

TAXATIERAPPORT

Miereveldstraat 72, 3817RP te Amersfoort



Opdrachtgever
Huis Miereveld BV
de heer M. van Leent
Hooglandseweg-Zuid 28
3813TC Amersfoort

Medeopdrachtgever
Triodos Bank

Hoofdstraat 10
3972LA Driebergen-Rijsenburg

Waardepeildatum
14 maart 2022

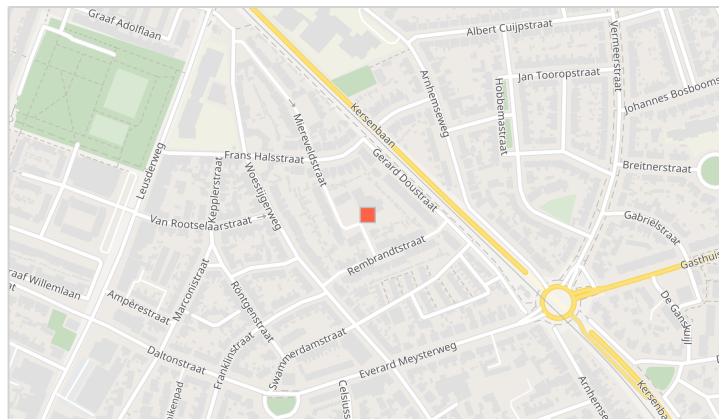
Rapportdatum
14 maart 2022

comma
vastgoed

Comma Vastgoed BV
Boy Grizell RT
Utrechtseweg 223, 3818EE te Amersfoort
Tel: 033-4450705 | Email: bgrizell@commavastgoed.nl

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	51565433
Complex:	Miereveldstraat 72 Amersfoort - na verbouwing
Adres:	Miereveldstraat 72, 3817RP te Amersfoort
Eigenaar:	Huis Miereveld BV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.964
Energie label:	E



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1920
Meest recent renovatie jaar:	2021
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	1.677
Totaal VVO m² of stuks:	1.468
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 992



Waardering

Opdrachtgever:	Huis Miereveld BV
Contactpersoon:	de heer M. van Leent
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Boy Grizell RT
Waardepeildatum:	maandag 14 maart 2022
Marktwaaarde kosten koper:	€ 1.456.977
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,0 % 11,2
BAR Kap. contracthuur kk:	8,6 % 11,6

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 130.564
Netto markt/herz. huur:	€ 112.856
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 1.724
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,6 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 17.708
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 17.708
Leegstand % markt/herz. huur:	66,9 %
Aantal huurders:	14
Gem. restduur contracten jr:	6,5

Object beoordeling

Score

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

Locatie beoordeling

Score

Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Redelijk
Parkeren op openbare weg:	Redelijk
Locatie score:	Goed

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Zeer goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 14-03-2022 getaxeerd op:

EUR 1.455.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Disclaimer taxaties COVID-19
K	Algemene uitgangspunten
L	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Huis Miereveld BV
Ter attentie van: de heer M. van Leent
Adres: Hooglandseweg-Zuid 28, 3813TC te Amersfoort
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever:

TWEEDE OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Triodos Bank
Verstrekt door:
Adres: Hoofdstraat 10, 3972LA te Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer:
E-mailadres 2e opdrachtgever:

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Comma Vastgoed BV
Uitvoerend taxateur: Boy Grizell RT
Adres: Utrechtseweg 223, 3818EE te Amersfoort
Telefoonnummer: 033-4450705
E-mailadres: bgrizell@commavastgoed.nl
Lid van / aangesloten bij: TMI 340182
Vastgoedcert V468312531
NRVT RT469009557
Ingeschreven in het register onder nummer: RT469009557

A.3 CONTROLLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie: Comma Vastgoed BV
Controlerende / tweede taxateur: Maarten Stalenhoef RT
Adres: Utrechtseweg 223, 3818EE te Amersfoort
Telefoonnummer: 0334450705
E-mailadres: mstalenhoef@commavastgoed.nl
Lid van / aangesloten bij: VastgoedCert 54760
NRVT RT688254033
TMI 340181
Ingeschreven in het register onder nummer: RT688254033

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: vrijdag 17 december 2021

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Opdrachtvoorwaarden

Op deze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Comma Vastgoed B.V. van toepassing.

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van Comma Vastgoed B.V. vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.

Dossiervorming

Dossier van taxateur is op orde en voldoet aan de eisen die het NRVT daaraan stelt.

Interne kwaliteitsborging

De interne kwaliteitsborging is binnen Comma Vastgoed georganiseerd zoals men van een professioneel makelaar/taxateur mag verwachten. De kwaliteit wordt gemonitord middels steekproefsgewijze controle door TMI en NRVT. Binnen Comma Vastgoed is altijd het 4-ogen principe van toepassing.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Comma Vastgoed een maximum van negen achtereenvolgende jaren. B. Grizell is sinds 1 januari 2016 voor het 1ste jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Comma Vastgoed is sinds 1 januari 2016 voor het 1ste jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Comma Vastgoed als de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.

Onafhankelijkheid

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Comma Vastgoed B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs benoemd in dit rapport voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Voor Vastgoedtaxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Benoemde taxateurs voldoen aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

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. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT;

Op deze taxatie zijn de EVS 2016 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Taxateur valt onder het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Markel Nederland gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000,- per geval en € 2.500.000,- maximaal per jaar.

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Voormalige basisschool gelegen in een woonwijk, bestaande uit de kelder, begane grond en eerste verdieping. Het pand wordt opgeknapt en wordt aan diverse partijen verhuurd.

Adres:	Miereveldstraat 72, 3817RP te Amersfoort
VMS-taxatienummer:	51565433
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	maandag 14 maart 2022
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Het aangaan van een financiering.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Deze taxatie mag niet gebruikt worden voor enig ander doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de aansprakelijkheid beperkt zich tot de opdrachtgever.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde 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: Alle valuta's in dit rapport zijn in Euro's

HET OBJECT IS PER 14 MAART 2022 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 1.455.000

Zegge: een miljoen vierhonderd vijftien duizend euro

Met bijzondere uitgangspunten

Handtekening taxateur:

Boy Grizell RT

Datum en plaats: 14 maart 2022 | Amersfoort

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: vrijdag 17 december 2021
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Boy Grizell RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur B. Grizell RT en J.J.R van Toor. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- 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);
- 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;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. 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;
- Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum;
- Taxateur heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de financiële kwaliteit van de huurders en/of gebruikers;
- De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de aansprakelijkheid beperkt zich tot de opdrachtgever.
- Deze taxatie heeft een geldigheidsduur van zes maanden na ondertekening van dit rapport.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn voor deze taxatie bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- na algehele verhuur, conform huurlijst aangeleverd door opdrachtgever
- na verbouwing/opknappen van de ruimte
- na verkrijging vergunning gemeente, conform bijlage

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Wanneer bijzonder uitgangspunt: De marktwaarde van het object in huidige staat vrij van huur en gebruik bedraagt € 600.000,-

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Er is rekening gehouden met alle factoren welke van invloed zijn op het object, in verhuurde staat en in de kwaliteit als ten tijde van de opname. Verder wordt ter onderbouwing verwezen naar het bijgaande rekenmodel (NAR/DCF).

Aanpassingen op conceptrapportage

Onderhavig taxatierapport betreft de eerste en tevens de enige versie, derhalve is de verslaglegging van het conceptbeheer niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Taxateur heeft geen aanleiding om aan te nemen dat zich tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport gebeurtenissen hebben voorgedaan of wezenlijke veranderingen zijn 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 schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

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

B.7 EERDERE TAXATIES**Toelichting eerdere taxaties**

Het kantoor van taxateur is niet eerder betrokken geweest bij taxaties van het onderhavige object. Backtesting is dan ook niet aan de orde.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-12-2021	
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	14-03-2022	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	14-03-2022	
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	24-12-2021	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	15-12-2021	Eigenaar
Meetcertificaat	Ja	15-12-2021	Eigenaar
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Ja	18-01-2022	Via Eigenaar
Bodemonderzoek	Ja	14-03-2022	Bodemloket (geen volledig bodemonderzoek)
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Ja	14-03-2022	WOZ aanslag

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

De taxateur heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode voor het vinden van de referenties voor de markthuur en de beleggingsrendementen. Deze resultaten worden verwerkt in de twee inkomstenbenaderingen van NAR en DCF. Vervolgens wordt de marktwaarde getoetst aan de referenties.

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het getaxeerde object. Deze transacties worden geanalyseerd en in perspectief geplaatst ten opzichte van het getaxeerde object.

Bij de NAR-berekening wordt de markthuurwaarde op jaarbasis bepaald, rekening houdend met onder andere de aard en bestemming van het getaxeerde, het afwerkingsniveau en de ligging. De geschatte jaarlijkse exploitatiekosten worden hierop in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuur wordt vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, wat leidt tot het totale verantwoorde investeringsbedrag. Na de verwerking van kapitaalcorrecties ontstaat de marktwaarde vrij op naam en na aftrek van de transactiekosten wordt de marktwaarde verkregen.

Bij de DCF-benadering wordt uitgegaan van een netto aanvangsrendement gedurende een beschouwingsperiode van 10 tot 20 jaar. De cashflows gedurende deze beschouwingsperiode worden contact gemaakt, evenals de eindwaarde van het object aan het eind van de periode. De cashflows bestaan onder andere uit de huurinkomsten, verminderd met noodzakelijke investeringen, onderhoudskosten, eventuele renovatiekosten en zakelijke lasten. Tevens wordt een inschatting gemaakt van te verlenen incentives, mutatiekosten als gevolg leegstand en kosten van weder verhuur e.d. Met in acht neming van een netto aanvangsrendement wordt uiteindelijk het maximaal verantwoorde investeringsbedrag bepaald. Na aftrek van de transactiekosten ontstaat de marktwaarde kosten koper.

Er is gekozen voor bovenstaande methode(n) omdat het onderhavige object gekwalificeerd kan worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoed categorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten of winkel/woonhuizen). Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de vergelijkingsmethodiek

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object aan Miereveldstraat 72 te Amersfoort, kadastraal bekend onder Gemeente Amersfoort, Sectie H nummer 1317 getaxeerd door B. Grizell, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport met als peildatum 17-01-2022 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en geen 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.

Handtekening controlerend taxateur:

Maarten Stalenhoef RTDatum en plaats: **14 maart 2022** | Amersfoort

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Vrijstaand
- Eigen parkeerplaatsen
- Geschikt voor deelverhuur
- Veel buitenruimte
- Goede bereikbaarheid eigen vervoer

Zwaktes

- De grootte van het gebouw en het huidige bestemmingsplan belemmeren gebruiksfuncties anders dan het huidige gebruik
- Bereikbaarheid met O.V.
- Beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Kansen

- Goede infrastructuur
- Bestemmingswijziging ligt voor de hand, gezien de locatie

Bedreigingen

- Beperkte financieringsmogelijkheden commercieel vastgoed
- Veranderende (box 3) belastingdruk kan invloed op de beleggingswaarde hebben

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed****Verhuurbaarheid**

Gelet op onder meer ligging, indeling, bereikbaarheid, uitstraling en de aspecten beschreven in de sterkte-zwakte analyse, kan het object in relatie tot de marktsituatie als courant worden aangemerkt.

In de fictieve situatie van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden worden met een leegstandsperiode van 3 tot 6 maanden

Courantheid verkoop: **Zeer goed****Verkoopbaarheid**

De verkoopbaarheid van het object in huidige verhuurde toestand, wordt gekenmerkt als zeer goed. Vanwege afmeting en de ligging is het object, bij volledige leegstand, geschikt voor zowel eigenaar/gebruikers als beleggers. Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptijd van circa 3 tot 6 maanden.

Verkooptijd (maanden): **6 maanden****Courantheid algemeen:** **Zeer goed****Geschiktheid object voor financiering**

Gezien de locatie, de markt en de gebruikers is het object geschikt voor financiering.

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

Eigenaar:	Huis Miereveld BV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Amersfoort	AMF00	H	4969	2.964	Huis Miereveld BV
Totaal				2.964	

Aantekeningen kadastraal object

Geen aantekeningen.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

De taxateur heeft op basis van de geraadpleegde informatie geen waarde beïnvloedende bijzonderheden aangetroffen.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN**Gebruik conform bestemmingsplan:** **Ja****Bestemmingsplan**

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding: Maatschappelijk

De met deze functie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

onderwijs- en opvangvoorzieningen, medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen en van de openbare dienstverlening;

ter plaatse van de Heiligenbergerweg 84 voor voorzieningen ten behoeve van het verlenen van zorg;

wanneer één van onderstaande aanduidingen is opgenomen dan zijn de gronden uitsluitend bestemd voor die betreffende maatschappelijke doeleinden:

aanduiding doeleinden

gezondheidszorg (gz) medische voorzieningen

onderwijs (on) onderwijsvoorzieningen

religie (re) levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen

speelvoorziening (sv) speelvoorzieningen

uitvaartcentrum (uv) centrum tbv uitvaartverzorging

kinderdagverblijf (kdv) opvangvoorziening voor kinderen van 0 tot ongeveer 12 jaar

zorginstelling (zoi) instelling waar zorg wordt verleend

specifieke vorm van maatschappelijk-wijkcentrum (sm-wc) wijkcentrum

zend-ontvangstinstallatie (zo) een zend-ontvangstinstallatie

ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' (h=3) tevens horeca van categorie 3;

ter plaatse van de aanduiding 'wonen' (w), tevens wonen overeenkomstig de regels in artikel 28 Wonen - 2 dan wel artikel 30 Wonen - 4

wanneer het eengezinswoningen in gestapelde vorm betreft;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) een bedrijfswoning;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-gemengd 2' (sgd-gd2), op de begane grondlaag tevens voor Gemengde

doeleinden 2 overeenkomstig de regels in artikel 11 Gemengd - 2, waarbij het maximale bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoren

niet meer mag bedragen dan 1500 m2 per gebouw;

ter plaatse van de flat (de Schuilenburgt) aan het Schuilenburgerplein is ook wonen toegestaan overeenkomstig de regels in artikel 30

Wonen - 4 en op de begane grond gemengd 2 overeenkomstig artikel 11 Gemengd - 2, waarbij het maximale bruto vloeroppervlak ten

behoefte van kantoren niet meer mag bedragen dan 1500 m2 per gebouw;

ter plaatse van de Julliettestraat 44 is tevens toegestaan horeca van categorie 3, ondergeschikte detailhandel, een internaat uitsluitend

tijdens schoolvakanties, een dienstwoning, waarbij geen van genoemde functies de gehele oppervlakte van het gebouw mag beslaan;

ter plaatse van de Galvanistraat 17, 19, 30 en 32 zijn geen onderwijs- en opvangvoorzieningen toegestaan;

de schoolpleinen (pleinen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'onderwijs') mogen buiten schooltijden worden

gebruikt door buurtbewoners;

bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en -partijen;

- Plannaam: Chw bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek

- Planstatus: onherroepelijk

- Vaststellingsdatum: 2018-09-04

- Naam overheid: Amersfoort

- IMRO versie: 2012

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Vestigingseisen

Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:

Er zijn taxateur GEEN bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend.

