

Taxatierapport

Second opinion Oude School te Borkel

Opdrachtgever

Gemeente Valkenswaard

Kenmerk

T1D1-721124

Taxateur

ing. R.J.A. (Rob) Hesselmans

Datum

7-10-2021

Status

Definitief



Inhoud

1. OPDRACHT	5
1.1 OPDRACHTGEVER.....	5
1.2 OPDRACHTNEMER.....	5
1.3 TAXATEUR	5
1.4 OPDRACHTVERSTREKKING	6
1.5 VERKLARINGEN TAXATEUR	6
1.6 LEERLING-TAXATEUR	7
1.7 DOEL VAN DE TAXATIE	7
1.8 TYPE TAXATIE	7
1.9 TAXATIEMETHODE.....	7
1.10 TE TAXEREN BELANG.....	7
1.11 TAXATIEBASIS	8
1.12 STUKKEN EN BRONNEN	8
1.13 OPNAME	8
1.14 PEILDATUM.....	8
1.15 REACTIE VAN OPDRACHTGEVER	8
1.16 AANSPRAKELIJKHEID	8
1.17 CONFORMITEIT TEGoVA EVS	9
1.18 PUBLICATIE	9
1.19 ALGEMENE VOORWAARDEN.....	9
2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	10
2.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	10
2.2 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	12
3.1 KADAESTRALE OMSCHRIJVING EN KAART	12
3.2 ZAKELIJKE RECHTEN	13
3.3 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	13
3.4 LIGGING VAN DE ONROERENDE ZAAK	14
3.5 FEITELIJKE OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAAK	16
3.6 GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK	16
3.7 BEOOGD GEBRUIK	16
3.8 DUURZAAMHEID VAN DE GETAXEERDE ZAAK	16
3.9 RUIMTELIJKE BESTEMMING	17
3.10 BEOORDELING EN ONDERBOUWING COURANTHEID	19
4. WAARDERING	20
4.1 SWOT-ANALYSE.....	20
4.2 GEBRUIKTE METHODE.....	20
4.3 REFERENTIETRANSACTIONEN RUWE BOUWGROND.....	21
4.4 RESIDUELE GRONDWAARDE	22
4.5 BOUWKOSTEN VERSCHILLENDE WONINGEN	22
4.6 GRONDWAARDE WONINGTYPEN.....	23
4.7 UITGANGSPUNTEN RESIDUELE BEREKENING	23
4.8 BEREKENING COMPLEXWAARDE	25
4.9 BACK-TESTING.....	25
4.10 ONZEKERHEDEN TAXATIE	25
4.11 EFFECT BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN OP DE WAARDERING	25
4.12 FINALE WAARDERING.....	26
5. PLAUSIBILITEITSVERKLARING	27
6. BIJLAGEN	28

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever:	Gemeente Valkenswaard
Contactpersoon:	Dhr. Visser
Adres:	De Hofnar 15
Postcode:	5554 DA
Plaats:	Valkenswaard
Telefoon:	040-2083435
E-mail:	Adri.visser@valkenswaard.nl

1.2 Opdrachtnemer

Opdrachtnemer:	Verschel & Van Dun B.V.
Contactpersoon:	ing. R.J.A. (Rob) Hesselmans
Adres:	Raadhuisstraat 32
Postcode:	5126 CJ
Plaats:	Gilze
Telefoon:	013-303 1876
E-mail:	info@verschelvandun.nl

1.3 Taxateur

Taxateur:	ing. R.J.A. (Rob) Hesselmans
E-mailadres:	robhesselmans@verschelvandun.nl
Branchevereniging:	Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, lidnummer 432
Registers:	REV-NL/VastgoedPRO/2024/1 (TEGoVA/VastgoedPRO), RT424415623 (NRVT, Kamer Landelijk & Agrarisch Vastgoed en Wonen),

Competenties

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

1.4 Opdrachtverstrekking

Op 21-6-2021 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5 Verklaringen taxateur

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Verschel & Van Dun en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object.
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVt;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVR en het NRVt;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVR;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVR daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

1.6 Leerling-taxateur

Bij de opname heeft taxateur een leerling meegenomen die in opleiding is voor taxateur, een *gezel*. Alle voorwaarden en regels die voor de taxateur gelden, gelden ook voor deze leerling. Echter, is uitsluitend taxateur verantwoordelijk en aansprakelijk voor de taxatie.

