud	16546-57214	1993-02-01
Nader onderzoek	Oranjewoud	16546-57214	1993-02-01

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Monitoring grondwater	482980	2002-04-17
Aanv. info gewenst /opschorten	462990	2001-09-21
Niet instemmen mon.rapport	462990	2001-09-21
Instemmen uitgevoerde sanering	392640	2000-12-04
Niet instemmen uitgev Sanering	RM/94-89694	1994-12-21
Aanv. info gewenst /opschorten	RM/94-64495	1994-09-20

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.		2000-12-04
voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	restverontreiniging, monitoring		2000-12-04
voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.		2000-12-04
voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	restverontreiniging, monitoring		2000-12-04
	restverontreiniging, monitoring		2000-12-04

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
 Hebt u vragen over de bodeminformatie of wilt u een toelichting? Neem dan contact op met de gemeente waarin de locatie ligt.

Heeft u algemene vragen over de aanpak van bodemverontreiniging of wilt u weten welke regels hiervoor gelden? Dan kunt u ook contact opnemen met de FUMO (Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving).

U kunt de FUMO op werkdagen bereiken via telefoonnummer 0566 - 750 300 of via het mailadres **bodem@fumo.nl**.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

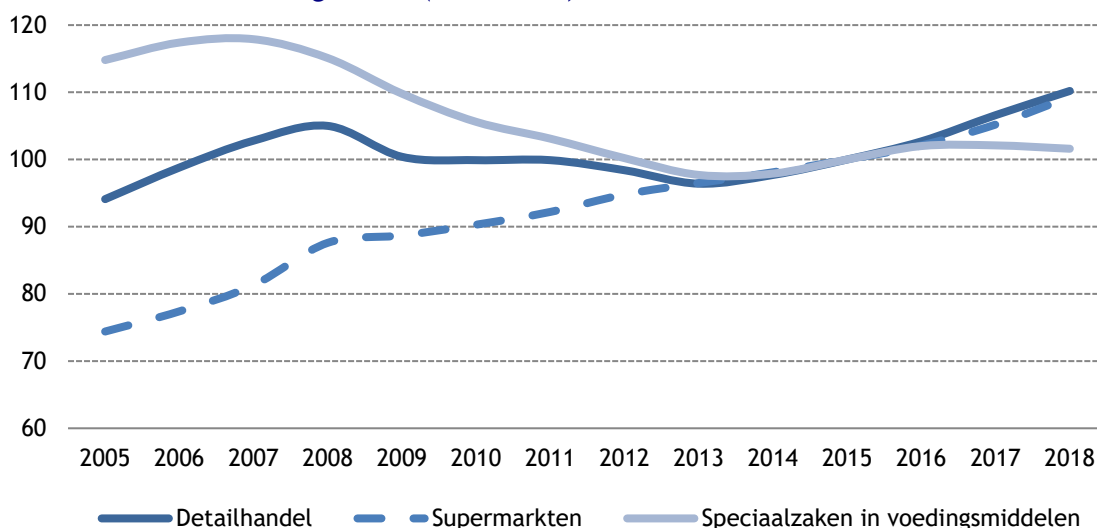
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Ontwikkelingen landelijke supermarktbranche

Een supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een steeds groter aandeel vers en additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn vaak onderdeel van een keten die in een regio, land of zelfs meerdere landen winkels heeft. In 2018 steeg de omzet van supermarkten in Nederland met 3,9% in vergelijking met 2017 (Bron: CBS). De klanten van supermarkten kochten iets meer in 2018, het volume nam met 2,3% toe ten opzichte 2017. De prijzen stegen met naar schatting ca 0,9%. De hogere omzetten in de supermarkten worden mede veroorzaakt doordat consumenten in toenemende mate overstappen naar relatief duurdere, duurzame, producten door bijvoorbeeld voor vlees met een bepaald keurmerk te kiezen. Onderstaande grafiek laat zien dat op lange termijn de supermarktbranche het aanzienlijk beter doet dan de algehele detailhandel sector en speciaalzaken in voedingsmiddelen.

