

TAXATIERAPPORT

Borgharenweg – Willem Alexanderweg
Maastricht



INHOUDSOPGAVE

TAXATIE	3
ALGEMENE OPMERKINGEN	5
KADASTER	9
GEBRUIK	10
OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT	11
MILIEU-ASPECTEN	13
SITUERING	15
PLANOLOGIE	16
MARKTSITUATIE, REFERENTIES, SWOT-ANALYSE.	19
TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN	27
UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	31
PLAUSIBILITEITSVERKLARING	32

BIJLAGEN:

- Kadastrale gegevens
- Titels van aankomst
- Uittreksel kamer van Koophandel
- Omgevingsrapportage Gemeente Maastricht
- Uittreksel bodemrapport juli 2020
- Uittreksel nader onderzoek asbest Trega terrein juni 2022
- Gegevens Omgevingswet – Bestemmingsplan
- Voorbereidingsbesluit
- Overzicht referentietransacties (Nr. verwijst naar volgorde akten in de bijlagen)
- Akten van levering referentietransacties.

g.

TAXATIE

Taxateur

Ing. M.A.J. van der Horst,
Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT480325732, gecertificeerd als Recognised European Valuer (REV) (certificaat REV-NL/VastgoedPRO/2020/4), lid VastgoedPro, nummer 16121,

verbonden aan: Van der Horst Taxateurs BV
gevestigd te 6041 MA Roermond, ECI 8.

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht,
gevestigd te Maastricht

Doel van de taxatie

Het bepalen van de marktwaarde, waarbij de taxateur de internationaal geldende taxatiestandaarden van TEGoVA (EVS) danwel RICS in aanmerking dient te nemen.

Opdrachtgever heeft de taxateur voornoemd opdracht gegeven voor het verrichten van een professionele taxatiedienst op basis van een daartoe voorafgaand ingediende offerte van de taxateur.

De taxatie is nodig vanwege een voorgenomen aankoop.

Het getaxeerde betreft percelen bouwterrein noordelijk van het centrum van Maastricht. Over de taxatie is op 14 december 2023 overleg gevoerd tussen opdrachtgever en de taxateur. Daarbij is afgesteld dat de taxateur begin januari 2024 aan opdrachtgever een eerste bericht zou geven over de taxatie en de marktwaarde. Op 3 januari 2023 heeft de taxateur een waardebeoordeling in concept aangeleverd aan opdrachtgever. Deze waardebeoordeling is op 9 januari 2024 door de taxateur toegelicht en met opdrachtgever besproken. Vervolgens is het onderwerpelijke taxatierapport opgesteld.

Waardepeildatum en andere relevante data

Inspectiedatum:	15 december 2023
Waardepeildatum:	15 december 2023
Aanlevering conceptrapport	19 januari 2024
Rapportdatum:	23 januari 2024

Vastgoedobject

Omschrijving: Twee aaneengesloten bouwterreinen met verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend: **Borgharenweg – Willem-Alexanderweg te Maastricht.**

Taxatie

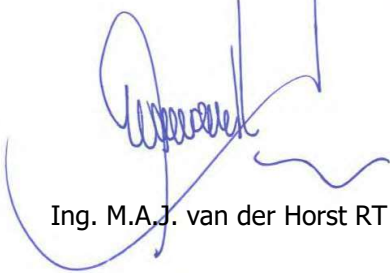
Rekening houdende met alle waardebepalende factoren, de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbreekelijk geheel met dit rapport vormen, wordt het onderhavige vastgoedobject gewaardeerd op:

een **marktwaarde** voor de locatie van 101.490 m² van afgerond:
€ 25.372.000,--
Zegge: VIJFENTWINTIGMILJOEN DRIEHONDERD TWEEËNZEVENTIGDUIZEND EURO

De marktwaarde is gebaseerd op een prijs van € 250,-- per m² exclusief BTW.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed bij de aanvaarding der bediening als zodanig afgelegd.

Maastricht / Roermond,



Ing. M.A.J. van der Horst RT REV

ALGEMENE OPMERKINGEN

Redactionele verklaring.