Fiscale aspecten

De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een toekomstige levering mogelijk in de overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden.

Bij bestaande bouw, vanaf 2 jaar na ingebruikname/oplevering is bij verkoop van niet-woningen altijd sprake van 8% overdrachtsbelasting, partijen kunnen opteren voor een belaste levering indien koper het onderhavige pand blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Het kadastraal bericht maakt melding van de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster

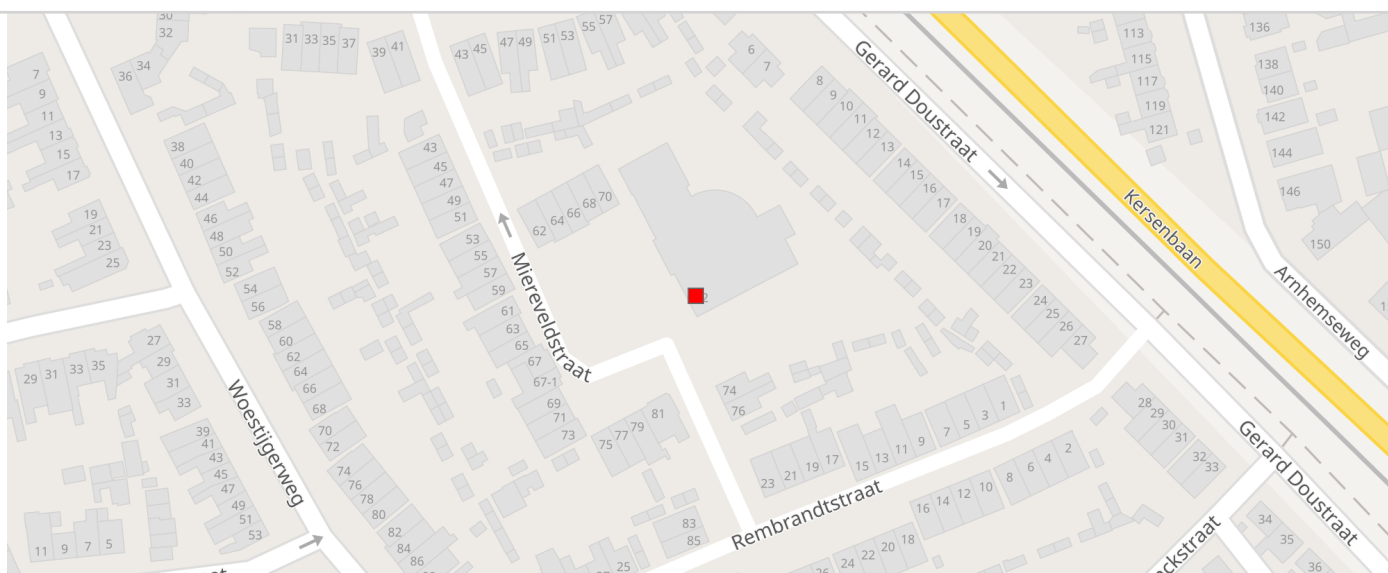
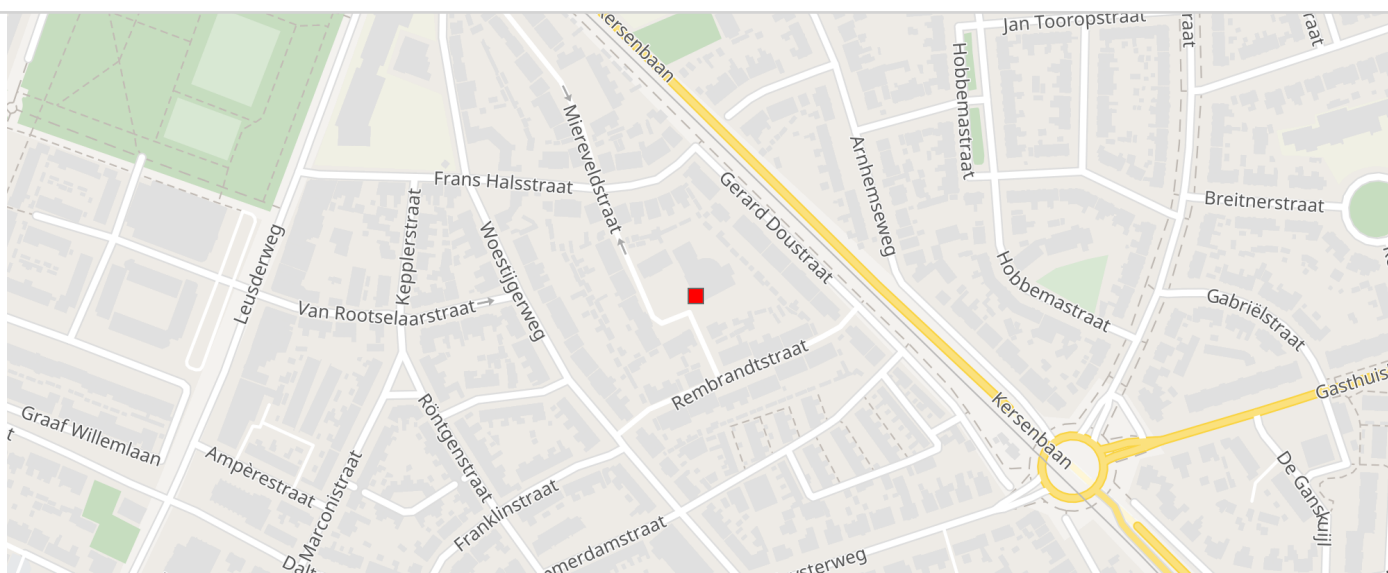
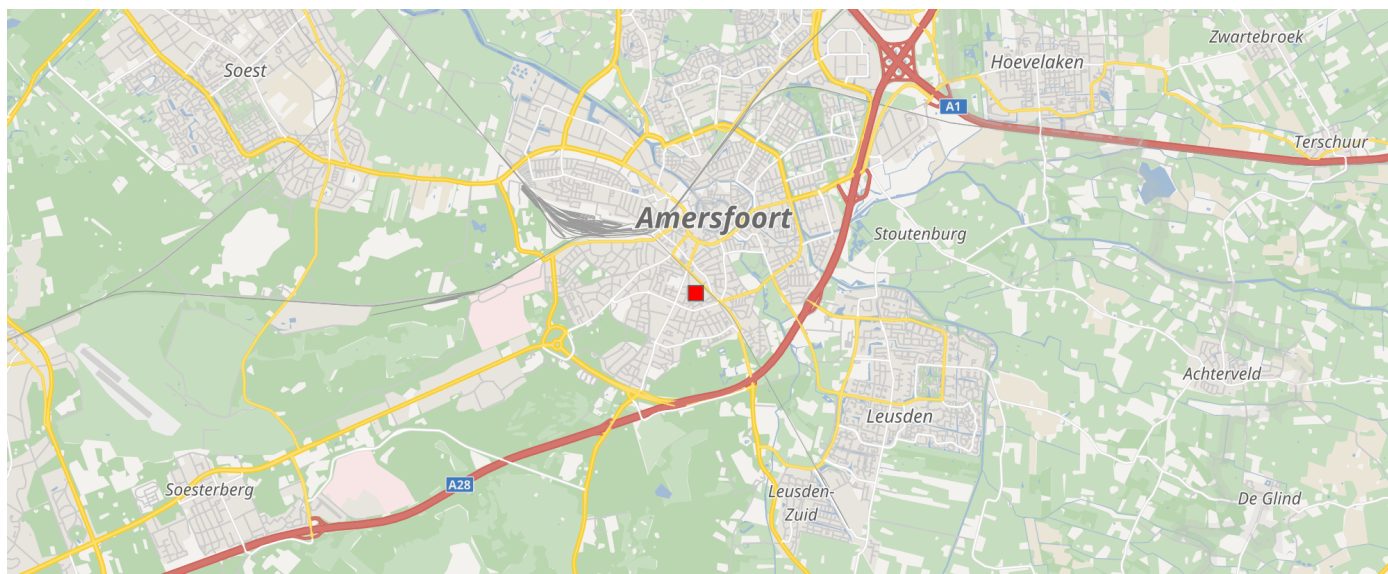
Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed

Het object is gelegen in de woonwijk Leusderkwartier, deze populaire woonwijk ligt nabij het centrum van Amersfoort.

Omgeving en belendingen

De omgeving wordt gekenmerkt door woningen, belendingen van gelijkwaardige kwaliteit.

Toelichting bereikbaarheid: Redelijk

De locatie is redelijk bereikbaar. In de directe omgeving zijn meerdere uitvalswegen richting de A1 en A28.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Met het openbaar vervoer is het getaxeerde redelijk tot goed bereikbaar. Op loopafstand bevindt zich een bushalte en op relatief korte afstand is het NS station Amersfoort CS gelegen.

Voorzieningen

Het voorzieningen niveau is goed te noemen, winkelstraat Leusderweg bevindt zich op minder dan 200m afstand waar alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn (AH, Blokker, Jumbo, etc.) Sportvoorzieningen bevinden zich binnen enkele kilometers afstand evenals medische voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: Redelijk

Redelijk aantal openbare parkeerplaatsen in de nabije omgeving.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Taxateur heeft GEEN omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waarde van het object substantieel negatief zullen beïnvloeden.

Locatiescore: Goed

Gelegen in een populaire woonwijk, op loopafstand van OV en de binnenstad, is de locatie goed.

F OBJECT
F.1 OBJECTINFORMATIE
Objectomschrijving

Voormalige basisschool gelegen in een woonwijk, bestaande uit de kelder, begane grond en eerste verdieping. Het pand wordt opgeknapt en wordt aan diverse partijen verhuurd.

Indeling

Ruime entree/hal toegang tot de gangen en de daaraan gekoppelde "lokalen" welke in gebruik zijn als kantoren en werkruimtes. Diverse toiletruimtes verdeeld door het pand. 3 opgangen naar de eerste verdieping, uitkomend op de gang en de daaraan gekoppelde "lokalen".

Terrein

Terrein is grotendeels betegeld en voorzien van groen. Deel van het terrein is ten behoeve van parkeergelegenheid.

Bouwjaar: 1920

Bouwaard en installaties

a. Bouwaard, materialen en constructie

Constructie - Traditioneel

Gevels - Metselwerk, houten kozijnen, glas

Vloerconstructie - Deels houten vloer

Kapconstructie - Hout gording

Isolatie - Deels geïsoleerd

Installaties - CV Ketel, mechanische ventilatie

Materiaalgebruik - Gebruikelijke materialen

Bijgebouwen - fietsenberging

Buitenterrein - Verhard d.m.v. tegels in gebruik als buitenterrein en parkeren

Maximale vloerbelastingen: Onbekend

b. Buitenterrein

Tuin en terras met fietsenberging

c. Technische voorzieningen / Installaties

-Centrale verwarming

-Mechanische ventilatie

-Elektra-installatie

-Alarm

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = zo goed als nieuw

Goed = op peil

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

Matig = onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = achterstallig onderhoud

Dakbedekking - GOED VOOR ZOVER WAARNEEMBAAR

Gevels - GOED

Kozijnen - GOED

Schilderwerk inwendig - GOED

Schilderwerk uitwendig - GOED

Vloeren - GOED

Plafonds - GOED

Afwerking - GOED

Centrale verwarming - GOED

Mechanische ventilatie - GOED

Airconditioning - GOED

Elektra-installatie - GOED

Alarm - GOED

2. De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op:

De taxateur heeft GEEN aanwijzingen gezien die direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud noodzakelijk maken.

3. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:

NEE, taxateur ziet geen aanleiding tot nader bouwkundig onderzoek.

Parkeren (op eigen terrein): Redelijk

Toelichting parkeren

Redelijk, op de openbare weg is parkeerruimte beschikbaar, alsmede zijn er 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit:

Goed

F.2 OPPERVLAKTE**Overzicht ruimtetypes commercieel**

IPD type	Ruimtetypes	Status	BVO m ²	VVO m ² of stuks
Kantoor	begane grond werkruimte	Deels verhuurd	738	642
	verdieping kantoor/werkruimte	Verhuurd	449	408
	kelder	Aanvangsleegstand	106	85
	KDV	Aanvangsleegstand	257	224
	verdieping BSO	Aanvangsleegstand	126	110
	Subtotaal		1.677	1.468
Totaal			1.677	1.468

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar:

2021

Laatste renovatie

Het pand wordt opgeknapt conform bijgevoegde budgetbegroting Horstede.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**Omschrijving milieuaspecten**

Geraadpleegde informatie:

1. Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Opdrachtgever/eigenaar: JA
- Gemeente/provincie: NEE
- Gemeente/provinciale inventarisatielijst: NEE
- Bodemrapport: NEE
- Bodemloket Nederland: JA

2. Bijzonderheden:

a. De bovenstaande geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

1. historische gegevens

Omschrijving:

Geen bijzonderheden bekend.

2. er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend:

Er is GEEN negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend

b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: NEE op basis van zijn plaatselijke bekendheid ziet taxateur GEEN aanleiding om (een risico van) verontreiniging welke de exploitatie verhinderd aanwezig te achten.

c. Ten aanzien van opslagtanks geldt:

Het bodemloket maakt GEEN melding van (aanwezig of gesaneerde) ondergrondse opslagtanks.

d. Er is een waarde verminderende hoeveelheid (mogelijk) asbesthoudend materiaal waargenomen:

NEE, echter gezien de leeftijd van de panden is het niet uit te sluiten dat zich in het object asbest bevindt.

e. Conclusie

Taxateur ziet (op basis van bovenstaande) GEEN reden tot nader onderzoek. Volgens de informatie door taxateur verkregen zijn er geen milieuvergunningen noodzakelijk. Taxateur heeft geen uitgebreid onderzoek verricht, waardoor deze informatie slechts als indicatief dient te worden beschouwd.

Object beoordeling

Het betreft een praktisch ingericht schoolgebouw welke als kantoor in gebruik genomen is. Redelijk goed onderhouden. Met bovenstaande zaken in ogenschouw wordt het object beoordeeld als goed.

Object score:

Goed

G GEBRUIK**G.1** GEBRUIK VAN HET OBJECT**Huidig gebruik**

Het getaxeerde wordt in gebruik genomen als kantoor, BSO, KDV, werkruimte en ontmoetingsruimte.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting van het huidige gebruik.