Taxatiebedrijf: Verschel & Van Dun B.V.
Naam gezel: S.E.C.H. Baijens

1.7 Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met een eventuele verkoop van het object.

Door Gloudemans is in juli 2021 een taxatierapport uitgebracht. Opdrachtgever heeft verzocht om een second opinion voor de marktwaarde van de onroerende zaak per peildatum.

1.8 Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie met een volledige opname. Ook heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.9 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode. Daarnaast is gebruik gemaakt van de residuele waardemethode.

De vergelijkingsmethode kan worden toegepast bij courante objecten, waarbij sprake is van een relatief hoge mobiliteit in het segment waarbinnen het object valt. Voorwaardelijk voor toepassing van deze methode is dan ook dat er voldoende referentieobjecten (circa 3 tot 5) verkocht zijn in de tijd (in geval van normale marktomstandigheden één jaar) voorafgaand aan de waardepeildatum

1.10 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak, vrij van persoonlijke en zakelijke gebruiks- of genotsrechten of -plichten.

1.11 Taxatiebasis

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

1.12 Stukken en bronnen

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

- ✓ Kadastrale uitsneden en kaarten
- ✓ Akte(n) van levering
- ✓ Tekeningen
- ✓ Ruimtelijke plannen
- ✓ Bodematlas
- ✓ Openbare geodata

1.13 Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak op 20-7-2021 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van eigenaar.

1.14 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 21-6-2021.

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

1.15 Reactie van opdrachtgever

Op 15-9-2021 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 6-10-2021 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport er waren geen op of aanmerkingen. De reactie is als bijlage aan dit rapport gehecht.

1.16 Aansprakelijkheid

Door Verschel & Van Dun wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.17 Conformiteit TEGoVA EVS

Dit taxatierapport voldoet aan de TEGoVA-taxatiestandaarden (EVS) zoals zijn opgenomen in het Blue Book, achtste versie, 2016.

1.18 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verschel & Van Dun.

1.19 Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Verschel & Van Dun is van toepassing de Algemene Voorwaarden als opgenomen in de bijlagen van dit rapport, alsmede de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.3 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5 Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.1.6 Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn gemeten conform de NEN 2580, behoudens daar waar anders vermeld. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de netto vloeroppervlakte (nvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	nvo	bvo
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	wel	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	wel	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5$ m ²	niet	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5$ m ¹	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet	niet	wel

De in het rapport genoemde oppervlakten zijn indicatief. Indien er een volledige inmeting van de onroerende zaak zal plaatsvinden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateur rekening mee dient te houden.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1 Kadastrale omschrijving en kaart

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 21-6-2021) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde:	Gemeente Valkenswaard				
Adres:	De Hofnar				
Postcode:	5554 DA				
Plaats:	Valkenswaard				
Gemeente	Sectie	Nummer	Beperkt recht *	Oppervlakte	Te taxeren oppervlakte
Borkel en Schaft	D	356		00.41.43	00.27.06
Totaal					00.27.06

* In paragraaf 3.2 worden de beperkte rechten nader geduid.



Afb.: kadastrale kaart (het betreffende perceel is gearceerd).

3.2 Zakelijke rechten

De in voormelde tabel opgenomen afkortingen van beperkte zakelijke rechten kennen de volgende definitie:

BP: een zakelijk recht van opstal ingevolge de Belemmeringwet Privaatrecht ter voorkoming van het opleggen van een uit die wet voortvloeiende gedoogplicht, voor het hebben en houden van een onder- of bovengrondse leiding of netwerk. De invloed van dit zakelijk recht op de waarde van het object is nihil.

ED: een erfdienstbaarheid ingevolge art. 5:70 BW.

EP: een zakelijk recht van erfpacht ingevolge art. 5:85 BW.

OP: een zakelijk recht van opstal ingevolge art. 5:101 BW.

VG: een zakelijk recht van vruchtgebruik ingevolge art. 3:201 BW.

Er zijn geen bijzondere zakelijke rechten gevestigd welke een invloed (kunnen) hebben op de waardering.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.4 Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen en ontsloten aan de Oude School te Borkel. In de omgeving worden voornamelijk woningen aangetroffen.