Index waardeontwikkeling omzet (2015 = 100)



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

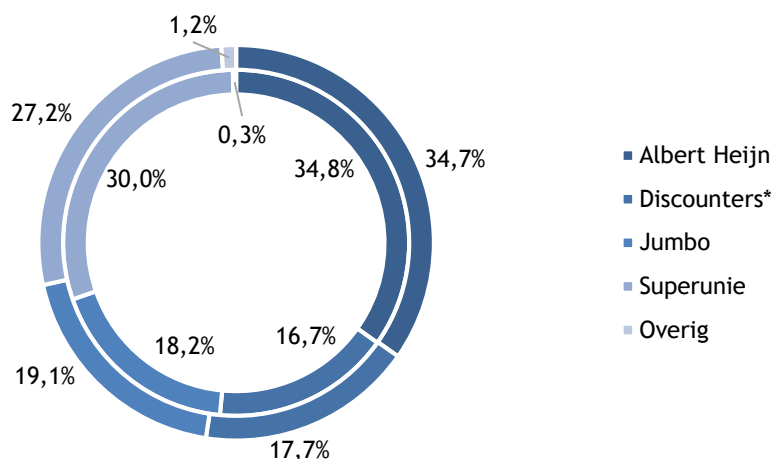
Marktaandelen

In 2018 telde Nederland 6.331 supermarkten (inclusief mini-supermarkten). Dit is 2,1% meer dan in 2017, toen Nederland nog 6.200 supermarkten telde. Sinds 2012 groeit het aantal mini-supers in zijn algemeenheid sneller dan het aantal normale supermarkten. Dit is het gevolg van de snelle groei van biologische supermarkten en concepten zoals de AH to GO, Spar en andere kleinere stadswinkels. In 2018 zag marktleider Albert Heijn haar marktaandeel afnemen van 35,3% tot 34,7%. Inkooporganisatie Superunie komt met een marktaandeel van 27,2% op de tweede plaats en Jumbo heeft een groeiend marktaandeel van 19,1%. (Bron: Foodpersonality.nl, cijfers wijken licht af ten opzichte van cijfers AC Nielsen en IRI). Gekeken naar de individuele supermarktmerken, dan is Albert Heijn veruit de grootste supermarkt, bijna twee keer zo groot als nummer twee Jumbo. De discount formules Lidl (10,9% marktaandeel) en Aldi (6,8%) volgen op gepaste afstand. Het marktaandeel van zowel Aldi als Lidl is gestegen ten opzichte van 2017. Binnen Superunie zijn Plus (6,4%), Dirk (3,7%) en Coop (3,2%) de belangrijkste ketens. Het aantal Coop en Jumbo winkels heeft fors kunnen stijgen ten opzichte van het voorgaande jaar mede als gevolg van het ombouwen van voormalige Emté-winkels tot hun eigen formule.

Het merendeel van de supermarkten is aangesloten bij een samenwerkingsverband. Van de supermarkten die aangesloten zijn bij een samenwerkingsverband behoort meer dan 90% tot het grootwinkelbedrijf. Een beperkt aantal is aangesloten bij een in- en verkooporganisatie

of dealerorganisatie. Ongeveer 30% is zelfstandig ondernemer, het merendeel werkt onder het merk van een grote supermarktketen, slechts 0,3% werkt onder eigen naam.

Marktaandeel 2017 (binnenring) en 2018 (buitenring)