G.2 HUURSITUATIE**Vigerende huurovereenkomsten**

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Circulaire SW	Huur	31-01-2025		12	31-01-2024	163	0	€ 10.027	€ 14.706
Golfbreker Radio	Huur	31-01-2027		12	31-01-2026	112	0	€ 6.439	€ 7.868
Gewoon aan de Slag	Huur	31-01-2024		12	31-01-2023	71	0	€ 5.506	€ 4.942
The Ketchup Company	Huur	31-01-2024		12	31-01-2023	35	0	€ 2.753	€ 2.471
Leonoor Borstlap	Huur	31-01-2024		12	31-01-2023	35	0	€ 2.753	€ 2.471
Wijkfysio	Huur	31-01-2027		12	31-01-2026	83	0	€ 6.550	€ 5.789
Buurtatelier	Huur	31-01-2024		12	31-01-2023	72	0	€ 5.506	€ 5.026
Totaal						572	0	€ 39.534	€ 43.273

Toekomstige huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Startdatum	Einddatum	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
St Bijzondere Plekken + aanvullende verhuur	Toekomstig	01-05-2022	30-04-2027	12	30-04-2026	-	0	€ 17.585	€ 23.382
Douwe Desem	Toekomstig	01-05-2022	30-04-2027	12	30-04-2026	-	0	€ 4.645	€ 4.347
Beweging 3.0	Toekomstig	01-08-2022	30-07-2027	12	30-07-2026	-	0	€ 12.750	€ 10.674
Muziekschool Amersfoort	Toekomstig	01-05-2022	30-04-2027	12	30-04-2026	-	0	€ 3.011	€ 2.583
Vierfiets	Toekomstig	01-05-2022	30-04-2027	12	30-04-2026	-	0	€ 1.168	€ 2.052
KDV Bzzzonder	Toekomstig	01-08-2022	30-07-2032	12	30-07-2031	-	0	€ 32.095	€ 31.346
BSO Bzzzonder	Toekomstig	01-08-2022	30-07-2032	12	30-07-2031	-	0	€ 14.584	€ 12.056

Kerngegevens van de huurovereenkomsten in jaar 1

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	€ 23.999
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

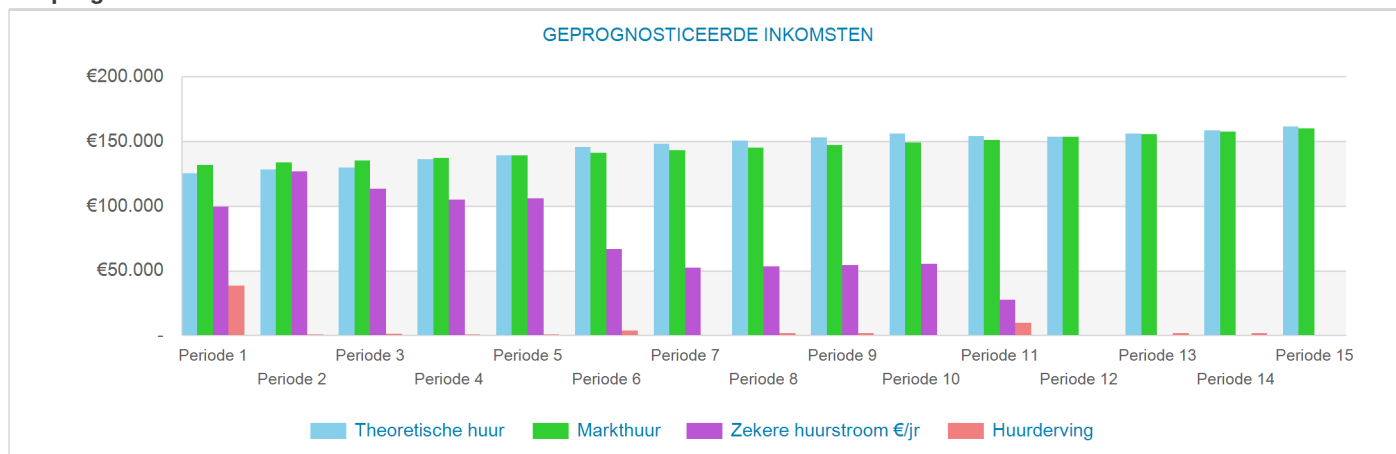
Huurbijzonderheden

Geen bijzonderheden.

Huidige verhuursituatie:

Goed

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	20%
Vertrekkans toekomstige huurders	30%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	2
Aanvangsleegstand in maanden	1
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het huidige gebruik is de meest optimale aanwending. Een ander gebruik is niet aannemelijk.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

MACRO KANTOREN

Het coronavirus heeft de kantorenmarkt hard geraakt. Op korte termijn is de bezettingsgraad gekelderd door het massale thuiswerken, maar ook op lange termijn is het kantorengebruik onzeker. De situatie is daarmee totaal anders dan voor de intelligente lockdown. Aan het einde van 2019 bevond de Nederlandse kantorenmarkt zich op een hoogtepunt, de vraag naar kantoorruimte was gigantisch. Door de grote kantorenvraag bereikten de opnamevolumes door gebruikers hoogtepunt na hoogtepunt. De zorgen rondom de kantorenmarkt liepen ook navenant op, de beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte droogde in snel tempo op. Met name op centraal gelegen stationslocaties stonden de seinen steeds vaker op rood. De problemen aan de aanbodkant zette daarmee een rem op de aanhoudende ruimtevraag.

Dit was de situatie tot in 2020 de beruchte zwarte zwaan zijn opwachting maakte in de vorm van het coronavirus. Naast de maatschappelijke ontwrichting werd ook de dynamiek in de vastgoedsector zwaar geraakt. Binnen enkele dagen waren miljoenen vierkante meters kantoorruimte plotseling niet meer in gebruik en waren bedrijfskantines uitgestorven. Bedrijven stelden massaal hun huisvestingsbeslissing uit.

De strategie om keuzes ten aanzien van huisvesting uit te stellen is zichtbaar in elke crisis. In de huidige gezondheidscrisis wordt sterker dan ooit de toekomstige rol van het kantoor ter discussie gesteld. Als werknemers ook na corona veel vanuit huis blijven werken, worden veel vierkante meters kantoorruimte overbodig. Ook kunnen de klassieke locatievoorkeuren veranderen, aangezien werknemers steeds minder bereid zijn om dagelijks in de file te staan om bij hun werkplek te komen.

Sterke vraaguitval in de eerste helft van 2020

Op korte termijn is duidelijk welke gevolgen de coronacrisis heeft. Door zowel economische onzekerheid als vragen rondom structurele veranderingen in ons kantoorgebruik, stellen bedrijven hun huisvestingsbeslissingen uit. Keuzes ten aanzien van nieuwe ruimte of uitbreiding van het kantoor worden vooruitgeschoven. De terughoudendheid van bedrijven om nieuwe ruimte aan te huren of aan te kopen blijkt ook uit de cijfers. In het eerste half jaar van 2020 is bijna 40% minder kantoorruimte in gebruik genomen, vergeleken met het eerste half jaar van 2019.

Met bijna 475 duizend m² aan transacties op de 27 belangrijkste kantorenmarkten, is de dynamiek in 2020 op een vergelijkbaar niveau als in 2016. Een groot deel van dit transactievolume kan verklaard worden uit transacties die in de eerste maanden van de rapportageperiode plaatsvonden. Voor de aankondiging van de lockdown in maart draaide de Nederlandse kantorenmarkt namelijk nog op volle toeren.

De sterke terugval van de opnamecijfers in 2020 wordt tevens verklaard door het recordvolume in 2019. In 2019 bereikte de vraag naar kantoren het hoogste punt sinds de kredietcrisis, zelfs het oplopende aanbodtekort kon de groei van de opnames in dat jaar niet belemmeren. Dat de coronacrisis een sterke daling heeft veroorzaakt na topjaar 2019, is dan ook geen verrassing.

Opvallend is dat de terugval in de vraag nog niet heeft geleid tot een toename van het aanbod. Integendeel zelfs, het aanbod heeft een lichte daling van 4% doorgemaakt op jaarbasis. In totaal is op de Nederlandse kantorenmarkt ruim 3,2 miljoen m² kantoorruimte beschikbaar. De oorzaak voor de daling is tweeledig: Enerzijds leidde het uitstellen van verhuisbeslissingen ertoe dat minder gebruikers ruimte op de markt achterlieten. Anderzijds zijn een deel van de onderhandelingen tijdelijk on-hold gezet bij de aanvang van de lockdown. Deze kantoren zijn niet opgenomen, maar worden tegelijkertijd ook niet meer actief aangeboden aan de markt. Ondertussen is het merendeel van deze onderhandelingen hervat.

Toekomstige kantorenvraag blijft robuust

De vraag naar kantoorruimte heeft duidelijk klappen opgelopen door de coronacrisis. Als de weg naar economisch herstel in 2021 echter verder doorzet, zullen recordvolumes gerealiseerd gaan worden door de grote inhaalvraag. Alle bedrijven die hun beslissingen ten aanzien van huisvesting hebben uitgesteld, zullen dan de markt alsnog betreden.

Op lange termijn is echter de vraag of de kantoorbehoefte structureel veranderd is door corona. Enerzijds leidt de toenemende gewinning aan thuiswerken tot een lagere intensiteit van het kantoorgebruik. Zeker op de gebruikelijke thuiswerkdagen zal een groter deel van de Nederlandse kantorenvoorraad leegstaan. Bovendien kiezen een aantal bedrijven er reeds voor om volledig over te gaan op thuiswerken, vooralsnog zijn deze (grotendeels ICT-)bedrijven nog veruit in de minderheid.

Grosso modo zal de behoefte aan kantoor vierkante meters zeer beperkt geraakt worden door corona. Zonder strakke thuiswerkplanningen komt het merendeel van de werknemers nog op dezelfde dagen naar kantoor, waardoor de ruimtes berekend moeten zijn op maximale bezetting. Ook de community-functie van een kantoor zal steeds belangrijker worden, dit vraagt echter om grotere en meer open ruimtes om die samenkomsten tussen collega's te faciliteren.

De tweedeling op de kantorenmarkt zal door het coronavirus verder groeien tussen enerzijds kantoren die aansluiten op de moderne manier van werken en anderzijds ouderwetse kantoren waarvan het verdienmodel nog grotendeels gebaseerd is op aantallen werkplekken.

BELEGGINGSMARKT

Beleggers anticiperen op het post-corona tijdperk met een hernieuwde focus op het Core en Core+ segment van de markt. De impact op het beste segment van de kantorenmarkt is tot nu toe meegevallen. Hoewel ook de markt voor vastgoedfinancieringen weer actiever is geworden, zorgt aanhoudende onzekerheid in de markt met name voor een "flight to safety" en een strategie die risico-avers is bij beleggers en financiers. Het verklaart de interesse voor het beste beleggingsproduct met solvabele huurders en lange termijn huurcontracten. De impact van de coronacrisis is minder groot geweest voor hoogwaardige kantoorgebouwen die op multimodale locaties in de Randstad gelegen zijn. Voor kantoren met een solvabele huurder en een lange huurtermijn in de steden buiten de Randstad blijft er grote interesse onder cashflow kopers. Waar voorheen kantoorgebouwen op goede locaties en kortlopende huurcontracten op interesse konden rekenen vanuit beleggers, vanwege de grote kans op huurgroei, verschuift dit nu naar kantoorgebouwen met lange termijn huurcontracten van solvabele huurders. Meer leegstand en korte looptijden van huurcontracten maken de financiering duurder. Kortom, veel beleggers opteren nu voor risico aversie en zijn in korte tijd conservatiever geworden: niet alleen voor de locatie, maar ook voor het inkomstenprofiel geldt dat risico's moeten zijn geminimaliseerd. Beleggers krijgen voor profielen met een lager risico sneller groen licht binnen hun eigen organisatie, waardoor de vraag naar deze producten verder toeneemt. In het Value-Add segment nemen beleggers nog steeds een afwachthouding aan. De tijdelijke onvoorspelbaarheid van de ontwikkeling van vraag en aanbod zijn van invloed op de aannames van financiers en beleggers omtrent huurgroei, leegstandsvoorzieningen en incentives waardoor er door kopers een discount wordt verwacht die door veel verkopers momenteel niet worden geaccepteerd omdat er geen urgentie is om te verkopen. Hoewel de markt zich fundamenteel positief ontwikkelt, zal er gedurende 2021 meer aanbod op de markt worden gebracht, wat in beginsel positief kan doorwerken op de primaire locaties. Op secundaire locaties zal nieuw aanbod niet automatisch leiden tot een grotere marktdynamiek. Voor de eerste helft van 2021 zullen de huidige

marktomstandigheden weinig tot niet veranderen, maar vanaf de tweede helft van het jaar zal er een acceleratie plaatsvinden in marktactiviteit. Enerzijds hangt dat af van praktische aspecten zoals de inreisbeperkingen voor potentiële buitenlandse kopers die momenteel van kracht zijn, terwijl anderzijds de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt scherp in de gaten worden gehouden. Want hoewel de meeste beleggers het erover eens zijn dat de impact van thuiswerken een relatief beperkte fundamentele invloed zal hebben op het kantoorgebruik in Nederland, wordt er uitgekeken naar het bewijs hiervoor in de markt.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Kantorenmarkten 2020 / NVM Stand van zaken commercieel vastgoed 2020 / C&W Outlook 2021 / Gemeente Amersfoort / PropertyNL

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	2,38%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuurg verwachting	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%

Marktsituatie

MICRO KANTORENMARKT

De vraag naar kantoorruimte in de provincie Utrecht kwam vorig jaar moeizaam op gang. Bij gebrek aan voldoende animo moest de kantorenmarkt genoegen nemen met een flink lager transactievolume dan in 2019. Dat de opname van kantoorruimte in de provincie lager uitviel, was vooral te wijten aan de tegenvallende vraag in de stad Utrecht zelf. De lagere afzet in Utrecht vond niet alleen zijn oorzaak in een daling van het aantal gerealiseerde verhuurtransacties, maar kon ook in verband worden gebracht met het feit dat er weinig grote transacties tot stand kwamen. De opname werd voornamelijk gerealiseerd door kantoorgebruikers met een ruimtebehoefte van 200 tot 1.200 m². De enige transacties van formaat die in de stad Utrecht hun beslag kregen, waren de verhuur aan Bol.com van ongeveer 6.700 m² in het kantorenpark Papendorp en de verhuur bij het Centraal Station van 5.400 m² aan het Rijksvastgoedbedrijf. Verder huurde Fujitsu een omvangrijk aantal meters in De Meern. Hoewel nagenoeg alle locaties in de stad Utrecht de interesse van huurders zagen teruglopen, was de daling het sterkst in Kanaleneiland en in Rijsweerd. Een verminderde vraag naar kantoren speelde ook de stad Amersfoort parten, waardoor de verhuur en verkoop van kantoorruimte ver onder het voor de stad gangbare opnameniveau lag. Het direct voor de verhuur beschikbare kantorenaanbod in de regio als geheel geen noemenswaardige stijging of daling te zien. Wel kwam meer kantoorruimte voor verhuur beschikbaar in de stad Utrecht. Als gevolg daarvan liep de leegstand op tot 9% van het kantorenareaal. Amersfoort en Nieuwegein konden daarentegen weerstand bieden aan een verruiming van het aanbod.

Door de coronacrisis heeft de kantorenmarkt van Amersfoort een pas op de plaats moeten maken. De terugval tijdens de pandemie volgt op een recordjaar. In 2019 bereikte de dynamiek op de kantorenmarkt van Amersfoort nog een absoluut hoogtepunt. Deze hoge dynamiek wordt in 2020 afgewisseld door een duidelijke stagnatie. Alsnog is het huidige vraagniveau in lijn met dat van de jaren 2017 en 2018. Van een dieptepunt kan daarom niet gesproken worden. Amersfoort behoudt haar aantrekkelijkheid als alternatieve kantorenstad voor Amsterdam en Utrecht.