Overzichtskaart 1



Afb.: overzichtskaart

Overzichtskaart 2



Afb.: overzichtskaart

3.5 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een half verhard parkeerterrein voorzien van lantaarnpalen.

3.6 Gebruik van de onroerende zaak

De onroerende zaak is per waardepeildatum in gebruik als parkeerterrein.

3.7 Beoogd gebruik

Het planvoornemen bestaat concreet uit een woonontwikkeling van in totaal 12 woonobjecten en parkeervoorzieningen. De woonobjecten bestaan uit verschillende typen en prijscategorieën, het betreffen allemaal koopwoningen. De indicatieve woningdifferentiatie is als volgt:

- 7 betaalbare koopwoningen (6 tussenwoningen en 1 hoekwoning)
- 3 middel dure hoekwoningen
- 2 vrije sector tweekappers of seniorenwoningen

De 7 betaalbare koopwoningen dienen als achtervang voor sociale huur. Voor deze betaalbare koopwoningen is sprake van prijsaftopping. De opdrachtgever heeft aangegeven dat voor deze woningen als uitgangspunt gehanteerd dient te worden een maximale v.o.n.- prijs inclusief btw van €200.000,-.

Tevens is blijkens mededeling van opdrachtgever de ontwikkelaar die bovengenoemd plan zal realiseren een exploitatiebijdrage van €5000,- per woning (derhalve totaal 12 *€5000,-=€60.000,-) aan de gemeente verschuldigd.

De bestaande parkeerdruk (parkeerplaatsen ten behoeve van natuurgebied de Malpi) wordt samen met de vereiste parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen opgelost in het nieuwe plangebied.

Opdrachtgever heeft te kennen gegeven dat voor het plan noodzakelijk is dat de Pater Aartslaan wordt opgehaald tot aan de Dorpsstraat om hoofdriolering aan te leggen. Thans is er geen riolering aanwezig in de Pater Aartslaan.

3.8 Duurzaamheid van de getaxeerde zaak

Er zijn geen duurzame en energetische voorzieningen aanwezig.

3.9 Ruimtelijke bestemming

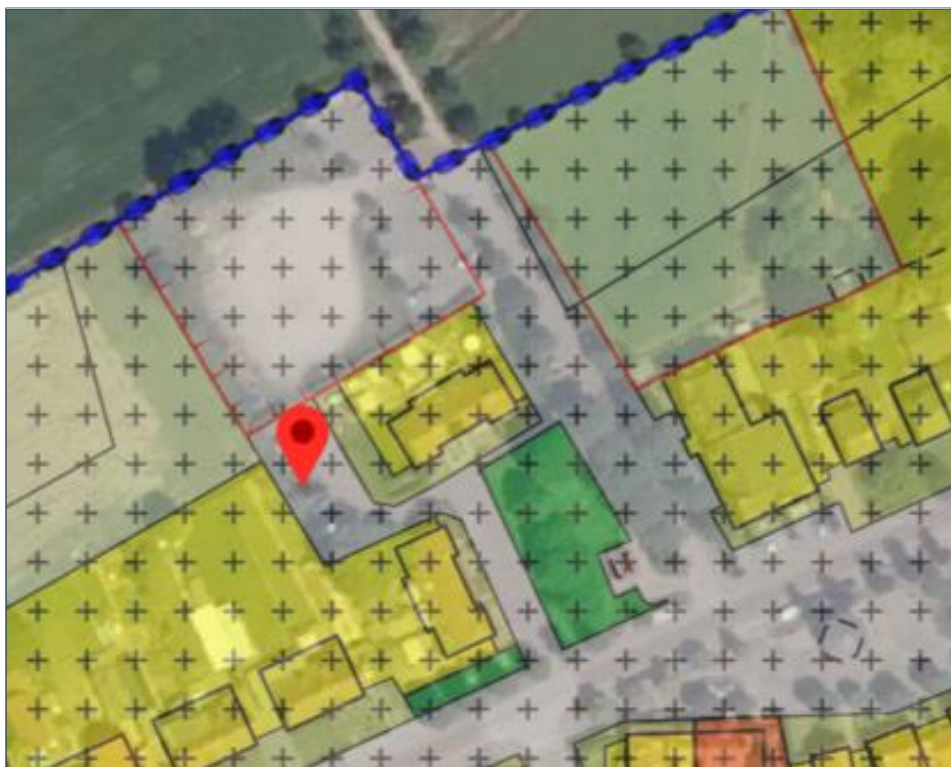
3.9.1

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Borkel en Schaft" van de gemeente Valkenswaard. Het plan is door de raad van deze gemeente vastgesteld op 26-10-2017.