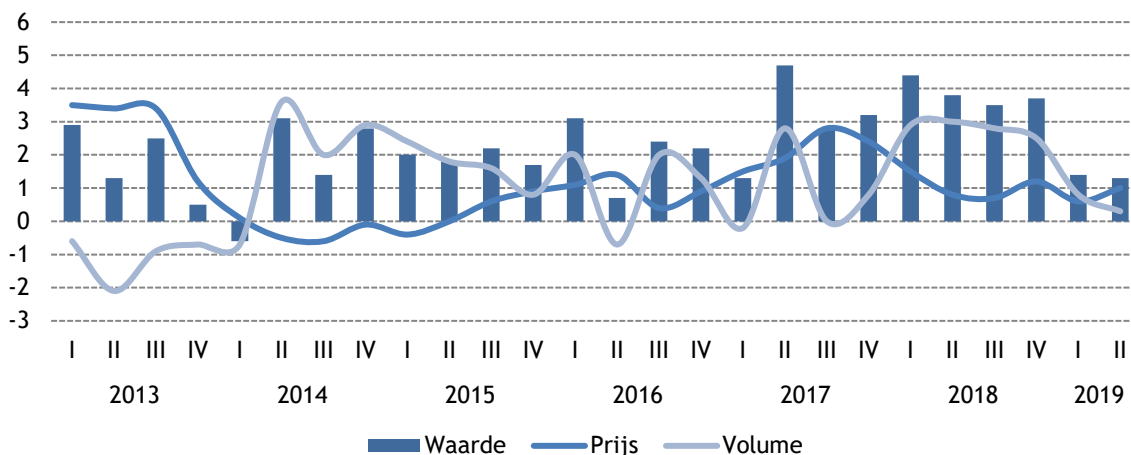


*betreft Lidl en Aldi
Bron: Foodpersonality.nl, bewerking Troostwijk Research

Omzet

Volgens cijfers van het CBS lag de omzetgroei van supermarkten de eerste twee kwartalen van 2019 ruim rond de 1,5%. De omzetstijging in 2018 lag alle kwartalen ruim boven de 3% dan ook boven het langjarig gemiddelde (ca. 2,75%). De BTW-verhoging van 6% naar 9% per 1 januari 2019, zal voor éénmalig extra prijseffect zorgen in 2019. Nielsen meldt over heel 2018 een omzet van ca. € 36,8 miljard, een stijging van 3,4% ten opzichte van 2017. Dit komt neer op een omzet van circa € 5,94 miljoen per supermarkt (inclusief mini-supermarkten).

Omzetgroei supermarkten in %



Bron: CBS, bewerking Troostwijk Research

Schaalvergroting

De afgelopen dertig jaar heeft een verschuiving plaatsgevonden in het aantal supermarkten enerzijds en de gemiddelde vloeroppervlakte anderzijds. In 1980 telde Nederland nog bijna 14.000 supermarkten met een gemiddelde vloeroppervlakte van 140 m². De circa 6.330 supermarkten die Nederland in 2018 nog telde zijn ruim vijf keer zo groot als in 1980.

Schaalvergroting is de oorzaak van deze verschuiving. Steeds meer kleine supermarkten zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor grotere supermarkten in stedelijke gebieden die een groter assortiment tegen scherpere prijzen kunnen aanbieden. De afname in het aantal verkooppunten werd dus gecompenseerd door schaalvergroting. Echter, sinds 2015 is er een keerpunt zichtbaar, waarbij het aantal kleinere supermarkten juist weer toeneemt. In 2017 betrof 40% van de transactie een “minisupermarkten” met een winkelvloeroppervlakte van onder de 400 m². De verklaring hiervoor kan gezocht worden in de toename van biologische supermarkten zoals Ekoplaza en Marqt, welke in het algemeen kleinere winkels hebben. Daarnaast zorgen de verbeterde economische omstandigheden ook voor een toename van kleine supermarkten. Zelfstandige ondernemers durven weer een minisupermarkt te openen en banken tonen weer meer bereidheid om deze nieuwe bedrijfjes te financieren. Deze minisupers zijn veelal gericht op een specifieke doelgroep of richten zich op producten uit een specifieke regio (Mediterraan, Aziatisch, Zuid-Amerikaans, etc.). Ook de toename van minisupers (bijv. AH to Go) op de zogeheten traffic-locaties als NS-stations, benzinestations en ziekenhuizen zorgen voor een stijging van het aantal kleine supermarkten. Tenslotte komen steeds meer grote merken met zogeheten stadswinkelconcepten (o.a. Spar, Coop Dirk en Jumbo). De stadswinkels hebben een beperkter assortiment en zijn meer gericht op meeneemproducten en maaltijden voor ontbijt, lunch en avondeten.

Huurprijzen

De huurprijzen voor goede supermarkten in Nederland liggen grotendeels tussen de € 125,- en € 190,- per m². De huur is sterk afhankelijk van de grootte van de supermarkt, maar ook van de ouderdom en locatie (i.e. verzorgingsgebied). Er lijkt zich een tweedeling voor te doen waarbij supermarkten met een metrage groter dan 800 m² de hoogste huurprijzen per m² hebben en supermarkten van kleiner dan 800 m² de laagste huurprijzen hebben. Er is met name interesse voor supermarkten met een oppervlakte groter dan 1.200 m². Hiervoor zijn huurders dan ook vaak bereid een hogere huur te betalen. In 2017/2018 lag de gemiddelde huurprijs voor supermarkten kleiner dan 800 m² op € 132,50 per m² (2016/2017: € 150,- per m²; 2015/2016: € 115,- m²), terwijl de gemiddelde huurprijs voor supermarkten groter dan 800 m² op € 170,- per m² lag (2016/2017: € 163,- per m²; 2015/2016: € 155,- per m²).