Verder dalend aanbodvolume in Amersfoort

Op de kantorenmarkt van Amersfoort heeft het aanbod een verdere daling doorgemaakt in 2020. Aan het einde van dat jaar stond in totaal 118.400 m² kantoorruimte te koop of te huur in Amersfoort. Ten opzichte van twaalf maanden eerder is daardoor een daling van 13% gerealiseerd. Net als in de voorgaande vier jaar is het aanbod in het afgelopen jaar afgenomen. In alle deelgebieden binnen Amersfoort treedt een aanboddaling op, uitgezonderd van het centrum. In het centrum van Amersfoort steeg het aantal te koop of te huur staande kantoorruimte ten opzichte van vorig jaar.

De verdere daling van het aanbodvolume in Amersfoort tijdens de coronacrisis heeft twee belangrijke redenen. De vraag naar kantoorruimte is tijdens de coronacrisis in lijn blijven liggen met het langjarig gemiddelde. Door de aanhoudende behoefte van gebruikers aan nieuwe kantoorruimte kon het aanbod verder dalen. Daarnaast zijn door de transformatie-activiteiten in De Hoef-West veel (verouderde) kantoren aan de voorraad onttrokken. Dit maakt de vraag-aanbodverhoudingen in Amersfoort gezonder met een verder dalend aanbodniveau tot gevolg.

Vraag naar kantoorruimtes blijft op peil

De verhuisdynamiek van bedrijven vertoont ondanks de coronacrisis een hoge dynamiek in Amersfoort. Een grote hoeveelheid bedrijven heeft nieuwe ruimte gevonden om een kwaliteitsstap te maken of uit te breiden. Deze dynamiek komt tot uiting in de gerealiseerde opnamevolumes in 2020. In totaal is 43.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht op de gebruikersmarkt. Dat met dit volume alsnog een daling op jaarbasis van 40% tot stand is gekomen, wordt veroorzaakt door het recordjaar 2019. In dat jaar bereikte de oplopende dynamiek een hoogtepunt op de kantorenmarkt van Amersfoort. Nu de volumes in 2020 terugkeren naar structurele niveaus geeft de daling op jaarbasis een vertekend beeld. In 2017 en 2018 werd eveneens ruim 40 duizend m² aan kantoorruimte verhandeld, vergelijkbaar met het niveau van 2020.

Het lage aantal beschikbare kantoren in combinatie met een aanhoudende vraag biedt een goede uitgangspositie voor de kantorenmarkt in deze crisis. Amersfoort blijft ook in laagconjunctuur een gewilde vestigingslocatie voor bedrijven. Voor de coronacrisis was de oplopende schaarste op de kantorenmarkten van Amsterdam en Utrecht de oorzaak voor de sterke groei in Amersfoort. Naar verwachting zullen deze kantorenmarkten ook na de coronacrisis kwalitatieve tekorten blijven houden, Amersfoort behoudt daardoor haar positie als alternatieve locatie voor bedrijven die zich in het midden van Nederland willen vestigen.

Centrum van Amersfoort kent duurste kantoren

Op de huurmarkt blijven de prijzen gehandhaafd in de verschillende deelgebieden. Ondanks de tijdelijke vraagterugval in het centrum van Amersfoort worden in dit deelgebied de hoogste huurprijzen gerealiseerd

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Kantoorruimtes in de regio, vergelijkbaar met het getaxeerde. Veelal kerkgebouwen of bijgebouwen.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Aanvangshuur p/j/m² of stuk
15-12-2021	Liendertseweg 48	Amersfoort	Overig	318	€ 34.000	€ 107
2-12-2021	Liendertseweg 46	Amersfoort	Overig	381	€ 50.000	€ 131
29-6-2021	Matthias Withoosstraat 34	Amersfoort	Overig	85	€ 8.075	€ 95

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: huurtransactie | Matthias Withoosstraat 34 - 3812 ST Amersfoort

Transactiedatum:	29-6-2021	Aanvangshuur:	€ 8.075	
Straat:	Matthias Withoosstraat 34	Huuropbrengst:	€ 8.075	
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 95,00	
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 95,00	
Totaal m² of stuks:	85	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
		BTW belast:	Nee	

2 - Referentie type: huurtransactie | Liendertseweg 46 - 3814 PL Amersfoort

Transactiedatum:	2-12-2021	Aanvangshuur:	€ 50.000	
Straat:	Liendertseweg 46	Huuropbrengst:	€ 50.000	
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 131,23	
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 131,23	
Totaal m² of stuks:	381	Einddatum contract:	31-1-2032	
		Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
		BTW belast:	Nee	

3 - Referentie type: huurtransactie | Liendertseweg 48 - 3814 PL Amersfoort

Transactiedatum:	15-12-2021	Aanvangshuur:	€ 34.000	
Straat:	Liendertseweg 48	Huuropbrengst:	€ 34.000	
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 106,92	
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 106,92	
Totaal m² of stuks:	318	Einddatum contract:	31-1-2026	
		Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
		BTW belast:	Nee	

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetypes	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	begane grond werkruimte	738	642	€ 90,00	€ 57.744	44,2 %
	verdieping kantoor/werkruimte	449	408	€ 70,00	€ 28.567	21,9 %
	kelder	106	85	€ 10,00	€ 851	0,7 %
	KDV	257	224	€ 140,00	€ 31.346	24,0 %
	verdieping BSO	126	110	€ 110,00	€ 12.056	9,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	1.677	1.468	€ 88,92	€ 130.564	100,0 %
Totaal		1.677	1.468		€ 130.564	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

De door taxateur gehanteerde markthuur is deels gebaseerd op transactie gegevens uit de NVM transactie database evenals de transactie database van PropertyNL. De taxateur heeft ook gebruik gemaakt van het eigen archief en bekendheid met de lokale prijzen welke er betaald worden. Bij de inschatting van de markthuur is aangesloten bij de gerealiseerde markthuren in vergelijkbare objecten. Het getaxeerde valt qua ligging en uitstraling ten opzichte van de vergelijkingsobjecten in het hoge huur segment.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Voormalige basisschool in het centrum van Bunschoten.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
02-11-2021	Koningin Wilhelminastraat 1	Bunschoten-Spakenburg	Overig	1.380	0%	€ 1.351.000	€ 978,99
02-6-2020	Wezeperweg 1	Amersfoort	Overig	713	0%	€ 625.000	€ 876,58

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 2

1 - Referentie type: koop | Koningin Wilhelminastraat 1 - 3751DD Bunschoten-Spakenburg

Transactiedatum:	02-11-2021	Koopsom kk:	€ 1.351.000	
Adres:	Koningin Wilhelminastraat 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 978,99	
Plaats:	Bunschoten-Spakenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Overig			
m ² / stuks:	1.380			

2 - Referentie type: koop | Wezeperweg 1 - 3825DJ Amersfoort

Transactiedatum:	02-6-2020	Koopsom kk:	€ 625.000	
Adres:	Wezeperweg 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 876,58	
Plaats:	Amersfoort	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Overig			
Bouwjaar:	2007			
m ² / stuks:	713			

Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield / factor	Yield / factor
Disconteringsvoet	7,80 %	BAR theoretische huur kk	8,70 %
NAR vrij op naam	6,80 %	BAR contracthuur kk	8,60 %
Exit yield	7,80 %	BAR markt/herz. huur kk	8,96 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De NAR is opgebouwd uit een risicoloze basisrente van -0,274% (8 kwartaalsgemiddelde van de 10 jarige jongste staatsleningen van de DNB) vermeerderd met een risico opslag voor het type onroerend goed en een risico opslag voor het type object. Deze laatste opslag heeft betrekking op o.a. de ligging, kwaliteit en eventuele toekomstige risico's.

Bij de rendementskeuze zijn mede de gerealiseerde meterprijzen beoordeeld van de vergelijkingspanden. Rekening houdend met alle factoren welke van invloed zijn op het object, in verhuurde staat en in de kwaliteit als ten tijde van de opname.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Niet van toepassing.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object

Object wordt gebruikt als kantoor	: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie

Gebruikers kunnen ramen openen	: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Nee
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

HR++ ketel

Verwarmingsafgifte

Radiatoren

Vloerverwarming

Warm water

CV combi ketel

Electrische boiler

Luchtbehandeling

Geen luchtbehandeling aanwezig

Isolatie

Dak	: 10 mm (Rc 0,22)
Gevels	: 0 mm (Rc 0,19)
Vloer	: 10 mm (Rc 0,22)
Glas	: Onbekend

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
Aanbrengen zonnepanelen op het dak	Zonnecellen of PV cellen	60	€ 550	€ 33.000	
Totaal			€ 550	€ 33.000	

Investeringen

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 33.000
--	-----------------

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Door zonnepanelen op het dak te installeren kan in een aanzienlijk deel van de energiebehoefte voorzien worden.

Duurzaamheid gebouw

Gezien de bouw, de gebruikte materialen en het gebruik kan het gebouw als redelijk toekomstbestendig aangemerkt worden, echter moet opgemerkt worden dat kantoren vanaf 2023 label C moeten hebben..

Er zal nagedacht moeten worden over het verder verduurzamen van het gebouw.

Energie label:**E****EPC of EI****BREEAM:****Unclassified****Uitleg energielabel**

Het energielabel is vastgesteld voor de verbouwing.

Verwacht energielabel na investeringen:**- / Geen****Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Geen gevolgen

J Disclaimer taxaties COVID-19**Disclaimer taxaties COVID-19**

Disclaimer taxaties COVID-19

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVt gevolgd.

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

K 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 opstallen, 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 bepalingsmethoden 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 opstallen 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-afrek 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 ("woningwaarderingssysteem"). 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 verantwoordelijkheid 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.

L 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.

Marktwaaarde

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 vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² 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	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

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.

Afkorting

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 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

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



BIJLAGEN FOTO'S








BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES
Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 2

Voormalige basisschool in het centrum van Bunschoten.

Referentie type: koop | Adres: Koningin Wilhelminastraat 1 - 3751DD Bunschoten-Spakenburg

Transactiedatum:	2-11-2021	Koopsom kk:	€ 1.351.000
Adres:	Koningin Wilhelminastraat 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 979
Plaats:	Bunschoten-Spakenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig		
m ² / stuks:	1.380		


Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaar wat betreft het metrage, de bouwstijl en functie. Locatie vergelijkbaar, gelegen in woonwijk. Qua onderhoud beter dan het getaxeerde. Dit pand wordt getransformeerd naar wonen.

Referentie type: koop | Adres: Wezeperweg 1 - 3825DJ Amersfoort

Transactiedatum:	2-6-2020	Koopsom kk:	€ 625.000
Adres:	Wezeperweg 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 877
Plaats:	Amersfoort	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig		
Bouwjaar:	2007		
m ² / stuks:	713		


Toelichting op deze referentie

Betreft een maatschappelijk object ook gelegen in de wijk Vathorst.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 3

Kantoorruimtes in de regio, vergelijkbaar met het getaxeerde. Veelal kerkgebouwen of bijgebouwen.

Referentie type: **huurtransactie** | Matthias Withoosstraat 34 - 3812 ST Amersfoort

Transactiedatum:	29-6-2021	Aanvangshuur:	€ 8.075
Straat:	Matthias Withoosstraat 34	Huuropbrengst:	€ 8.075
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 95,00
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 95,00
Totaal m² of stuks:	85	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
		BTW belast:	Nee



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte op de 2e verdieping van het parochiehuis van de H. Corneliuskerk aan de Matthias Withoosstraat 34 te Amersfoort. Op 10 minuten lopen vanaf station Amersfoort en centrum.
Het kantoor op de tweede verdieping (geen lift) komt met gebruik van algemene ruimten welke gedeeld wordt met de andere huurders (keuken, toiletten, trappenhuis). Inbegrepen in de servicekosten zijn water, gas en licht, (glasvezel)internet, schoonmaak van de algemene ruimten en onderhoud van installaties. Het kantoor beschikt over airconditioning. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om tot 4 parkeerplaatsen mee te huren. In het parochiehuis zijn ook nog enkele vergaderzalen te huur, variërend van 6 tot 50 personen.

Referentie type: **huurtransactie** | Liendertseweg 46 - 3814 PL Amersfoort

Transactiedatum:	2-12-2021	Aanvangshuur:	€ 50.000
Straat:	Liendertseweg 46	Huuropbrengst:	€ 50.000
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 131,23
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 131,23
Totaal m² of stuks:	381	Einddatum contract:	31-1-2032
		Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
		BTW belast:	Nee



Toelichting op deze referentie

Qua ligging en functie vergelijkbaar met het getaxeerde.
In deze transactie is medegebruik van ruimtes van de kerk, alsmede de tuin inbegrepen.

Referentie type: **huurtransactie** | Liendertseweg 48 - 3814 PL Amersfoort

Transactiedatum:	15-12-2021	Aanvangshuur:	€ 34.000
Straat:	Liendertseweg 48	Huuropbrengst:	€ 34.000
Plaats:	Amersfoort	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 106,92
IPD type:	Overig	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 106,92
Totaal m² of stuks:	318	Einddatum contract:	31-1-2026
		Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
		BTW belast:	Nee



Toelichting op deze referentie

Pastorieruimte, qua ligging en functie vergelijkbaar met het getaxeerde.
Opleidingsniveau vergelijkbaar met het getaxeerde.