In dit bestemmingsplan kent het object de enkelbestemming 'verkeer' en gedeeltelijk 'tuin'. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen en functieaanduidingen van toepassing:

- ✓ Waarde- Archeologie 4
- ✓ Wetgevingszone- wijzigingsgebied 3



Afb.: bestemmingsplanverbeelding op luchtfoto

Toelichting bestemming

De voor voormelde bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, evenementen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsbevoegdheid 3' de bestemming 'verkeer' wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het volgende:

- a. De maximale goothoogte van de woningen 7 meter bedraagt;
- b. De maximale nokhoogte van de woningen 10 meter bedraagt;
- c. Het maximale aantal woningen 12 bedraagt;

- d. Voor het overige de bepalingen van dit bestemmingsplan van kracht blijven;
- e. De woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering;
- f. Het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- g. Het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- h. Het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- i. Het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld;
- j. Het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.9.2

Provinciaal beleid

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 27 november door Provinciale Staten vastgesteld en per 5 december 2020 in werking getreden.

Conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie aan Oude School te Borkel gelegen binnen het 'stedelijk gebied', de 'attentiezone stiltegebied' en het 'stalderingsgebied'. De aanduiding 'stalderingsgebied' is voor de planlocatie niet van toepassing aangezien er geen uitbreiding plaatsvindt van intensieve veehouderij waardoor het stalderingsbeleid niet van toepassing is. Derhalve zal aan deze aanduiding niet worden getoetst. Voor wat betreft de overige aanduidingen wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
 - 1. bedrijfswoningen;*
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

3.10 Beoordeling en onderbouwing courantheid

3.10.1 Locatiebeoordeling

De ligging van het object is bij het voorgenomen gebruik te kwalificeren als goed.

3.10.2 Objectbeoordeling

Het object is te kwalificeren als goed.

3.10.3 Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is te kwalificeren als goed.

3.10.4 Alternatieve aanwendbaarheid (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

4. Waardering

4.1 SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de taxateur een SWOT-analyse opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komt taxateur tot de volgende analyse.

Sterke punten	Zwakke punten
Woningmarkt is erg sterk, veel woningzoekers.	Risico's planologie.
Kansen	Bedreigingen
Stijging huizenprijzen.	Stijgen bouwkosten

4.2 Gebruikte methode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode. Daarnaast is gebruik gemaakt van de residuele waardemethode.

De vergelijkingsmethode kan worden toegepast bij courante objecten, waarbij sprake is van een relatief hoge mobiliteit in het segment waarbinnen het object valt. Voorwaardelijk voor toepassing van deze methode is dan ook dat er voldoende referentieobjecten (circa 3 tot 5) verkocht zijn in de tijd (in geval van normale marktomstandigheden één jaar) voorafgaand aan de waardepeildatum

4.3

Referentietransacties ruwe bouwgrond

Ten behoeve van onderhavige opdracht, uitmakende een second opinion van de marktwaarde, heeft taxateur kennis genomen van de door Gloudemans gehanteerde referentieobjecten en deze na eigen beoordeling meegewogen in de waardering van de onroerende zaak. Daarnaast heeft taxateur aanvullende referenties gevonden, zoals onderstaand worden weergegeven:

Periode	Aanduiding	Plaats	Type	Opp.	Transactieprijs	€/ m ²
Q3 2020		Terheijden	Ruwe bouwgrond	0.85.00	€935.000,-	€110,-
2020		Hilvarenbeek	Ruwe bouwgrond	0.57.23		€37,50
Q1 2020	Plan Akkerstraat	Hoogeloon	Ruwe bouwgrond	9720	€612.130,-	€62,97
Q1 2021		Loon op Zand	Ruwe bouwgrond	19.06.69	€7.425.940,-	€39,-

Uit de referenties blijkt dat er een grote bandbreedte in de markt zit. Het zwaartepunt ligt volgens de taxateurs van Gloudemans bij €70,- per m². Hierbij hebben taxateurs rekening gehouden met de afstand tot voorzieningen en het feit dat de opbrengsten van de woningen zijn afgetopt. Taxateur kan, met behulp van bovenstaande referenties, aansluiten bij het door Gloudemans bepaalde zwaartepunt.