Opname

In 2018 werd er bijna 57.000 m² aan supermarktruimte verhuurd of verkocht verdeeld over 41 transacties (2017: 35.500, 33 transacties). Dit komt neer op een gemiddelde vloeroppervlakte per transactie van circa 1.390 m² (i.e. excl. bijgehuurde vierkante meters). Het gemiddelde vloeroppervlakte per transactie lag in vergelijking met 2017 (1.075 m²) aanzienlijk hoger. Er werden dan ook aanzienlijk meer supermarkten met een oppervlakte groter dan 2.000 m² verhuurd of verkocht in 2018. In 2017 was het aantal transacties van kleinere winkels juist groter, mede door de introductie van de nieuwe kleine stadswinkels droegen hieraan bij. In het eerste halfjaar van 2019 werd er 16.350 m² aan supermarktruimte verhuurd of verkocht.

Grootste gebruikerstransacties 2018/2019

Plaats	Adres	Koper/Huurder	m ²
Amsterdam	Molukkenstraat	Albert Heijn	3.400
Pijnacker	Ackershof	Albert Heijn	3.016
Rotterdam	Hillelaan	Jumbo	3.000
Kampen	De Arend	Albert Heijn	3.000
Arnhem	Hanzestraat	Albert Heijn	2.892
Cuijck	Maasburg	Coop	2.600
Berghem	Meester Gielenplein	Jumbo	2.476

Breda	Moerwijk	Jumbo	2.280
Nijkerk	Wheemplein	Plus	2.200
Lent	Onbekend	Albert Heijn	2.200
Lent	Onbekend	Jumbo	2.200

Bron: Troostwijk Research

Rendementen

De rendementen voor supermarkten zijn sterk afhankelijk van de ligging, het oppervlakte en de huurder. De bruto aanvangsrendementen lagen in 2018 grotendeels tussen de 6,5% en 8,0%, dit betekent een lichte aanscherping ten opzichte van 2017 en voorgaande jaren. Het beleggingsvolume in supermarkten bedroeg in 2018 circa € 153 miljoen. Dit is 26% meer dan in 2017 (€ 122 miljoen). Het beleggingsvolume in 2018 ligt ook boven het langjarige gemiddelde van circa € 100 miljoen per jaar. In het eerste halfjaar van 2019 werd er voor € 27,5 miljoen belegd in supermarktvastgoed.

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar supermarkten als beleggingsobject, de beperkte beschikbaarheid van deze beleggingsobjecten en een gunstig economisch klimaat kunnen aanvangsrendementen in 2019 nog iets verder aanscherpen.

In onderstaand overzicht staan de meest recente beleggingstransacties. Naast deze beleggingstransacties, zijn er ook met enige regelmaat transacties van kleine winkelcentra, waarbij de supermarkt 70% of meer van de huurinkomsten voor zijn rekening neemt. Een voorbeeld hiervan is het winkelcentrum Achterveld in IJsselstein (2.634 m²) met een Jumbo (1.482 m²) als belangrijkste huurder en vier commerciële ruimten (1.1152 m²). Dergelijke transacties kunnen vaak zeer goed als referentie dienen voor supermarkten. De aanvangsrendementen bevinden zich ook in dezelfde bandbreedte. Zo was het BAR, inclusief de huur voor vijf bovenwoningen, in IJsselstein 7,4% (k.k.).

Recente beleggingstransacties supermarkten 2018/2019

Datum	Plaats	Adres	m ²	Huurprijs	Koopsom	BAR (k.k.)
6 - 2019	Neede	Zwaluwstraat	1.201	€ 178.850	€ 2.625.000	6,6%
3 - 2019	Berlicum	Mercuriusplein	1.450		€ 3.577.500	
3 - 2019	Valkenswaard	van Bruhezadal	1.888		€ 5.200.000	
1 - 2019	Leeuwarden	Johannes Kolfplein	2.030		€ 4.868.468	
11 - 2018	Moerkapelle	Zuidplas	1.262	€ 158.250	€ 2.490.000	6,4%
11 - 2018	Zwijndrecht	Zwijndrecht	3.265		€ 14.000.000	
10 - 2018	Groningen	Groningen	4.200		€ 9.600.000	
9 - 2018	Amsterdam	Amsterdam	1.750		€ 4.000.000	
9 - 2018	Marknesse	Noordoostpolder	1.473	€ 180.000	€ 2.450.000	7,4%
8 - 2018	Tilburg	Tilburg	5.000		€ 15.418.000	
7 - 2018	Diverse	divers	10.000		€ 28.750.000	
6 - 2018	Rijswijk ZH	Rijswijk	4.613	€ 873.500	€ 12.600.000	6,9%
6 - 2018	Poortugaal	Albrandswaard	2.653	€ 421.250	€ 5.706.000	7,4%
5 - 2018	Rijswijk ZH	Rijswijk	4.613	€ 865.000	€ 11.887.000	7,3%
3 - 2018	s-Gravendeel	Binnenmaas	1.876		€ 4.100.000	
3 - 2018	Neede	Berkelland	1.201	€ 173.750	€ 2.475.000	7,0%
3 - 2018	Meerkerk	Zederik	1.713	€ 242.250	3.100.000	7,8%
3 - 2018	Ermelo	Ermelo	1.200	€ 192.250	€ 2.596.000	7,4%
3 - 2018	Aarle-Rixtel	Laarbeek	1.790	€ 206.000	€ 2.885.000	7,1%