Comma Vastgoed BV
Utrechtseweg 223 | Amersfoort
Email: bgrizell@commavastgoed.nl | Tel: 033-4450705

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	51565433
Complex:	Miereveldstraat 72 Amersfoort - na verbouwing
Adres:	Miereveldstraat 72, 3817RP te Amersfoort
Eigenaar:	Huis Miereveld BV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.964 m²
Energielabel:	E

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1920
Meest recent renovatie jaar:	2021
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.677 m²
VVO (m²):	1.468 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14

Waardering

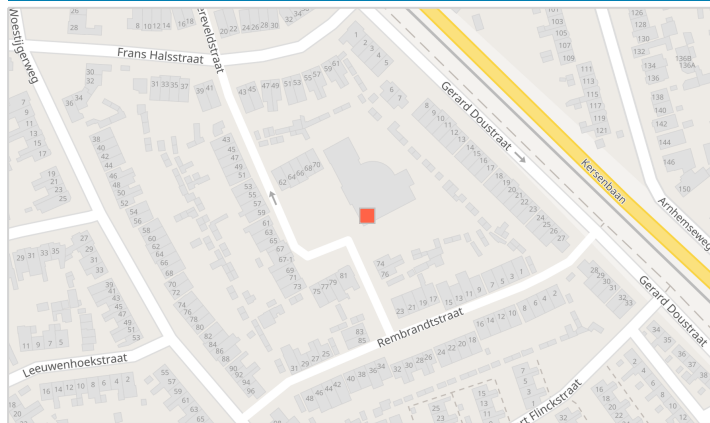
Opdrachtgever:	Huis Miereveld BV
Contactpersoon:	de heer M. van Leent
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Boy Grizell RT
Waardepeildatum:	maandag 14 maart 2022
Marktwaaarde per m²:	€ 992

Het object is per 14-03-2022 getaxeerd op:

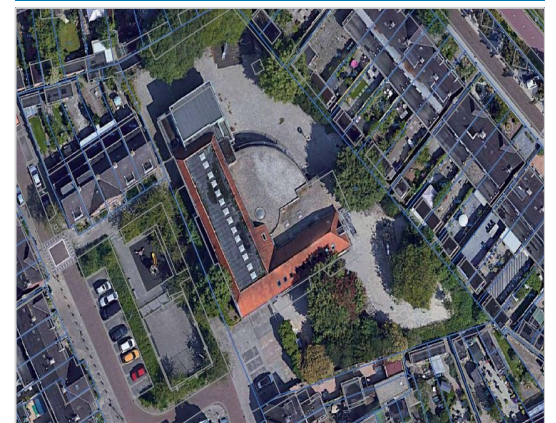
EUR 1.455.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

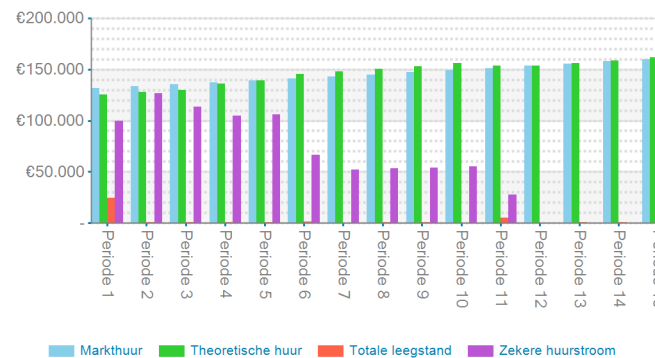
Locatie



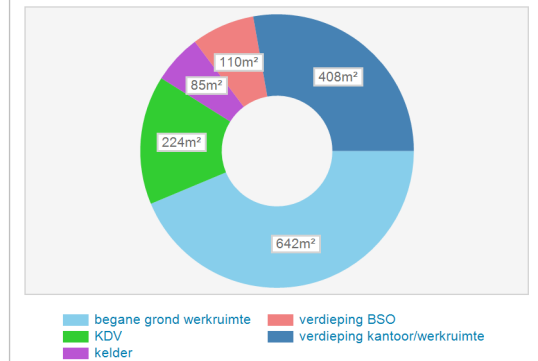
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



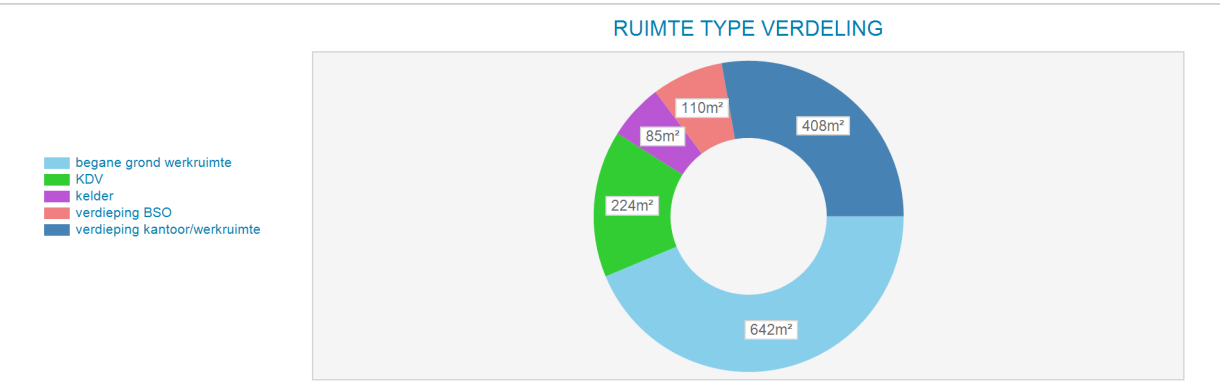
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 130.564
Theoretische huur:	€ 126.825
Netto markt/herz. huur:	€ 112.856
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 1.724
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,6 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	9,0 %

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
begane grond werkruimte	641,6	-	€ 90	44%	€ 57.744
verdieping kantoor/werkruimte	408,1	-	€ 70	22%	€ 28.567
kelder	85,1	-	€ 10	1%	€ 851
KDV	223,9	-	€ 140	24%	€ 31.346
verdieping BSO	109,6	-	€ 110	9%	€ 12.056
Totaal	1.468,3	-		100%	€ 130.564

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,74	4,2%	€ 5.484
Onderhoud	€ 7,44	8,4%	€ 10.918
Beheerkosten	€ 0,89	1,0%	€ 1.306
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 12,06	13,6%	€ 17.708
Netto markthuur			€ 112.856
NAR % von			6,80%
Marktwaarde von voor correcties			€ 1.659.652

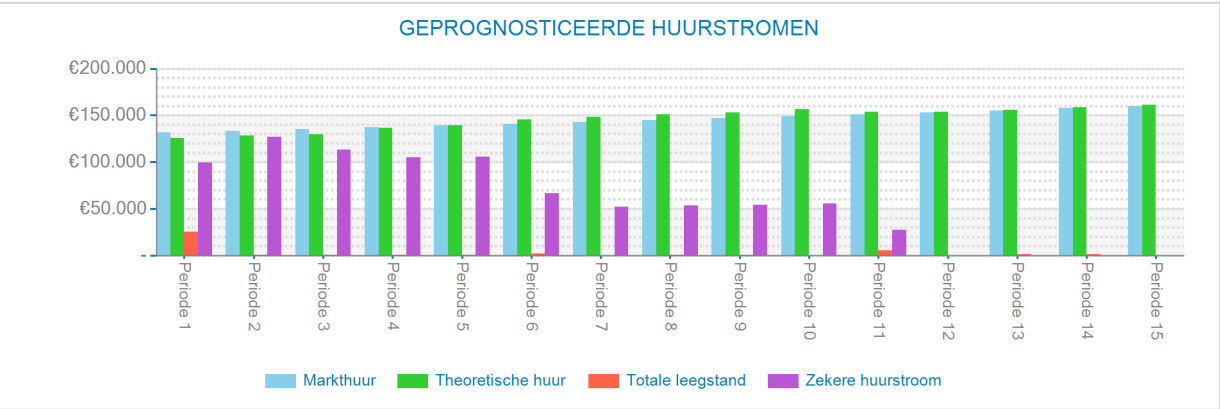
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 1.724
Mutatieleegstand	-€ 14.728
Aanvangsleegstand	-€ 23.999
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 26.698
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 11.682
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 78.832
Marktwaarde von	€ 1.580.820
Verwervingskosten	€ 123.843
Marktwaarde kk	€ 1.456.977
Marktwaarde kk afgerond	€ 1.455.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 130.564	€ 112.856	8,26%	7,14%	12,1
Huurinkomsten incl. leeg	€ 126.825	€ 109.117	8,02%	6,90%	12,5
Leegstand	€ 87.291				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 39.534				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,96%
BAR theoretische huurinkomsten kk	8,70%
IRR	7,58%
Gem. gewogen duur contracthuur	3,1
Gem. gewogen duur Contract opp.	3,2
Marktwaarde kk per m²	€ 992

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,80%



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	125.232	127.938	129.417	136.194	138.950	145.606	148.154	150.645	153.107	156.091	153.689	153.343	155.992	158.521	161.520
Aanvangsleegstand	-24.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-370	-509	-140	-353	-1.712	-	-827	-828	-	-5.002	-	-887	-887	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	100.315	127.568	128.907	136.054	138.597	143.894	148.154	149.817	152.279	156.091	148.687	153.343	155.105	157.634	161.520
OZB	-5.073	-5.167	-5.260	-5.360	-5.467	-5.576	-5.688	-5.801	-5.917	-6.036	-6.156	-6.280	-6.405	-6.533	-6.664
Rioolbelasting	-188	-191	-195	-198	-202	-206	-211	-215	-219	-223	-228	-232	-237	-242	-247
Waterschapslasten	-275	-281	-286	-291	-297	-303	-309	-315	-321	-328	-334	-341	-348	-355	-362
Verzekering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-5.536	-5.638	-5.740	-5.849	-5.966	-6.085	-6.207	-6.331	-6.458	-6.587	-6.719	-6.853	-6.990	-7.130	-7.272
Verhuurcourtage	-12.306	-	-432	-432	-	-1.739	-	-695	-695	-	-4.203	-	-745	-745	-
Promotiekosten	-879	-30	-30	-	-29	-95	-	-50	-50	-	-300	-	-53	-53	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-454	-11	-12	-3	-10	-46	-	-25	-19	-	-120	-	-27	-21	-
Leegstandkosten	-13.639	-41	-475	-435	-39	-1.880	-	-769	-764	-	-4.623	-	-825	-820	-
Onderhoud	-11.047	-11.303	-11.557	-11.832	-12.127	-12.431	-12.741	-13.060	-13.386	-13.721	-14.064	-14.416	-14.776	-15.145	-15.524
Beheerkosten	-1.315	-1.333	-1.352	-1.371	-1.390	-1.409	-1.429	-1.449	-1.470	-1.490	-1.511	-1.532	-1.554	-1.575	-1.597
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-2.652	-1.760	-1.697	-1.670	-1.653	-1.340	-1.046	-1.131	-1.161	-1.131	-763	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-15.014	-14.395	-14.606	-14.872	-15.170	-15.180	-15.216	-15.640	-16.017	-16.342	-16.338	-15.948	-16.330	-16.721	-17.121
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	66.126	107.493	108.086	114.897	117.421	120.749	126.731	127.077	129.041	133.162	121.007	130.542	130.960	132.964	137.126
NCW Kasstromen	63.689	96.040	89.582	88.337	83.745	79.888	77.779	72.348	68.150	65.238	54.994	55.035	51.216	48.237	46.147

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 1.546.795
Marktwaarde KK	€ 1.425.617
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 1.425.000

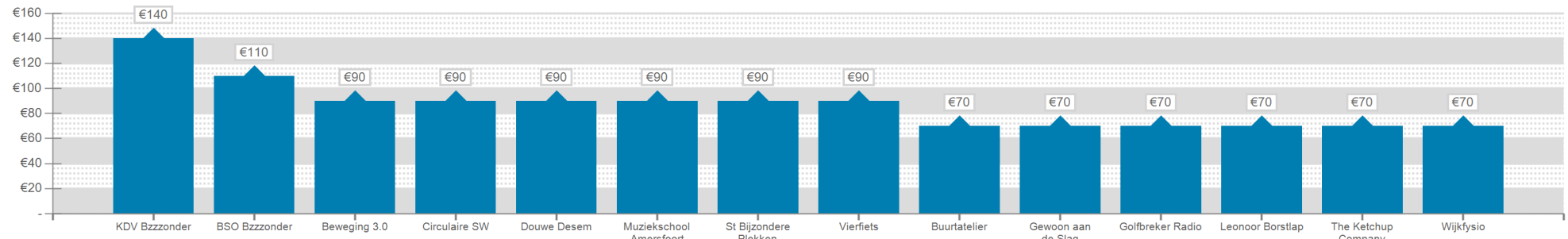
Disconteringsvoet	7,80 %
NCW Kasstroom	€ 1.040.426

Exit Yield	7,80 %
NCW Eindwaarde	€ 506.369

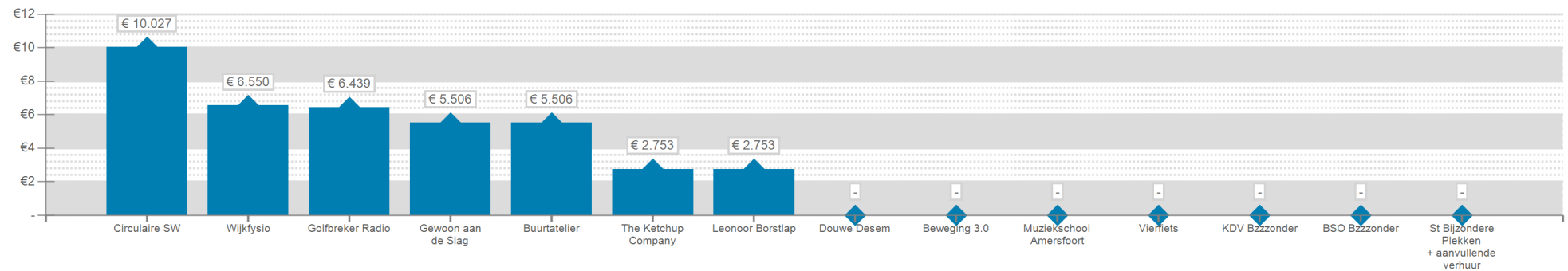
Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Miereveldstraat 72 Amersfoort - na verbouwing	Beweging 3.0	Miereveldstraat 72	1-8-2022	30-7-2027	€ 90	€ 10.674	-	Nee	20%	-	-		5,4
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	136	119	€ 10.674	-	€ 90					
		Subtotaal		136	119	€ 10.674	-						
	BSO Bzzzonder	Miereveldstraat 72	1-8-2022	30-7-2032	€ 110	€ 12.056	-	Nee	20%	-	-		10,4
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping BSO	Kantoor	126	110	€ 12.056	-	€ 110					
		Subtotaal		126	110	€ 12.056	-						
	Buurtatelier	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2024	€ 70	€ 5.026	€ 5.506	Nee	20%	-	-		1,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	79	72	€ 5.026	-	€ 70					
		Subtotaal		79	72	€ 5.026	-						
	Circulaire SW	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2025	€ 90	€ 14.706	€ 10.027	Ja	20%	-	-		2,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	188	163	€ 14.706	-	€ 90					
		Subtotaal		188	163	€ 14.706	-						
	Douwe Desem	Miereveldstraat 72	1-5-2022	30-4-2027	€ 90	€ 4.347	-	Ja	20%	-	-		5,1
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	56	48	€ 4.347	-	€ 90					
		Subtotaal		56	48	€ 4.347	-						
	Gewoon aan de Slag	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2024	€ 70	€ 4.942	€ 5.506	Ja	20%	-	-		1,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	78	71	€ 4.942	-	€ 70					
		Subtotaal		78	71	€ 4.942	-						
	Golfbreker Radio	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2027	€ 70	€ 7.868	€ 6.439	Nee	20%	-	-		4,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	124	112	€ 7.868	-	€ 70					
		Subtotaal		124	112	€ 7.868	-						