4.4 Residuele grondwaarde

Ruimtegebruik/ uitgeefbare grond

Voor de residuele berekening zijn de navolgende uitgangspunten bepaald. De totale oppervlakte van het te taxeren plangebied bedraagt 2706 m². Het uitgiftepercentage bedraagt 59%. Door de opdrachtgever is aangegeven dat het navolgende zal worden gebouwd.

Woningtype	M2
2x twee-onder-een-kapwoning	446,80
Tussenwoningen en hoekwoningen	521,09
Tussenwoningen en hoekwoningen	615,42
Totalen uitgeefbaar	1603,42

Ruimtegebruik plangebied

Het ruimtegebruik van de totale herontwikkeling is hierna aangegeven.

Ruimtegebruik	M2
Uitgeefbaar	1603,42
Groen	226,99
Bestrating	875,92
Totalen plangebied	2706,33

4.5 Bouwkosten verschillende woningen

Gloudemans geeft in het rapport van 15 juli aan het bouwkostenkompas van 2020 te hebben gebruikt. Onderstaand de bouwkosten volgens Gloudemans per woningtype:

Woningtype	Bouwkosten per m ² BVO
Tussenwoning betaalbaar	€925,-
Hoekwoning betaalbaar	€925,-
Hoekwoning	€925,-
Twee-onder-één-kapwoning	€1050,-

Taxateur is van mening dat deze bouwkosten erg laag liggen en heeft daarom, als gevolg van de sterk stijgende bouwmaterialen en aanvullende eisen waaraan woningen moeten voldoen, de 'hoge' bouwkosten uit het bouwkostenkompas (februari 2020) genomen en deze zijn als volgt:

Woningtype	Bouwkosten per m ² BVO
Tussenwoning betaalbaar	€1173,-
Hoekwoning betaalbaar	€1173,-
Hoekwoning	€1173,-
Twee-onder-één-kapwoning	€1248,-

4.6 Grondwaarde woningtypen

Gloudemans stelt het volgende in het rapport van 15 juli 2021:

"De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en de bouwkosten. Op basis van de residuele methode volgt de navolgende grondwaarde kavel.

Woningtype	Grondwaarde per type
Tussenwoning betaalbaar	€30.000,-
Hoekwoning betaalbaar	€25.000,-
Hoekwoning	€54.000,-
Twee-onder-één-kapwoning	€61.000,-

Door taxateurs wordt bij deze prijzen opgemerkt dat het in eerste instantie onlogisch lijkt dat de goedkope hoekwoningen een lagere grondwaarde hebben dan de goedkope tussenwoningen. Dit is het gevolg van de prijsaftopping van de woningen. Immers de hoekwoningen zonder prijsaftopping leveren een veel hogere grondwaarde op. Indien deze woningen dan ook niet afgetopt zouden zijn, zou deze grondwaarde hoger liggen dan de tussenwoningen. "

Taxateur is van mening dat Gloudemans in het rapport en bijbehorende berekeningen niet duidelijk aangeeft hoe bovenstaande bedragen tot stand zijn gekomen.

4.7 Uitgangspunten residuele berekening

In de taxatie van Gloudemans van 15 juli 2021 worden de volgende opbrengsten per m² gbo aangehouden.

Woningtype	Perceel	Gbo	Prijs per m ² gbo (v.o.n)
Tussenwoning betaalbaar	84 m ²	85 m ²	€ 2.300,-
Hoekwoning betaalbaar	145 m ²	90 m ²	€ 2.200,-
Hoekwoning	162 m ²	106 m ²	€ 2.500,-
Twee-onder-één-kapwoning	234 m ²	135 m ²	€ 2.700,-

De prijzen per m² gbo voor de betaalbare woningen zijn afgetopt, hier sluit ondergetekende zich bij aan. De prijzen van de hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen liggen volgens ondergetekende wel een stuk hoger. Ondergetekende heeft onderzoek gedaan naar de verkoopprijzen per woningtype.