* Betreft portefeuille met 5 supermarkten

Bron: Troostwijk Research

Trends binnen de branche

Aanbodzijde:

- De concentratie in de sector neemt toe. Het wordt steeds moeilijker om als kleine zelfstandige supermarkt te overleven. Daarnaast blijft de schaalvergroting zich doorzetten binnen de branche. Het aantal supermarkten met een vloeroppervlakte van 1.000 m² of meer blijft groeien.
- Autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden worden belangrijker. Hierdoor opteren supermarkten steeds vaker voor locaties buiten de reguliere winkelgebieden.
- Tegelijkertijd is er een opleving van de dorps-, wijk- en stadsdeelcentra zichtbaar. Waar mogelijk maken deze supermarkten wel een schaa sprong. Deze schaa sprong is van belang, omdat dit supermarkten in staat stelt dominant te opereren in de 'supply chain' met betrekking tot inkoopkracht.
- Het aantal "minisupers" (vvo < 400 m²) met een onderscheidend concept (biologisch, specifieke geografische oriëntatie) blijft toenemen.
- Supermarkten hebben steeds minder een eigen afgebakend verzorgingsgebied. De grootste supermarkten hebben vaak een aanvullende functie op de kleinere supermarkten.
- Het marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artikelensector neemt nog steeds toe. Mede hierdoor krimpt het aantal speciaalzaken.
- Supermarkten concurreren steeds meer op prijs. Niet alleen bij de discounters maar bij vrijwel alle supermarkten is sprake van een grote variatie in prijsstelling van de aangeboden producten. Daarbij komt dat het prijsniveau van servicesupermarkten inmiddels redelijk laag is.
- Magazijnruimte in supermarkten is afgenomen, er wordt veel meer gewerkt volgens het principe just-in-time levering.
- Bedieningsafdelingen verdwijnen uit de supermarkten en de producten worden voorverpakt aangeboden, of de klant moet het zelf verpakken (brood, groente en fruit).
- Supermarkten besteden meer aandacht aan versproducten, omdat de marges, die op deze producten worden behaald een stuk hoger liggen dan de marges op de kruidenierswaren. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor regionale producten in het assortiment.
- Supermarkten richten zich meer op de promotie van hun huismerken, omdat de marges op deze producten hoger liggen dan de marges op de A-merken. Het is belangrijk voor supermarkten om onderscheidend te zijn.
- De laatste decennia zijn er winkelvoorzieningen ontstaan buiten de traditionele winkelgebieden die voorzien in de dagelijkse artikelen. Te denken valt aan benzinstations (bijv. Esso met Spar en BP met AH to Go), ziekenhuizen en treinstations (zogenoeten traffic locaties). Traffic locaties worden een steeds belangrijkere aankoopbron. Vooral op stationslocaties springen supermarkten in op deze behoefte (bijv. AH to go).
- Groei verkoop branche vreemde producten; Supermarkten bieden in toenemende mate ook producten aan die niet eigen aan de branche zijn zoals: consumentenelektronica, tuinartikelen, kleding, etc.
- Technologische ontwikkelingen (zoals zelfscanning) worden in toenemende mate ingevoerd. Opvallend is de daling in het aantal kassa's en een toename in het aantal zelfscan 's waarbij de klant geacht wordt om zelf de boodschappen te scannen. De verwachting is dat deze ontwikkelingen de komende jaren een nog grotere uitrol zullen krijgen. Zo startte Albert Heijn in 2018 een experiment met een kassaloze winkel.
- Stadswinkels doen hun intrede. Het assortiment is vooral gericht op gemaks/foodproducten.
- Verschuivende omzetten (stijging online omzetten) leiden tot conceptwijzigingen bij fysieke winkels: meer gericht op directe consumptie (in de winkel).