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contracthuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Miereveldstraat 72 Amersfoort - na verbouwing	KDV Bzzzonder	Miereveldstraat 72	1-8-2022	30-7-2032	€ 140	€ 31.346	-	Nee	20%	-	-		10,4
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		KDV	Kantoor	257	224	€ 31.346	-	€ 140					
		Subtotaal		257	224	€ 31.346	-						
	Leonoor Borstlap	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2024	€ 70	€ 2.471	€ 2.753	Nee	20%	-	-		1,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	39	35	€ 2.471	-	€ 70					
		Subtotaal		39	35	€ 2.471	-						
	Muziekschool Amersfoort	Miereveldstraat 72	1-5-2022	30-4-2027	€ 90	€ 2.583	-	Nee	20%	-	-		5,1
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	33	29	€ 2.583	-	€ 90					
		Subtotaal		33	29	€ 2.583	-						
	St Bijzondere Plekken + aanvullende verhuur	Miereveldstraat 72	1-5-2022	30-4-2027	€ 90	€ 23.382	-	Ja	20%	-	-		5,1
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	299	260	€ 23.382	-	€ 90					
		Subtotaal		299	260	€ 23.382	-						
	The Ketchup Company	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2024	€ 70	€ 2.471	€ 2.753	Ja	20%	-	-		1,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	39	35	€ 2.471	-	€ 70					
		Subtotaal		39	35	€ 2.471	-						
	Vierfiets	Miereveldstraat 72	1-5-2022	30-4-2027	€ 90	€ 2.052	-	Ja	20%	-	-		5,1
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		begane grond werkruimte	Kantoor	26	23	€ 2.052	-	€ 90					
		Subtotaal		26	23	€ 2.052	-						
	Wijkfysio	Miereveldstraat 72	1-2-2022	31-1-2027	€ 70	€ 5.789	€ 6.550	Nee	20%	-	-		4,9
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		verdieping kantoor/werkruimte	Kantoor	91	83	€ 5.789	-	€ 70					
		Subtotaal		91	83	€ 5.789	-						
	Totaal m² en units				1.570	1.383	-						
	Totaal						€ 129.713	€ 39.534	-				

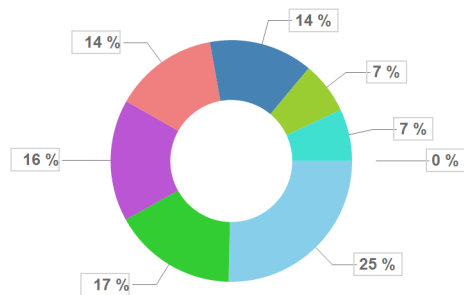
MARKTHUUR PER M²



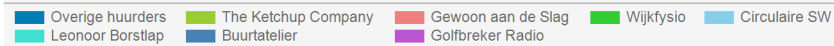
CONTRACTHUUR PER JAAR



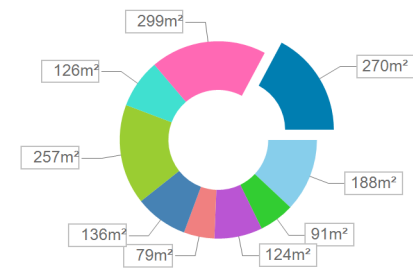
CONTRACTHUUR PER JAAR IN



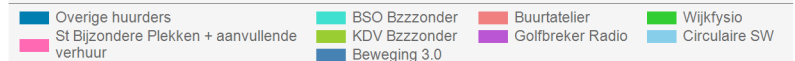
Huurders



VERDELING BVO IN %



Huurders

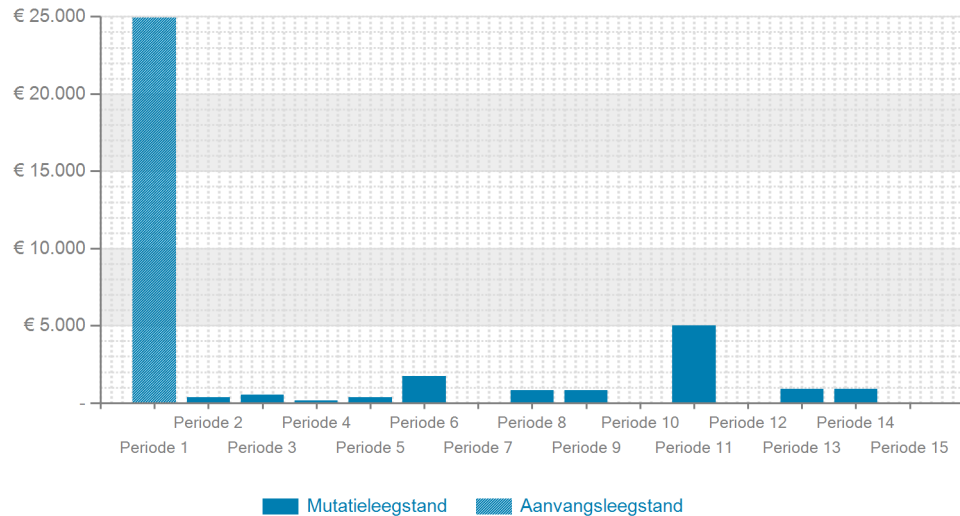


Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	24.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	370	509	140	353	1.712	-	827	828	-	5.002	-	887	887	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

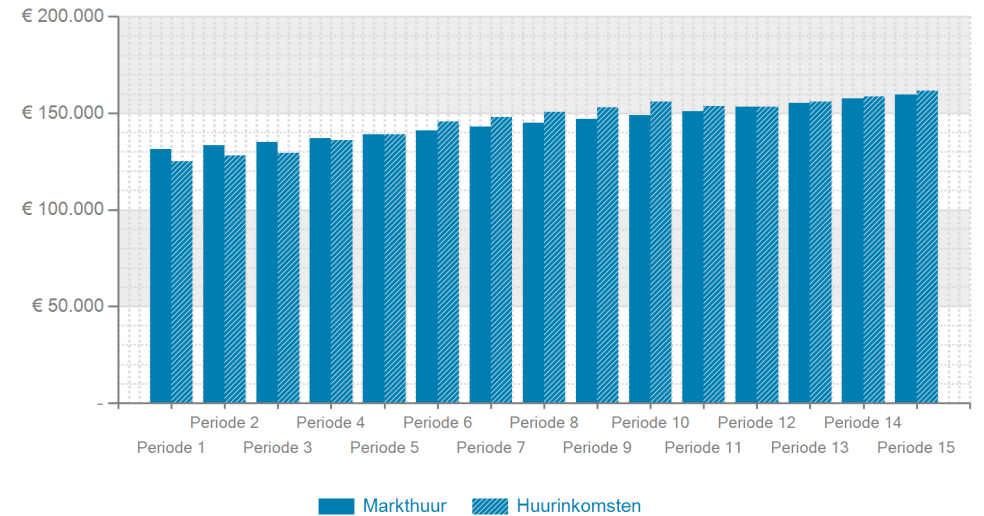
Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	12.306	-	432	432	-	1.739	-	695	695	-	4.203	-	745	745	-
Promotiekosten	879	30	30	-	29	95	-	50	50	-	300	-	53	53	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	454	11	12	3	10	46	-	25	19	-	120	-	27	21	-

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	125.232	127.938	129.417	136.194	138.950	145.606	148.154	150.645	153.107	156.091	153.689	153.343	155.992	158.521	161.520
Markthuur	131.476	133.319	135.189	137.086	139.011	140.942	142.917	144.923	146.958	149.021	151.092	153.204	155.355	157.536	159.748
Meer- en minderhuur	-6.539	-5.370	-5.753	-967	-302	4.313	4.566	4.942	5.330	5.731	2.215	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-6.539	-5.370	-5.753	-967	-302	4.313	4.566	4.942	5.330	5.731	2.215	-	-	-	-

LEEGSTAND



MARKTHUUR & THEORETISCHE HUUR





Bron: BKR / Kadaster

Asbestinventarisatierapport

Voor een basisschool aan de Miereveldstraat 72 3817 RP Amersfoort

Projectnummer: 17-178

Rapportdatum: 18-jan-2018 (versie 1)

Dit rapport is geldig tot 3 jaar na de datum van ondertekening.



*Dit rapport is opgesteld volgens de Werkveldspecifiek
Certificatieschema voor het Procecertificaat
Asbestinventarisatie en vertegenwoordigd alleen zijn waarde
indien het in zijn geheel en in kleur wordt gebruikt.*

Inhoud

1. Projectgegevens	3
2. Inleiding	4
2.1. De opdracht en aanleiding voor het onderzoek.....	4
3. Het onderzoek	5
3.1. Het vooronderzoek.....	5
3.2. Onderzoek bouwkundige situatie	6
3.3. Onderzoek naar asbest verdachte materialen, objecten en installaties.....	6
3.4. Onderzoek naar verontreinigingen van de binnenruimte.....	8
3.5. Onderzoek naar verontreinigingen van het buitenterrein.....	8
4. Samenvatting van de uitkomsten	9
4.1. Aangetroffen asbestbronnen	9
4.2. Nadere specificatie van de reikwijdte	9
4.4. Nadere specificatie van de geschiktheid van het rapport.....	9
5. Aanbevelingen.....	9
6. Bijlagen:	10
• <u>Bijlage A: Gedetailleerde resultaten van het onderzoek</u> (items aanwezig, indien van toepassing)	
– Tekeningen (situatie, inspectiegebied, locatie van de monsters en de asbestbron(nen).	
• <u>Bijlage B: Toelichting op het onderzoek en het rapport</u>	
– Methode van het onderzoek	
– Aansprakelijkheid voor de resultaten	
– Onvoorzien asbest	

1. Projectgegevens

Opdrachtnemer:

- Naam: **ERKA asbest**
- Certificaatnummer: **07-D070066.01**

Opdrachtgever:

- Naam: **SRO**
- Adres: **Soesterweg 556 3812 BP Amersfoort**
- Contactpersoon: **Dhr. Jan Kramer**
- Telefoon: **06 53 63 39 05**

Project:

- Projectnummer: **17-178**
- Adres: **Miereveldstraat 72 3817 RP Amersfoort**
- Contactpersoon: **Dhr. Jan Kramer**
- Telefoon: **06 53 63 39 05**
- Te onderzoeken pand: **basisschool**
- Datum onderzoek: **11-jan-2018**
- Uitgevoerd door: **Ing. R. Koppelaar (SCA code DIA: 51E-280216-410952)**

Reikwijdte van het onderzoek:

- ☒ Gebouw: ☒ Geheel ☐ Gedeeltelijk ☒ Incl. gebied rondom
☐ Object: ☐ Geheel ☐ Gedeeltelijk ☐ Incl. gebied rondom
☐ Uitsluitend gebied (rondom gebouw of object)

Geschiktheid van het rapport:

- ☐ 1. Niet geschikt voor asbestverwijdering (zie par. 4)
☐ 2. Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van de in dit rapport genoemde asbesthoudende materialen
☐ 3. Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
☒ 4. Geschikt voor volledige renovatie of totaalloop

Autorisatie:

Technisch verantwoordelijke		Ing. R. Koppelaar	
Versie	Datum	Wijziging	Handtekening
1	18-jan-2018		
2	-		
3	-		
Bij aanwezigheid van nieuwe versie komt de oude versie te vervallen			

2. Inleiding

Bij voorgenomen sloopwerkzaamheden van (delen) van een pand of bij verwijdering van asbesthoudende materialen moet een sloopmelding worden ingediend bij het bevoegd gezag, of in sommige gevallen een sloopvergunning worden aangevraagd. Indien het pand vóór 1994 is gebouwd, moet hierbij een asbestinventarisatierapport worden gevoegd.

De eisen waaraan een Asbestinventarisatierapport moet voldoen wat bedoeld is voor een sanering, staan aangegeven in van het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie zoals opgenomen in bijlage XIIIa bij de Arbeidsomstandighedenregeling.

(Voor methode van het onderzoek en aansprakelijkheid voor de uitkomsten, zie bijlage B.)

2.1. De opdracht en aanleiding voor het onderzoek

De opdracht betreft het uitvoeren van een asbestinventarisatie van een basisschool aan de Miereveldstraat 72 3817 RP Amersfoort. Het bouwjaar volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster is 1929. De school is in 1993, 1997 en in 2004 uitgebreid

De opdracht bestaat uit een: (zie aangevinkte situatie)

- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest aan de binnenzijde van het gebouw.
- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest aan de buitenzijde van het gebouw.
- ☐ Onderzoek naar los aanwezig asbest op het maaiveld van het buitenterrein.
-
- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest n.a.v. een voorgenomen renovatie met sloopwerkzaamheden aan de binnenzijde van het gebouw.
- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest n.a.v. een voorgenomen renovatie met sloopwerkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw.
- ☒ Onderzoek naar aanwezig asbest n.a.v. een voorgenomen totaalsloop van het gebouw.
-
- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest n.a.v. een calamiteit.
- ☐ Onderzoek naar aanwezig asbest n.a.v. een vermoeden van een niet gerapporteerd asbestverdacht materiaal of object.

3. Het onderzoek

3.1. Het vooronderzoek

Voorafgaande aan de inspectie op locatie is een vooronderzoek uitgevoerd. Bestaande uit het opvragen van (bouw)tekeningen, bestekken e.d. en een interview met de eigenaar, beheerder of opdrachtgever.

Resultaat vooronderzoek

11-jan-2018 Resultaat interview met de eigenaar / opdrachtgever		
Het betreft een basisschool uit 1929. De eigenaar wil het pand slopen. Er is in 2008 een asbestonderzoek (quickscan) uitgevoerd.		
De eigenaar wil nu een geheel nieuwe asbestinventarisatie geschikt voor sloop.		
De volgende relevante zaken zijn vlg. eigenaar / opdrachtgever aanwezig:		
Asbestvrije golfplaten	☐ ja	☒ n.v.t.
Kelder	☒ ja	☐ n.v.t.
Inboedel	☐ ja	☒ n.v.t.
Enkel glas (kit of stopverf)	☐ ja	☒ n.v.t.
Kruipruimte	☐ ja	☒ n.v.t.
Verwarmingstoestel	☒ ja	☐ n.v.t.
Brandscheidingen, lift	☒ ja	☐ n.v.t.

De volgende relevante documenten zijn ontvangen of ter inzage gekregen:		
Situatietekening (kadaster).	☒ ja	☐ nee
Bouwjaar (BAG viewer)	☒ ja	☐ nee
Bouwtekening, bestek (origineel).	☒ ja	☐ nee
Plattegrond tekeningen (nieuw gemaakt)	☒ ja	☐ nee
Tekeningen milieuvergunning	☐ ja	☒ nee
Eerder gemaakt asbestinventarisatierapport	☒ ja	☐ nee
Vrijgavebewijzen van eerdere saneringen	☐ ja	☒ nee
Resultaat van de bestudering:		
De ontvangen tekeningen zijn bestudeerd op aanwijzingen van de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Er zijn hiervoor geen aanwijzingen gevonden.		
In het asbestonderzoek uit 2008 is 1 asbestbron aangetroffen.		

3.2. Onderzoek bouwkundige situatie

Bouwkundige opbouw	
Begane grondvloer	Beton / hout
Opgaand werk	Metselwerk
Verdiepingsvloer	hout
Dakbedekking	pannen
Goten	Zink
Verwarmingsinstallatie	Cv (2004)

3.3. Onderzoek naar asbest verdachte materialen, objecten en installaties

Bij het onderzoek is het inspectiegebied gecontroleerd op de aanwezigheid van asbest verdachte objecten en materialen in en aan het bouwwerk en de installaties. Hierbij wordt gezocht naar toepassingen waarvan bekend is dat hiervoor asbesthoudende materialen gebruikt kunnen zijn.

De asbestbron in het asbestonderzoek uit 2008 betrof koord lang een Velux dakraam geplaatst in 2004. Het koord is niet aangetroffen.



Er zijn bij de inspectie geen asbestverdachte materialen of verwarmingsapparaten aangetroffen. Er zijn geen monster genomen.