Locatie	Omstandigheden	Prijs	Prijs per m ² gbo (v.o.n)
Bergstraat 6 Valkenswaard	Geschakelde woning	€ 559.900,-	€ 3.612,12
Nieuw Servaas Westerhoven	Hoekwoning	€302.000,-	€ 2.932,04
De Loo'se Tuinen	Tweekapper	€ 353.000,-	€ 2.674,24
Nieuw Terlo	Vrijstaande woning	€470.000,-	€ 2.919,25
Even Buiten	Tweekapper	€ 399.000,-	€ 2.660,-
Nieuw Tilliaans	Tweekapper	€ 430.000,-	€ 2.704,40
Nieuw Tilliaans	Hoekwoning	€ 350.000,-	€ 2.941,18
Heer de Heuschweg Mierlo	Semi bungalow	€ 465.000,-	€ 4.078,95
Bosackers Veldhoven	Vrijstaande woning	€ 670.000,-	€ 4.407,89
Bosackers Veldhoven 2 onder 1 kap	Tweekapper	€ 550.000,-	€ 3.873,24
Bosackers Veldhoven tussenwoning	Tussenwoning	€ 365.000,-	€ 3.093,22
Bosackers Veldhoven hoekwoning	Hoekwoning	€ 375.000,-	€ 3.378,38
De Weyerei Hapert	Tweekapper xxl	€ 415.000,-	€ 3.458,33
Achter 't lint Leende	Tussenwoning	€ 210.000,-	€ 2.876,71
Kavel 3 Cop'ns Reusel	Tweekapper	€ 3.927,27	€ 3.927,27
Leerakker Hilvarenbeek	tussenwoning	€ 4.027,78	€4.027,78

Uit bovenstaande bedragen komt een gemiddelde prijs per m² gbo van € 3.347,82. Taxateur is gezien de ligging en de voorzieningen uitgegaan van een gbo prijs van €3.150,- . Dit resulteert voor onderhavige locatie in de navolgende hogere bedragen per woningtype:

Woningtype	Perceel	Gbo	Prijs per m ² gbo (v.o.n)
Tussenwoning betaalbaar	84 m ²	85 m ²	€ 2.300,-
Hoekwoning betaalbaar	145 m ²	90 m ²	€ 2.200,-
Hoekwoning	162 m ²	106 m ²	€ 3.150,-
Twee-onder-één-kapwoning	234 m ²	135 m ²	€ 3.150,-

4.8 Berekening complexwaarde

Bij het bepalen van de gemiddelde complexprijs per m² hebben de taxateurs van Gloudemans in het rapport van 15 juli 2021 het navolgende in overweging betrokken:

- Voor de opbrengsten is uitgegaan van de uitkomst uit de residuele grondwaarde-berekening
- Kosten bouw en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de ervaring bij andere plannen, waarbij rekening is gehouden dat er geen voorbelasting nodig is en geen verontreiniging aanwezig zijn.
- De sloopkosten zijn geraamd op basis van ervaring, waarbij is aangenomen dat er enkel parkeervoorzieningen en groen aanwezig zijn.
- De overige kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan.
- Met betrekking tot de planschade is rekening gehouden met een PM post.
- Bij de berekening is rekening gehouden met het aanleggen van de hoofdriolering ter plaatse van de Pater Aartsiaan tot aan de Dorpsstraat.

Op basis van al het voorgaande is de residuele waarde van de totale ontwikkeling door Gloudemans geraamd op €48,65 per m².

Taxateur kan zich vinden in bovenstaande uitgangspunten, maar is van mening dat, gelet op alle genoemde uitgangspunten en informatie, de residuele waarde van de totale ontwikkeling geraamd kan worden op € 65,- per m².