In dit rapport zal verder gesproken worden over 'de taxateur' waarmee dan bedoeld wordt Van der Horst Taxateurs BV en/of de aan de genoemde vennootschap verbonden en daarvoor optredende gecertificeerde taxateurs, die de onderwerpelijke taxatie hebben uitgevoerd.

Opdrachtgever.

Op bladzijde 3 wordt melding gemaakt van een opdrachtgever. Dat is – bij een aanvraag om een hypothecaire financiering – de bank bij wie de klant de aanvraag heeft gedaan. De bank dient dan de opdracht te verstrekken ter borging van de onafhankelijkheid van de taxateur. Dat is in dit geval niet aan de orde.

Offerte / opdrachtvoorwaarden / opdracht

Voorafgaand aan de taxatie is door de taxateur een offerte ingediend bij opdrachtgever. In deze offerte staan de opdrachtvoorwaarden aangegeven. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn: de benoeming van de taxateur en de status van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever en eventuele mede-opdrachtgevers, het doel van de taxatie, het soort taxatie (volledig, hertaxatie, update), het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik daarvan, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, eventuele beperkingen in het gebruik, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS en de reglementen van de NRVT. Het in de offerte aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de kosten van verschotten en de omzetbelasting. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie en het honorarium is dus niet aanwezig.

Opdrachtgever heeft de opdracht schriftelijk bevestigd waarmee de overeenkomst tot dienstverlening (taxatie) tot stand is gekomen. Onder de professionele taxatiedienst wordt verstaan de werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Doel van de taxatie.

Het doel van de taxatie is gedurende het uitvoeren van de taxatiedienst niet veranderd. De inhoud van de opdracht is gedurende de taxatiedienst niet gewijzigd of aangepast. Het rapport werd conform de inhoud van de offerte aangeleverd.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen; deze gegevens zijn voor zover mogelijk geverifieerd en getoetst op plausibiliteit. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest. De taxateur heeft deze, door de opdrachtgever aangeleverde gegevens als uitgangspunt genomen voor de taxatie.

Een "bijzonder uitgangspunt" (bijvoorbeeld de waarde na realisatie van een voorgenomen verbouwing of na bestemmingswijziging) is niet aan de orde. Het vastgoedobject wordt in huidige staat getaxeed.

De wettelijke regelingen.

Op deze taxatie en op de overeenkomst tot taxatie is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing.

Valuta.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in Euro's (€).

Uitvoering taxatie conform reglementen NRVT

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVT, dat hij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT (versie 10 oktober 2019, van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVT (versie 12 december 2022, ingegaan op 1 januari 2023) en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT (versie 21 juni 2018, van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 1 januari 2022) en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT, dat hij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT en dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. De reglementen en praktijkhandreiking kunnen worden nagezien op www.nrvt.nl. De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten zoals de regels omtrent roulatie.

De taxateur verklaart dat hij:

- geen langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het object heeft;
- geen financieel belang heeft in het object;
- niet bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het object actief optreedt;
- niet belast is met de verkoop of verhuur van het te taxeren object;
- niet kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het object betrokken was.

Uitvoering taxatie conform Europese standaarden (TEGoVa) en/of Internationale standaarden (RICS).

De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de meest actuele versie van de navolgende taxatierichtlijnen:

- de Europese standaarden die door TEGoVA zijn opgesteld ('blue-book', 9^e editie 2020) en die gebaseerd zijn op de EVS. Naleving van de standaarden en reglementen kan worden gecontroleerd door en op grond van de reglementen TEGoVA (zie hiervoor www.tegova.org) enerzijds voor het gedrag, anderzijds voor het treffen van disciplinaire maatregelen (tuchtrecht).

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstremgeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object. De taxateur bevestigt dat hij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk voor het beoogde doel uit te voeren.