Overzicht aangetroffen niet asbest verdachte materialen en/of bouwkundige elementen, geen monster genomen

Dit betreft een overzicht van:

- Onderzochte bouwkundige elementen waar mogelijk asbesthoudende materialen zijn toegepast;
- Aangetroffen asbestvrije materialen en objecten met visuele overeenkomsten met asbesthoudende materialen.

Materiaal/element:	Aangetroffen:	foto
Ventilatie kanalen	Zink	
Bekleding stalen balken	Niet aanwezig	
Schoolbord	Aluminium	
CV ketel	Bouwjaar 2004	



3.4. Onderzoek naar verontreinigingen van de binnenruimte

De binnenruimten zijn gecontroleerd op:

1. De aanwezigheid van beschadigde niet-hechtgebonden asbestverdacht materialen met recente breukvlakken. (losgekomen vezels kunnen nog aanwezig zijn);
2. Visueel waar te nemen stukjes en schilfers asbestverdachte materialen (Visuele verontreiniging)

Beide zijn niet aangetroffen. Er is derhalve geen aanleiding voor het vermoeden van een stofverontreiniging. Er zijn geen kleefmonsters genomen.

3.5. Onderzoek naar verontreinigingen van het buitenterrein

Het maaiveld van het buitenterrein binnen het inspectiegebied van het onderzoek, is geïnspecteerd op verontreinigingen met stukjes en brokjes asbesthoudende materialen. Het deel van het terrein wat is onderzocht is op de tekening aangegeven.

Uitslag van het onderzoek: Er is geen verontreiniging aangetroffen.

4. Samenvatting van de uitkomsten

4.1. Aangetroffen asbestbronnen

Bij het onderzoek zijn geen asbesthoudende materialen, objecten of installaties aangetroffen die gesaneerd moeten worden voordat de sloopwerkzaamheden kunnen worden gestart.

4.2. Nadere specificatie van de reikwijdte

Op basis van de aanleiding voor het opstellen van het Asbestinventarisatierapport is bepaald welk deel c.q. welke delen van het gebouw gesloopt gaan worden. Dit wordt in het 'Certificatieschema Asbestinventarisatie' de 'reikwijdte' genoemd. Op basis van de reikwijdte wordt (voordat de inspectie plaats vindt) door de onderzoeker het 'inspectiegebied' bepaald.

Het inspectiegebied bestaat ten minste uit het afgebakende (of af te bakenen) deel van de binnen- en/of buitenruimte(n) waarbinnen saneringswerkzaamheden plaats gaan vinden. (Het werkgebied)

Aanleiding van het onderzoek: Totaalsloop van het gebouw.

De reikwijdte bestaat uit: alle bouwkundige onderdelen en installaties van het pand.

Het inspectiegebied bestaat uit: het gehele pand en het op de tekening aangegeven deel van het buitengebied.

4.4. Nadere specificatie van de geschiktheid van het rapport

Het rapport is geschikt voor de sloopmelding aan de gemeente voor: (zie aangevinkte situatie)

- ☐ Voor renovatie met sloopwerkzaamheden zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten in het deel van het pand gelegen binnen het inspectiegebied.
- ☐ Voor totaalsloop of volledige renovatie van het deel van het pand gelegen binnen het inspectiegebied.
- ☒ Voor totaalsloop of volledige renovatie van het gehele pand.

Er zijn geen asbesthoudende materialen en installaties of objecten aangetroffen die voor de sloop of renovatie verwijderd moeten worden.

5. Aanbevelingen

Aanbevelingen t.a.v. het sloopwerk

Bij een asbestonderzoek is het nooit 100% zeker dat alle asbesthoudende materialen die zijn toegepast ook worden gevonden. Er kunnen ook asbesthoudende materialen zijn toegepast op niet zichtbare plaatsen waar dit niet gangbaar was of niet was voorgeschreven. De sloper of aannemer dient hier altijd rekening mee te houden.

6. Bijlagen:

Legenda bereikbaarheid van het materiaal of installatie (zie bronbladen)	
Goed	kan eenvoudig en zonder hulpmiddelen bereikt worden
Hoog	kan alleen met behulp van klimmaterieel bereikt worden
Beperkte ruimte	bevindt zich in een dusdanig krappe ruimte dat de bereikbaarheid voor saneerders bemoeilijkt wordt
Slecht:	kan slechts door het verwijderen van andere materialen of installatiedelen bereikt worden



LEGENDA

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
		Asbestcement Golfplaten
		Asbestcement Vlakke plaat
		Asbesthoudend vloerzeil
		Asbest board Amosiet plaat
		Besmetting
		Asbesthoudend object, buis of koker
		Asbesthoudende toepassing
		Colovinyltegels met lijm
x		Reikwijdte (Inspectiegebied)
		Ruimte of eenheid niet in de opdracht
		Ruimte niet onderzocht



Geeresteinselaan 58
3931 JD Woudenberg
tel: 06 16 656 194
E: info@erka-asbest.nl

Project 17-178 Miereveldstraat 72 Amersfoort

Onderdeel Situatie en inspectiegebied

Datum 08-01-2018

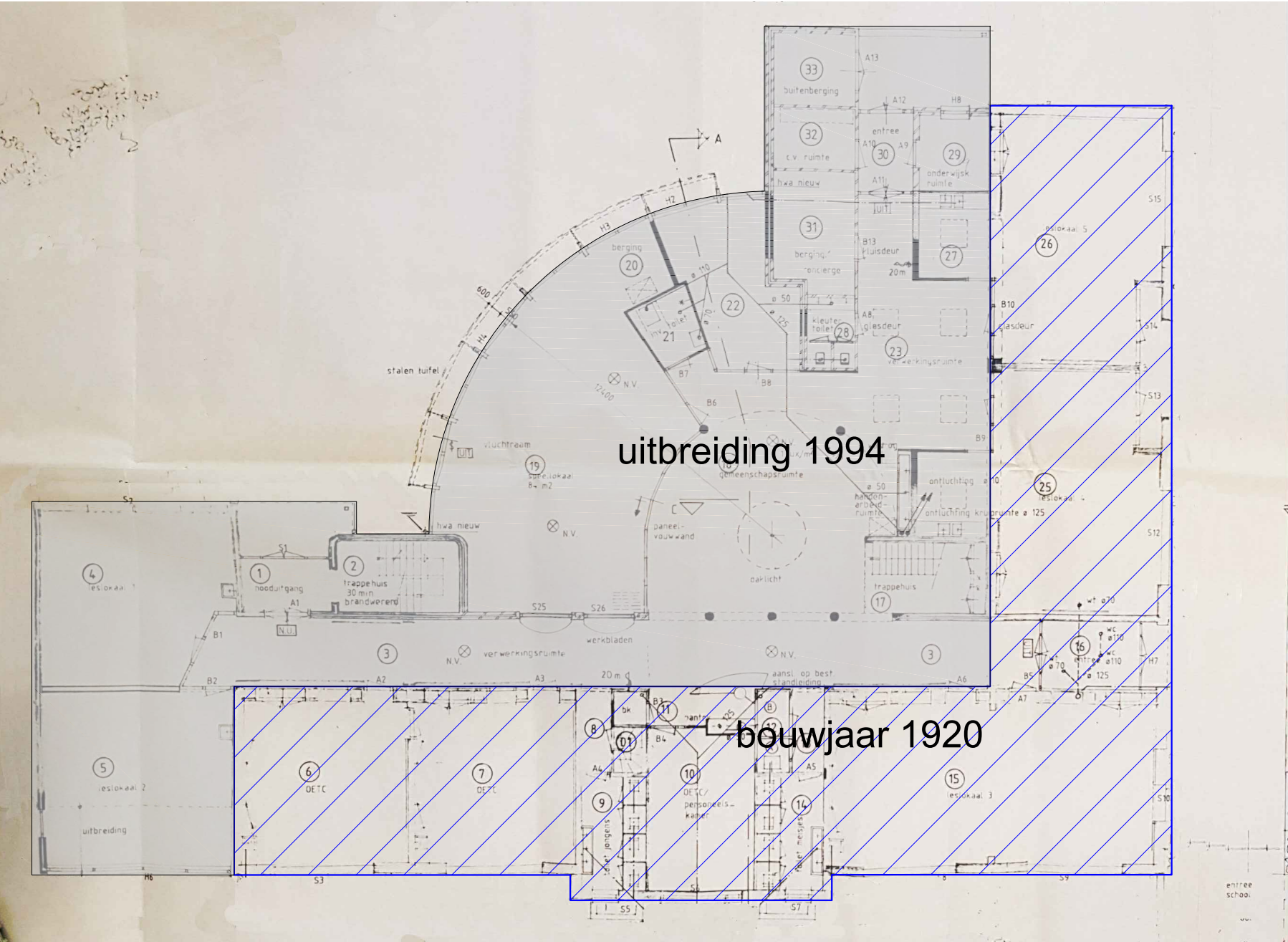
Getekend R. Koppelaar

Formaat A4

Schaal:

Bestand 17-178.dwg

Blad: 00



LEGENDA

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
		Asbestcement golfplaten
		Asbestcement vlakke plaat
		Asbesthoudend vloerzeil
		Asbesthoudende toepassing

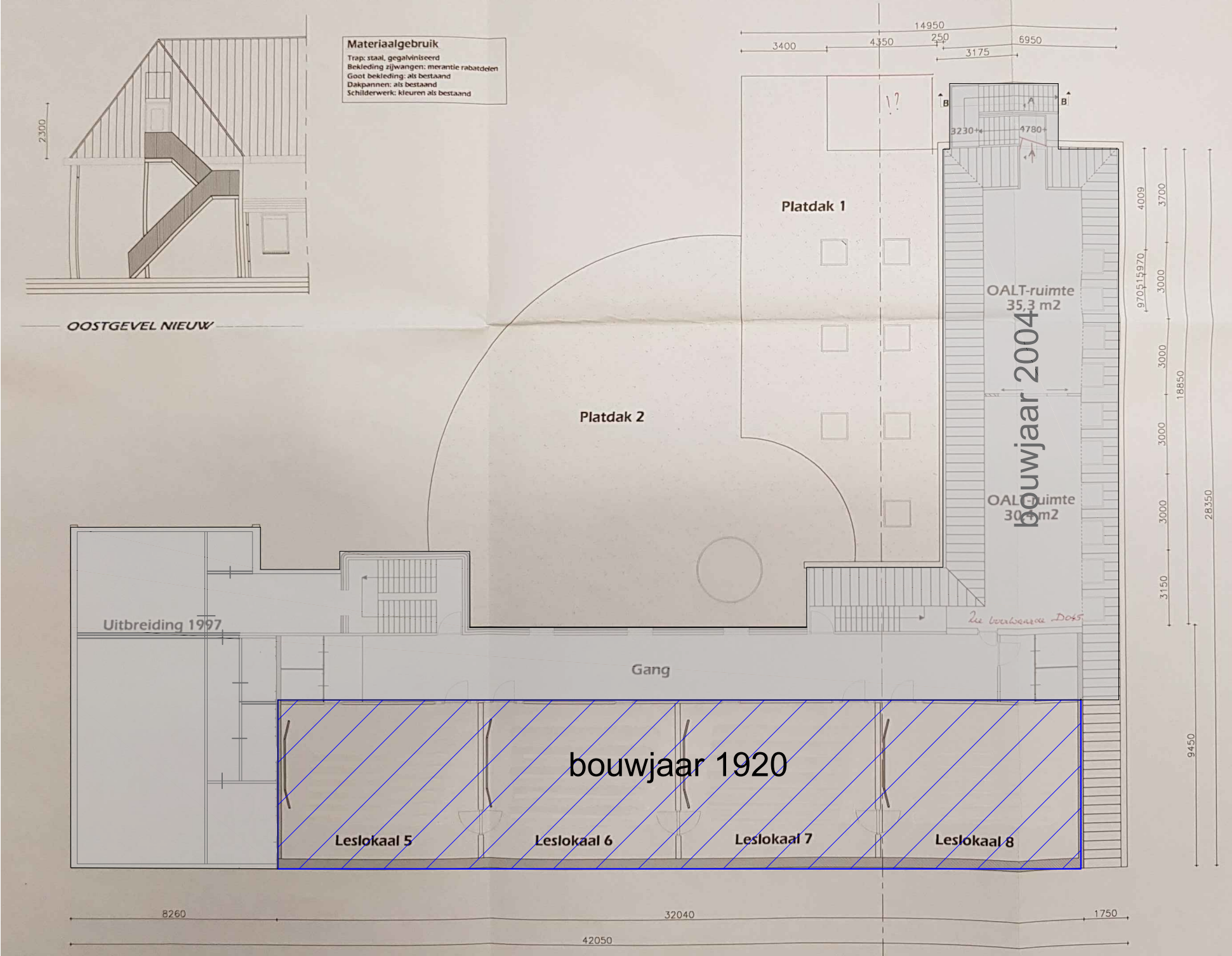
Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
		Colovinyltegels met lijm
		Asbest board Amosiet plaat
		Besmetting
		Asbesthoudend object, buis of koker

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
X		Reikwijdte (Inspectiegebied)
		Ruimte niet onderzocht
		Ruimte of eenheid niet in de opdracht

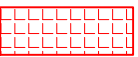


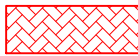
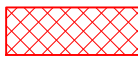
Geeresteinselaan 58
3931 JD Woudenberg
tel: 06 16 656 194
E: info@erka-asbest.nl

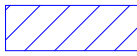
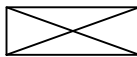
Project	17-178 Miereveldstraat 72 Amersfoort	
Onderdeel	Plattegrond	
Datum	18-01-2018	
Getekend	R. Koppelaar	
Formaat	A3	Schaal 1:200
Bestand	17-178.dwg	Blad 01



LEGENDA

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
		Asbestcement golfplaten
		Asbestcement vlakke plaat
		Asbesthoudend vloerzeil
		Asbesthoudende toepassing

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
		Colovinyltegels met lijm
		Asbest board Amosiet plaat
		Besmetting
		Asbesthoudend object, buis of koker

Aanwezig	Aanduiding	Toepassing
X		Reikwijdte (Inspectiegebied)
		Ruimte niet onderzocht
		Ruimte of eenheid niet in de opdracht



Geeresteinselaan 58
3931 JD Woudenberg
tel: 06 16 656 194
E: info@erka-asbest.nl

Project 17-178 Miereveldstraat 72 Amersfoort

Onderdeel Plattegrond

Datum 18-01-2018

Getekend R. Koppelaar

Formaat A3

Schaal 1:200

Bestand 17-178.dwg

Blad 01

Bijlage B, blad 1/2:

Methode van het onderzoek

Het asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de eisen in het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie zoals opgenomen in bijlage XIIIa bij de Arbeidsomstandighedenregeling. (hierna het 'Certificatieschema Asbestinventarisatie' genoemd), volgens een standaard onderzoeksplan dat bestaat uit de volgende stappen (indien van toepassing):

1. Vooronderzoek naar aanwijzingen van mogelijk aanwezige asbesthoudende materialen. Dit wordt gedaan op basis van de mondeling verstrekte informatie en aanwezige documenten. (bestekken, tekeningen, eerdere inventarisaties e.d.)
2. Opsporing door visuele inspectie van de aanwezigheid van direct waarneembare asbesthoudende materialen, met licht destructieve handelingen. (Indien toegestaan)
Dit deel van het onderzoek is mogelijk bij een pand wat in gebruik is en betreft in principe de volgende bouwkundige elementen:

Aan de binnenzijde van een gebouw:

- Alle vaste materialen, objecten en installaties:
 - in de binnenruimten
 - achter en onder te openen vloerafwerking, wandafwerking en (systeem)plafonds
 - in toegankelijk en te inspecteren kruipruimte en (mest)kelder. (geen mest of water)

Aan de buitenzijde van het pand:

- Gevelbekleding: (golf)platen, boeiboord, overstek, luifel
 - Dakbedekking: (golf)platen, leien, dakbeschot, nokafdichting, boeiboord. (De functie van het dak en de gevel blijft in tact)
 - Hemelwaterafvoer: goten en buizen
3. Opsporing van asbesthoudende objecten en verwarmingstoestellen. Toestellen worden niet gedemonteerd of bemonsterd. De mogelijk aanwezige asbesthoudende materialen worden bepaald met het 'Handboek asbest' van In-technium of 'Kleintje asbest' van kenteq.
 4. Opsporing van mogelijke verontreinigingen met restanten van asbesthoudende materialen en/of asbesthoudend stof.
 5. Opsporing (bij een vermoeden van mogelijk aanwezigheid) van niet direct waarneembare asbesthoudende materialen waarbij destructief onderzoek noodzakelijk is. Het is mogelijk dat hierbij de integriteit van bouwkundige elementen wordt aangetast. Dit deel van het onderzoek wordt alleen uitgevoerd indien het inventarisatierapport geschikt moet zijn voor volledige renovatie of totaalsloop en is alleen mogelijk bij een pand wat niet in gebruik is. Het betreft in principe de volgende bouwkundige elementen:
 - Materialen onder gesloten vloerbedekking zoals laminaat, parket. (vloerzeil of lijmresten)
 - Materialen in spouwmuren (spouwstroken)
 - Materialen en leidingen in een leidingschacht of (schoorsteen)kanaal,
 - Materialen en leidingen achter dichte plafonds en onder gesloten vloeren
 - Beglazingsmaterialen in de gevelkozijnen (kit, stopverf)
 - Platdakbedekking
 6. Van het aangegeven deel van het buitenterrein (indien van toepassing) wordt het maaiveld onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Dichte beplanting of opgeslagen materialen kunnen een uitsluitende beperking vormen.
 7. Representatieve monsterneming en vastlegging van vindplaats, hoeveelheid en staat van de aangetroffen asbesthoudende bronnen. (materialen, objecten, installaties en verontreinigingen)
 8. Analyse van de monsters door een geaccrediteerd laboratorium. Bepaling van asbestsoort, het percentage asbestvezels en de hechtgebondenheid.
 9. Opstellen rapportage overeenkomstig het Certificatieschema Asbestinventarisatie met alle relevante bevindingen t.a.v. de aangetroffen asbesthoudende bronnen.
 10. Bepaling Risicoklasse voor de verwijdering. Hierbij wordt, zoals bepaald in het Arbeidsomstandighedenbesluit, gebruik gemaakt van de SMART 2.2.1 Web-applicatie

Bijlage B, blad 2/2:

Aansprakelijkheid voor de resultaten van het onderzoek

ERKA asbest voert de opdracht uit op basis van een inspanningsverplichting en niet op basis van een resultaatsverplichting. Derhalve is ERKA asbest niet verantwoordelijk voor de gevolgen die ontstaan door de aanwezigheid van asbesttoepassingen binnen of buiten de reikwijdte welke niet in dit rapport zijn aangegeven. Het is nooit 100% zeker dat alle asbesthoudende materialen worden ontdekt. Er zijn toepassingen die vanwege de beperkingen van het onderzoek niet ontdekt kunnen worden. Er worden bij het onderzoek geen asbesthoudende materialen verwijderd. Asbesthoudende materialen achter andere asbesthoudende materialen zullen daarom nooit worden ontdekt. Er is derhalve altijd een kans dat tijdens sloop- en verwijderingswerkzaamheden (onvoorziene) asbesthoudende materialen worden bloot gelegd.

Bij een regulier asbestonderzoek worden niet alle afwerkingsmaterialen verwijderd om te kijken of daarachter wellicht asbesthoudende materialen zijn toegepast. Dat gebeurt alleen op die locaties met een vermoeden dat er mogelijk achterliggende asbesthoudende materialen zijn toegepast. Een vermoeden wat is gebaseerd op de bouwkundige kennis en ervaring van de onderzoeker. Er zijn echter constructies waar op niet gangbare, en daardoor niet voorspelbare plaatsen asbesthoudende materialen zijn toegepast.

Sommige delen van het gebouw worden op basis van steekproeven onderzocht. Bijvoorbeeld: grote onderdelen, toepassingen die zijn weggewerkt en situaties waarin de inspectiemogelijkheden door omstandigheden beperkt zijn. Wordt in deze situaties asbest aangetroffen dan wordt voor de totale aanwezigheid een reële inschatting gemaakt. Bij een onderzoek op basis van steekproeven is er altijd een kans dat de aangetroffen situatie op andere plaatsen anders is.

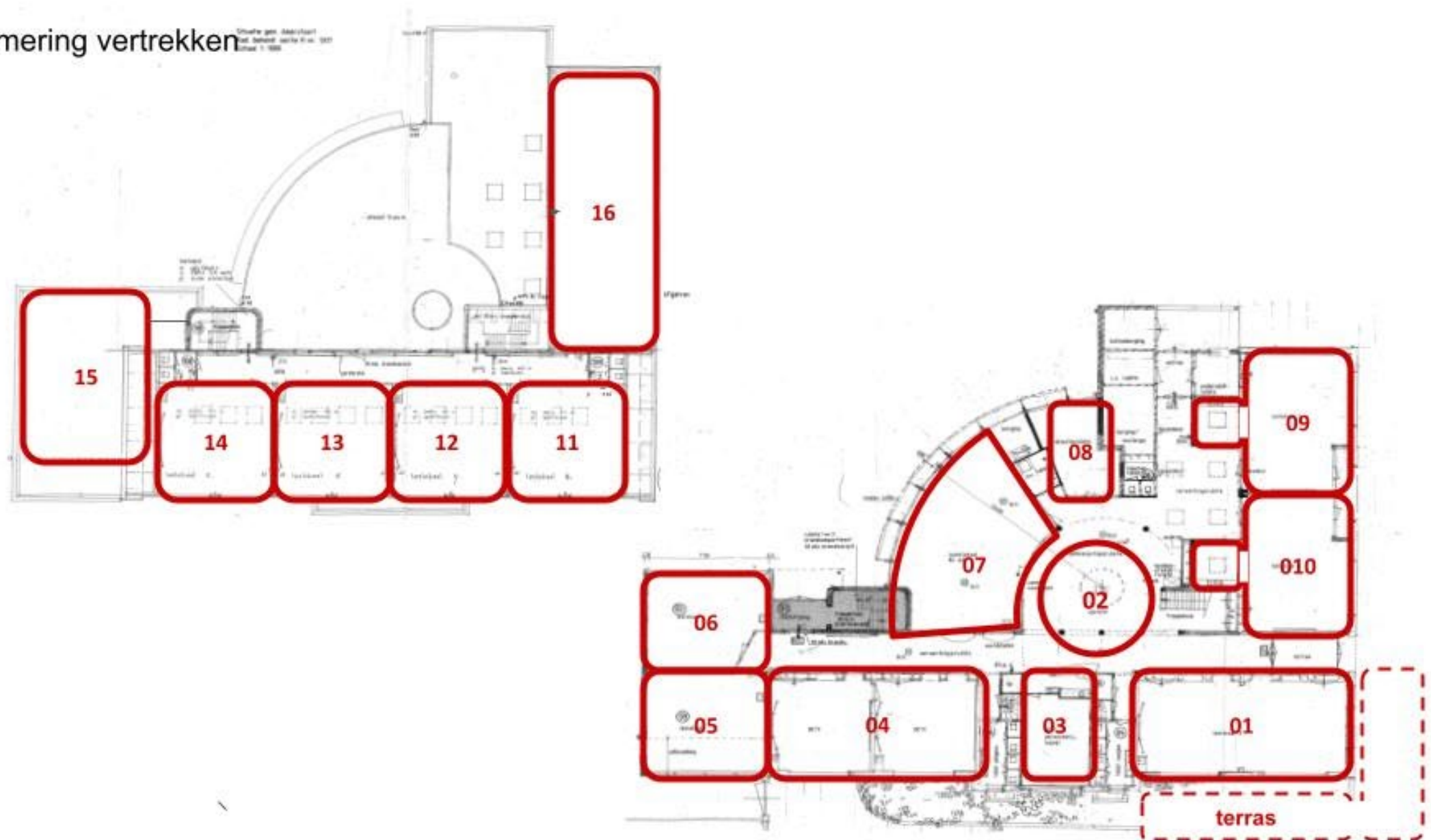
Aansprakelijkheid voor beschadigingen

Voor een asbestinventarisatie is het nodig monsters te nemen van asbestverdachte materialen. Deze monsternamen zal zodanig worden uitgevoerd dat het inspectieobject zo min mogelijk wordt beschadigd en dat de beschadiging zo min mogelijk zichtbaar is. Bij de keuze van de locatie van het monster en de methode van monsternamen wordt hier rekening mee gehouden. ERKA asbest kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor beschadigingen aan (asbestverdachte) materialen ten gevolgen van de monsterneming.

Onvoorziene asbest

Wordt er binnen het inspectiegebied van dit rapport door sloopwerkzaamheden een asbestverdacht materiaal aangetroffen wat niet in dit rapport is aangegeven, dan kan dit niet worden verwijderd. Eerst dient dit te worden gemeld aan ERKA asbest. Wij zullen deze toepassingen dan zo spoedig mogelijk onderzoeken en indien het materiaal asbest bevat, een risicoclassificatie maken in (een nieuwe versie van) dit rapport. Om het risico van onbedoelde beschadigingen zo klein mogelijk te houden en het ontstaan van verontreinigingen te voorkomen wordt er sterk aanbevolen om in de ruimte waarin het asbestverdachte materiaal is aangetroffen, geen werkzaamheden meer uit te voeren totdat het is verwijderd of is vastgesteld dat het materiaal asbestvrij is. Blijkt het materiaal asbestvrij te zijn, of betreft het een asbesthoudend materiaal buiten het inspectiegebied, of een asbesthoudend materiaal binnen het inspectiegebied wat vanwege de randvoorwaarden van het opgedragen asbestonderzoek niet ontdekt had kunnen worden, dan worden de onderzoekskosten in rekening gebracht.

Nummering vertrekken



Dit gebouw heeft energielabel

E



Isolatie				Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
Gevels		+/-	+	++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Gevelpanelen		+/-	+	++	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
Daken		+/-	+	++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
Vloeren		+/-	+	++	Koeling	Geen koeling	nee	ja
Ramen		+/-	+	++	Verlichting	8,7 W/m ² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	-	+/-	+	++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres

Miereveldstraat 72
3817RP Amersfoort
BAG-ID: 0307010000447972

Bouwjaar

1929

Detailaanduiding

Compactheid

1,92

Gebruiksfunctie

100% Onderwijs

Gebruiksoppervlakte

1383 m²

Opnamedetails

Naam

Erik Hoogendam

Examnummer

47310

Certificaathouder

Readi Advies en Dienstverlening

Inschrijfnummer

EPG2012-2

KvK-nummer

30238811

Soort opname

Basisopname

Certificerende instelling

EPG-Certificering



Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie uw gebouw gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 346,10 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 65,33 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw gebouw, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

346,10 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺⁺
395,01	360,01	330,01	295,01	260,01	235,01	200,01	150,01	100,01	50,01	0,01	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op uw energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Aandeel hernieuwbare energie Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte De energiebehoefte is de hoeveelheid energie uw gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 251,79 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energiedeskundige.

Op basis van de energetische kenmerken van uw gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw gebouw. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de deskundige u om maatregelen te laten passen in uw meerjaren onderhoudsplan. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van uw gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in uw gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is uw gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in uw gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Dakisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de daken nog niet geïsoleerd. Met dakisolatie kunt u de energieprestatie van dit gebouw verbeteren. Afhankelijk van het type dak is het mogelijk om aan de binnenkant of buitenkant (onder de dakbedekking) te isoleren. Bijvoorbeeld bij een schuin dak met pannen of een plat dak. Hierbij is aandacht voor het juiste gebruik van dampremmende folie belangrijk zodat u vocht en houtrot in het dak voorkomt. Is de dakbedekking aan vernieuwing toe? Neem dan direct de isolatie mee en isoleer zo goed mogelijk.

Vloerisolatie

In dit gebouw is (een deel van) de vloeren nog niet geïsoleerd. Hierbij kan het – naast begane grondvloeren – ook gaan om vloeren boven een onderdoorgang. Bij sommige vloeren kunt u de onderzijde isoleren. Bijvoorbeeld bij een vloer boven een kelder, een kruipruimte (met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm) of een vloer boven een onderdoorgang. Bij de kruipruimte is het verstandig om de bodem af te dekken met een kunststof folie. Zo voorkomt u dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Bij vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte kunt u de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer isoleren. Een vloer wordt hoogstwaarschijnlijk maar één keer grondig gerenoveerd. Isoleer daarom meteen goed.

Ramen met HR++glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In dit gebouw is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Goed isolerend glas – zoals HR++ glas, vacuümglas of triple (drievoudig) glas – vermindert aanzienlijk de warmteverliezen. Ook verhoogt dit glas het comfort in uw gebouw. Zo is er geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten. Zijn uw kozijnen aan vervanging toe? Dit is het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren.

Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van uw gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in uw gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

Installaties

Naast het isoleren van uw gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt uw gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in uw gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van uw gebouw kunt verbeteren.

Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107 ketel

Met een zuinige HR107 ketel kan uw gasverbruik flink dalen. Een nadeel van HR107 ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in uw gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw gebouw. Warmtepompen halen warmte uit onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings-temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel heeft u geen aardgas meer nodig voor verwarming. Een biomassaketel verwarmt door houtpellets, houtsnippers of hele houtblokken te verbranden in plaats van aardgas. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw gebouw nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

Energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van een gebouw is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Ventilatie met warmteterugwinning

De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Hierbij stuurt een luchtbehandelingskast verse ventilatielucht via kanalen en roosters door het gebouw. Andere kanalen zuigen de gebruikte lucht af en blazen het naar buiten. Deze lucht bevat nog veel warmte. Een warmteterugwinunit kan deze warmte aan nieuwe lucht toevoegen, wat energie bespaart.

Vraaggestuurde ventilatie

Een vraaggestuurd ventilatiesysteem kijkt naar hoe ruimtes gebruikt worden en bepaalt zo hoeveel lucht er door het gebouw stroomt. CO₂ sensoren in het gebouw meten continu de luchtkwaliteit. Zo bepaalt het systeem hoeveel lucht er toe- en afgevoerd moet worden. De ruimtes zijn zo altijd voldoende geventileerd. Is er niemand aanwezig? Dan schakelt het systeem naar een lagere stand, wat uw energiegebruik verlaagt.

Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat uw panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.