Bij de residuele betekening dient verder te worden opgemerkt dat deze het gevolg in het algemeen gevoelig is voor de input. Een kleine nuancering in de parameters kan grote gevolgen hebben voor de uitkomst. Dit is dan ook de rede dat bijvoorbeeld het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) de uitkomst van deze methode niet geschikt vond om in de waardering betrekken. Naar oordeel van taxateurs dient deze methode dan ook met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Wel geeft deze methode naar oordeel van de taxateurs een goed beeld van de potenties van een gebied. Dit is dan ook de reden dat in onderhavig rapport deze methode is uitgewerkt. De voorkeur wordt echter gegeven aan de comparatieve methode.

4.9 Back-testing

Verschel & Van Dun heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd en beschikt niet over de laatste taxatie. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

4.10 Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, is taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie alleen maar sprake is van algemene taxatieonzekerheden.

4.11 Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.12

Finale waardering

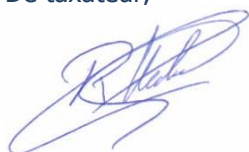
Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object bepaald op:

€ 130.000,- (zegge: honderddertigduizend euro)

Een specificatie van de berekening in bijlage 1 opgenomen.

Gilze, 7-10-2021

De taxateur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Hesselmanns', with a stylized flourish at the end.

ing. R.J.A. (Rob) Hesselmanns

Gezel,

S.E.C.H. Baijens

5. Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende:

Naam: Jos Denissen
Bedrijfsnaam: Taxatiebureau Jos Denissen
Adres: Kanten 15
Woonplaats: 5096 BS Hulsel

Lid van VBO en ingeschreven bij NRVt, onder vermelding van registratienummer: RT499032501
Verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport met kenmerk second opinion Oude School te Borkel getaxeerd dooring. R.J.A. Hesselmans, ingeschreven onder (registratie) nr. RT424415623(NRVt kamer Landelijk& Agrarisch vastgoed en wonen)

beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van het object.

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum **21 juni 2021** beoordeeld.

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 van:

Getaxeerde waarde van de locatie € 130.000,-

Zegge: éénhonderd en dertigduizend euro.

in het genoemde taxatierapport plausibel is.

Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur de volgende opmerkingen: géén opmerkingen.

Aldus door taxateur,

Plaats: Hulsel

Datum: 8-10-2021

Handtekening taxateur:



6. Bijlagen

Berekening

Exploitatieopzet

Oude School Borkel
Gemeente Valkenswaard
15-9-2021



VERSCHEL & van DUN
meesters in vastgoed en grondzaken

Bestaande situatie	Oppervlakte	Marktwaarde	Aantal
Grondwaarde koop			
Ontwikkeling			
Tussenwoning betaalbaar		€ 195.500,00	6
Hoekwoning betaalbaar		€ 198.000,00	1
Hoekwoning		€ 265.000,00	3
2-onder-1-kap		€ 364.500,00	2
Bestrating	00.08.76		1
Groen	00.02.27		1

Kosten	Aantal	Eenheid	Bedrag per eenheid	Totaal excl. BTW	BTW	Totaal incl. BTW
Plankosten/ gemeentelijke bijdrage	1 stuk	€	63.861,00	€ 63.861,00	€ -	€ 63.861,00
Vorbereiding ontwikkeling beheer en toezicht	1 stuk	€	60.373,00	€ 60.373,00	€ -	€ 60.373,00
Exploitatiebijdrage	12 woningen	€	5.000,00	€ 60.000,00	€ -	€ 60.000,00
Sloopkosten erfverharding	2706 m2	€	4,50	€ 12.177,00	€ 2.557,17	€ 14.734,17
Grondwerk en bouwrijp	2706 m2	€	24,45	€ 66.161,70	€ 13.893,96	€ 80.055,66
Project onvoorzien Grondwerk	10%			€ 8.005,57	€ 1.681,17	€ 9.686,73
Riool Pater Aartslaan	90 m1	€	450,00	€ 40.500,00	€ 8.505,00	€ 49.005,00
Project onvoorzien riolering	10%			€ 4.900,50	€ 1.029,11	€ 5.929,61
Aanleg openbare ruimte	876 m2	€	139,00	€ 121.764,00	€ 25.570,44	€ 147.334,44
Aanleg groen	1 stuk	€	25.340,00	€ 25.340,00	€ 5.321,40	€ 30.661,40
Bouwkosten tussenwoning betaalbaar	6 woningen	€	131.190,79	€ 787.144,74	€ 165.300,39	€ 952.445,13
Bouwkosten hoekwoning betaalbaar	1 woningen	€	138.907,89	€ 138.907,89	€ 29.170,66	€ 168.078,55
Bouwkosten hoekwoning	3 woningen	€	163.602,63	€ 490.807,89	€ 103.069,66	€ 593.877,55
Bouwkosten 2-onder-1-kap	2 woningen	€	224.640,00	€ 449.280,00	€ 94.348,80	€ 543.628,80
Makelaarskosten	1,25% verkoopsom	€	40.290,00	€ 40.290,00	€ 8.460,90	€ 48.750,90