Vraagzijde:

- Door tijdgebrek gaat de consument steeds meer waarde hechten aan gemaksproducten, bijvoorbeeld kant- en klaarmaaltijden. Hierdoor zijn supermarkten hun

gemaksassortiment gaan vergroten. Daarnaast zijn er reeds supermarkten waar op bestelling producten bereid worden terwijl de consument wacht. Inmiddels zijn er ook experimenten gaande waar consumenten hun maaltijden kunnen laten bezorgen.

- De vraag naar duurzame/verantwoorde producten neemt toe. De consument wil op de hoogte zijn door wie producten worden geproduceerd en waar producten vandaan komen.
- Factoren als tijd, inspanning, gemak en plezier worden naast prijs steeds belangrijker. Ook de variatie in productaanbod wordt steeds belangrijker gevonden.
- Prijs blijft echter belangrijk. Door een overvloed aan informatie kunnen consumenten steeds beter prijsvergelijken (bijv. via Apps). Dit heeft in de afgelopen jaren al geleid tot een nivellering van de prijsniveaus tussen de verschillende supermarkten.
- De consument doet nog steeds in toenemende mate de dagelijkse bestedingen dicht bij huis. Hierdoor blijven buurt-, wijk- en kernsupermarkten hun bestaansrecht behouden.
- Tegelijkertijd bezoeken consumenten steeds vaker grotere winkels en winkelcentra vanwege de ruimere keuzemogelijkheden.
- Supermarkten rekken steeds meer hun openingstijden op om ook de alleenstaande consument en de twee verdieners te kunnen bedienen. Deze trend begon in de grote steden, maar verspreid zich steeds meer naar de middelgrote en kleinere steden. Dit uit zich verder in de zondagomzet van supermarkten. Ook gaan er meer supermarkten open op feestdagen die normaal gesloten zijn (een stijging van circa 4% vergeleken met 2017). Dit zorgt ook voor een extra omzetstijging.
- Mede door een milieubewustere consument worden door supermarkten afvalstromen gereduceerd en afval teruggedrongen.
- De online omzet van supermarkten neemt toe. In 2018 is de markt met circa 50% gegroeid. Desalniettemin, is het aandeel van de totale omzet met 3% nog zeer beperkt. Hoewel het aandeel van aankopen via internet nog zeer klein is, is de verwachting dat vooral de jongere generaties in de toekomst steeds meer gebruik zullen maken van deze mogelijkheid.