Planschade	1 P.M.	P.M.	
Winst en risico	7,0%	€ 165.865,93	
Totale kosten		€ 2.535.379,22	€ 2.828.421,94

Opbrengsten	Aantal	Eenheid	Bedrag per eenheid	Totaal excl. BTW	BTW	Totaal incl. BTW
Tussenwoning betaalbaar	6	stuk	€ 195.500,00	€ 969.421,49	€ 203.578,51	€ 1.173.000,00
Hoekwoning betaalbaar	1	stuk	€ 198.000,00	€ 163.636,36	€ 34.363,64	€ 198.000,00
Hoekwoning	3	stuk	€ 333.900,00	€ 827.851,24	€ 173.848,76	€ 1.001.700,00
2-onder-1-kap	2	stuk	€ 425.250,00	€ 702.892,56	€ 147.607,44	€ 850.500,00
Waarde groen	00.02.27	ha	€ 1,00	€ 226,99	€ -	€ 226,99
Waarde openbare ruimte	1	stuk	€ 1,00	€ 1,00	€ -	€ 1,00
Totale opbrengsten				€ 2.664.029,64		

Saldo exploitatie	€ 128.650,42
Inbrengwaarde	€ -
<i>Netto resultaat voor contante waarde</i>	€ 128.650,42 € 47,54

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: taxatierapport landelijk en agrarisch vastgoed. Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

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.

Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.

vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.

zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.

op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.

tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.

bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de

verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.

zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.

na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.

waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

Marktwaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.

De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.

De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.

Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.

De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.

Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.

Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.

Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest. De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.

Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.

De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.

Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.

Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.

Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

Voorwaarden	Opmerkingen
Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief;

	waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd. De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

Onderzoeksgebied		
1. Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige

		informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
	Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
	Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2. Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
		Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
	Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
	Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
	Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
	Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO- installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
	Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de

		onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
	Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
	Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
Risico's		Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen
Marktomstandigheden	de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen. Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een 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. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE
MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.

9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens

(kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

RE: Taxatie Oude School Borkel en Schaft



Adri Visser <adri.visser@valkenswaard.nl>

Aan  Simone Baijens | Verschel & Van Dun

CC  Rob Hesselmanns | Verschel & Van Dun



wo 16:23

 Opvolgen. Begindatum: woensdag 6 oktober 2021. Einddatum: woensdag 6 oktober 2021.

Beste Simone en Rob,

Ik heb geen opmerkingen op de taxatie en verzoek jullie dan ook om deze definitief te maken.

Met vriendelijke groet,

Adri Visser | Seniormedewerker cluster Vastgoed (team RB)

T 040 208 34 35

Aanwezig: maandag, woensdag en donderdag.

De Hofnar 15 | 5554 DA Valkenswaard | T 040 208 34 44 | www.valkenswaard.nl



Valkenswaard heeft Vastgoed voor elkaar!



BETREFT

Borkel en Schaft D 356

UW REFERENTIE

tax

GELEVERD OP

15-10-2021 - 09:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11109708708

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Borkel en Schaft D 356](#)

Kadastrale objectidentificatie : 039630035670000

Kadastrale grootte 4.143 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 158853 - 367731**Omschrijving** Wegen**Ontstaan uit** [Borkel en Schaft D 198](#)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 BKL06/18 EHV**Naam gerechtigde** [Gemeente Valkenswaard](#)**Adres** De Hofnar 15
5554 DA VALKENSWAARD**Postadres** Postbus 10100
5550 GA VALKENSWAARD**Statutaire zetel** VALKENSWAARD**KvK-nummer** [17272342](#) (Bron: Handelsregister)

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