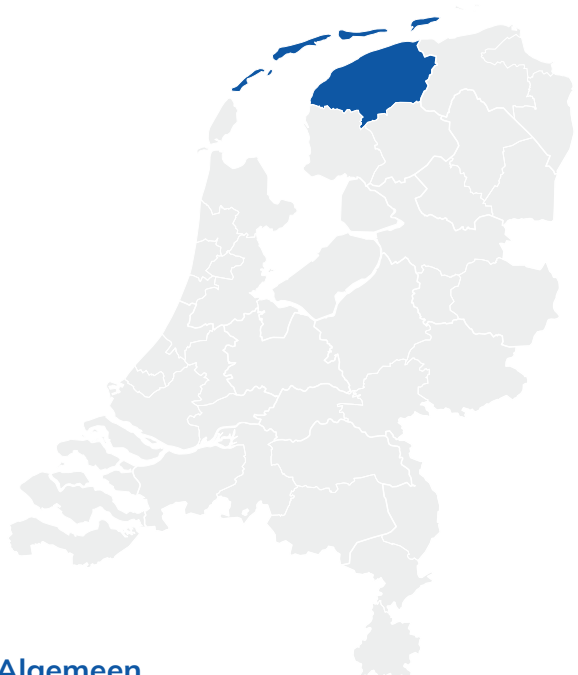
Stand van zaken

Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019

De markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten in cijfers



Noord-Friesland



Algemeen

2019

Inwoners
319.277

t.o.v. 2018

▼ **1,6%**

2018

Vestingen
28.680

t.o.v. 2017

▲ **3,1%**

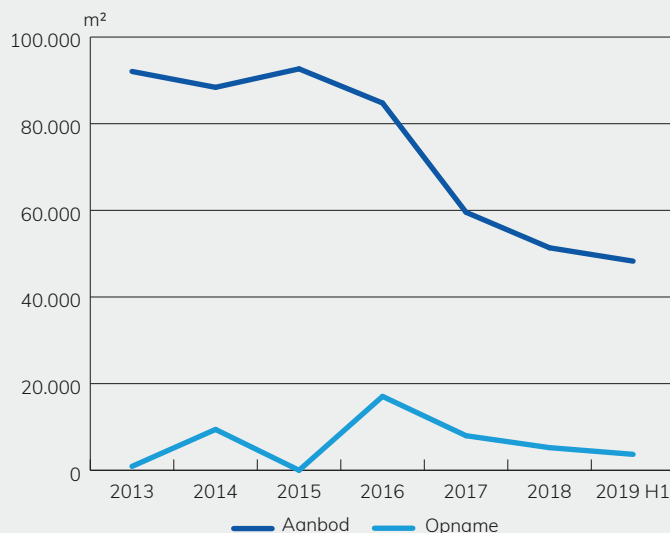
2018

Banen
143.690

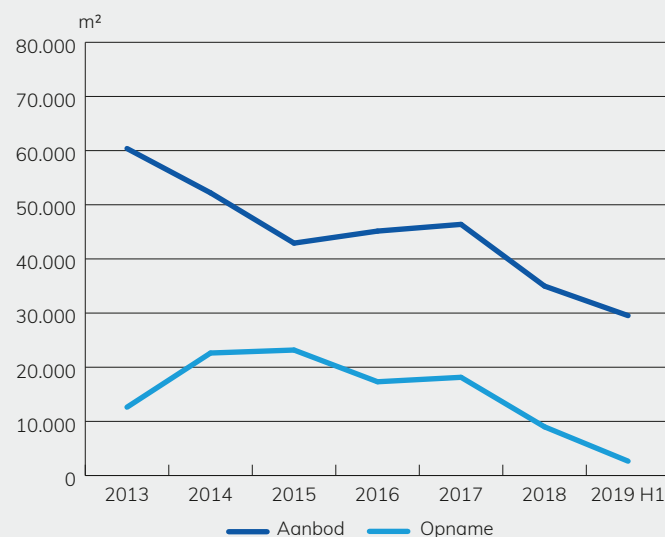
t.o.v. 2017

▲ **2,5%**

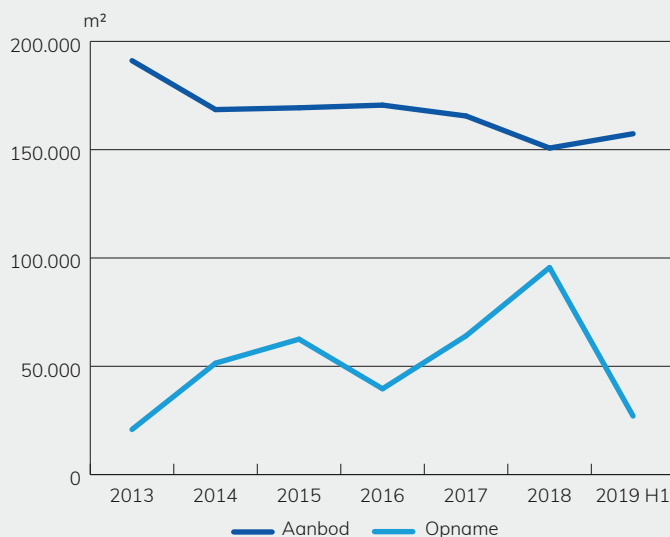
Kantoorruimte aanbod en opname



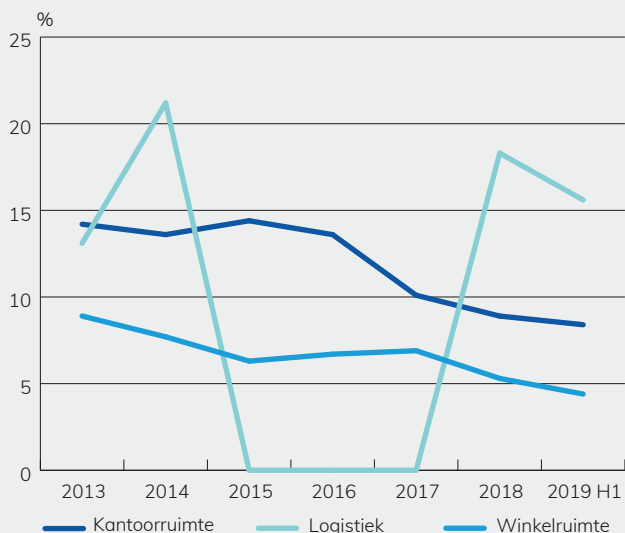
Winkelruimte aanbod en opname



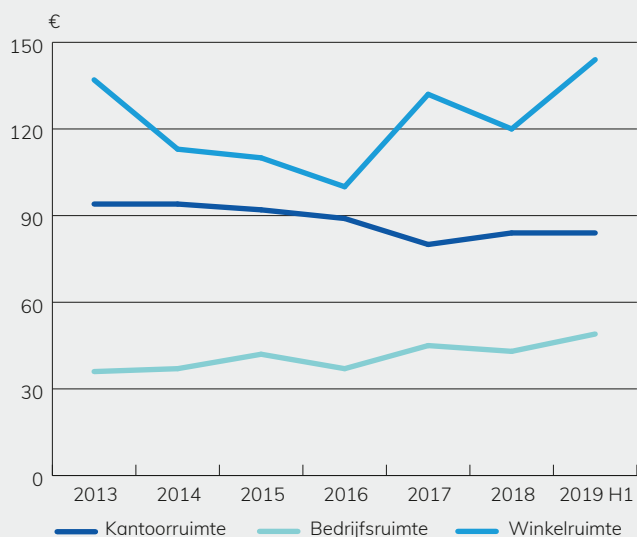
Bedrijfsruimte aanbod en opname



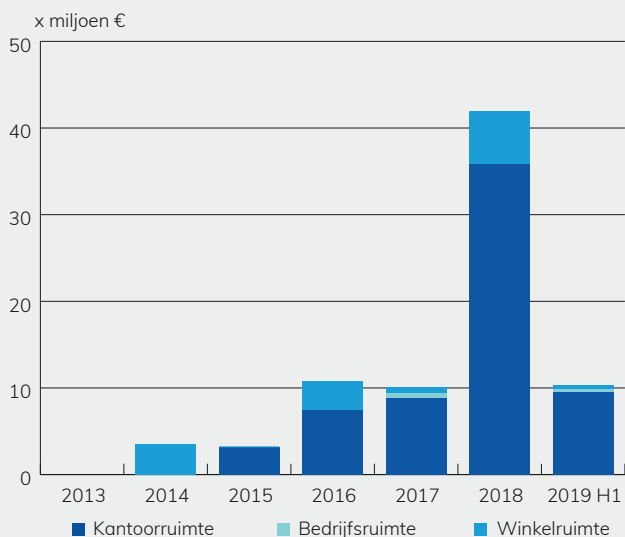
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

Begin 2019		
Kantoorruimte	Logistiek	Winkelruimte
575.085 m²	77.155 m²	661.395 m²
t.o.v. 2018		
▼ 2,4%	▬ 0,0%	▼ 1,0%

Aanbod

Begin 2019		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
48.275 m²	157.355 m²	29.530 m²
t.o.v. 2018 H1		
▼ 19%	▲ 15%	▼ 28%

Structureel aanbod

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
15.300 m²	33.405 m²	10.890 m²
t.o.v. 2018 H1		
▼ 34%	▼ 6%	▲ 14%

Opname

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
3.680 m²	27.035 m²	2.655 m²
t.o.v. 2018 H1		
▲ 160%	▼ 62%	▼ 52%

Transactielooptijden

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
1.044 dagen	208 dagen	214 dagen
t.o.v. 2018 H1		
▲ 924	▲ 4	▼ 24

Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - 12 November 2018				
SITE 08 - Dokkum - Rondweg-West (2005) 1 365m ²	Immediate	1-3 years	3-7 years	Remarks
Periodical Inspections and statutory compliance				
Address missing statutory documentation				
External area				
Repair of the damaged pavement		€ 6.500,00		
Refurbishment of the loading area			€ 20.000,00	
Substructure				
Investigate the cracked concrete slab.	done			
Repair of the cracked slab and installation of a sump drainage system		€ 210.000,00		
Façade				
Façade cleaning		€ 5.000,00	€ 15.000,00	
Windows and doors				
Extended maintenance of access doors			€ 10.000,00	
Roofing system				
Yearly roof inspection and repairs		€ 750,00	€ 3.000,00	Every 3 years.
Total estimate	€ -	€ 222.250,00	€ 48.000,00	