Reikwijdte rapportage

Alle verkregen en onderzochte informatie wordt beoordeeld op plausibiliteit en voor zover mogelijk geverifieerd. De taxateur geeft in dit rapport een zakelijke weergave van hetgeen de taxateur op basis van deze informatie vaststelt. De taxateur interpreteert deze gegevens; samen met de kennis van de taxateur op het gebied van vastgoed, markt, locatie, bodem, planologie en dergelijke vormt de taxateur een waardeoordeel over het object. De beoordeling door de taxateur van de van derden ontvangen informatie en van de door de taxateur zelf verzamelde informatie is geen juridische of technische toetsing, maar een opinie van de taxateur. De taxateur is geen jurist op het gebied van vastgoed of bestuursrecht noch een bodemkundige. Desgewenst kan opdrachtgever de opinie van de taxateur door ter zake deskundigen (bijvoorbeeld jurist, bodemkundige) laten controleren. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de 'juiste' interpretatie van bijvoorbeeld de juridische of bodemkundige aspecten die in dit rapport staan aangegeven.

Financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van de taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst BV aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland. In het geval de totaalomzet de aangegeven grens van 25 % overschrijdt of zal overschrijden dient de taxateur hier melding van te maken aan de opdrachtgever en dient de opdrachtgever goedkeuring te geven voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst BV. In dat geval dient hiervan melding te worden gemaakt in het rapport. De taxateur dient zelf te beoordelen of het hem vrijstaat, gezien het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, om de professionele taxatiedienst te verrichten.

Rapportage, aanlevering, beperkingen

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij anders vermeld.

De taxatie is een "full valuation". De taxatie werd uitgevoerd door de in dit rapport genoemde personen; de inspectie werd door de beide personen uitgevoerd, de uitwerking werd door één van deze personen uitgevoerd waarbij de andere persoon de taxatie cijfermatig en tekstueel heeft beoordeeld. In die zin is naar de mening van de taxateur het zogenaamde "vier-ogen principe" maximaal ingevuld. Een nadere toets in de vorm van een screening van het volledige rapport door een niet bij de taxatie betrokken taxateur, die vervolgens ook de taxatie bevestigt in de vorm van een plausibiliteitsverklaring, vindt alleen plaats indien de opname en inspectie slechts door één taxateur is uitgevoerd.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatieopdracht noch voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Verder moet worden opgemerkt dat deze taxatie een momentopname is. Ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot nieuwe inzichten en veranderde waarden. Om zicht te houden op de actuele waarde wordt geadviseerd de taxatie periodiek te herhalen. De taxateur aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het rapport is gemaakt, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n). Er zijn geen gebeurtenissen geweest die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de getaxeerde waarde en die hebben plaatsgevonden na de inspectiedatum en voor de rapportdatum.

Regelgeving AVG en WWFT

In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming heeft de taxateur een privacyverklaring opgenomen op de website. Persoonsgegevens worden bij de taxateur verwerkt; u kunt bijvoorbeeld als eigenaar vermeld staan op informatie van derden (zoals kadastrale uittreksels). Dergelijke gegevens worden door de taxateur niet actief verzameld en/of bewerkt doch enkel in rapportages verwerkt omdat dat nu eenmaal van de taxateur gevraagd wordt. De klantgegevens blijven ook bewaard omdat u in onze boekhouding bent opgenomen; de gegevens worden enkel daartoe bewaard en alleen gedurende de termijn binnen welke de taxateur zijn werk verricht. Daarna worden de gegevens verplaatst uit de actieve (werk-)bestanden en naar digitale en/of statische archieven waarbij geldt dat door de taxateur gegevens bewaard worden omdat dat moet c.q. omdat de taxateur daartoe wettelijk verplicht is. Deze archieven zijn alleen voor de taxateur toegankelijk.

De taxateur is onderworpen aan het doorlopend toezicht dat door de Awarding Member Association (AMA) wordt uitgevoerd. Dat toezicht vindt plaats mede in overleg met het NRVt. De opdrachtverstrekking aan de taxateur houdt tevens in dat u als opdrachtgever instemt met de uitvoering van dit doorlopend toezicht door de AMA en dat daartoe het taxatiedossier dat betrekking heeft op het getaxeerde vastgoedobject, gebruikt kan worden.

In het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) zijn wij als taxateur verplicht om in sommige situaties een cliëntenonderzoek te doen en om ongebruikelijke of verdachte transacties te melden. De taxateur verwijst daartoe naar de leidraad die het Ministerie van Financiën heeft opgesteld en waarin staat welke wettelijke verplichtingen de taxateur heeft vanwege de Wwft.

Waarderingsgrondslag conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS).

De **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

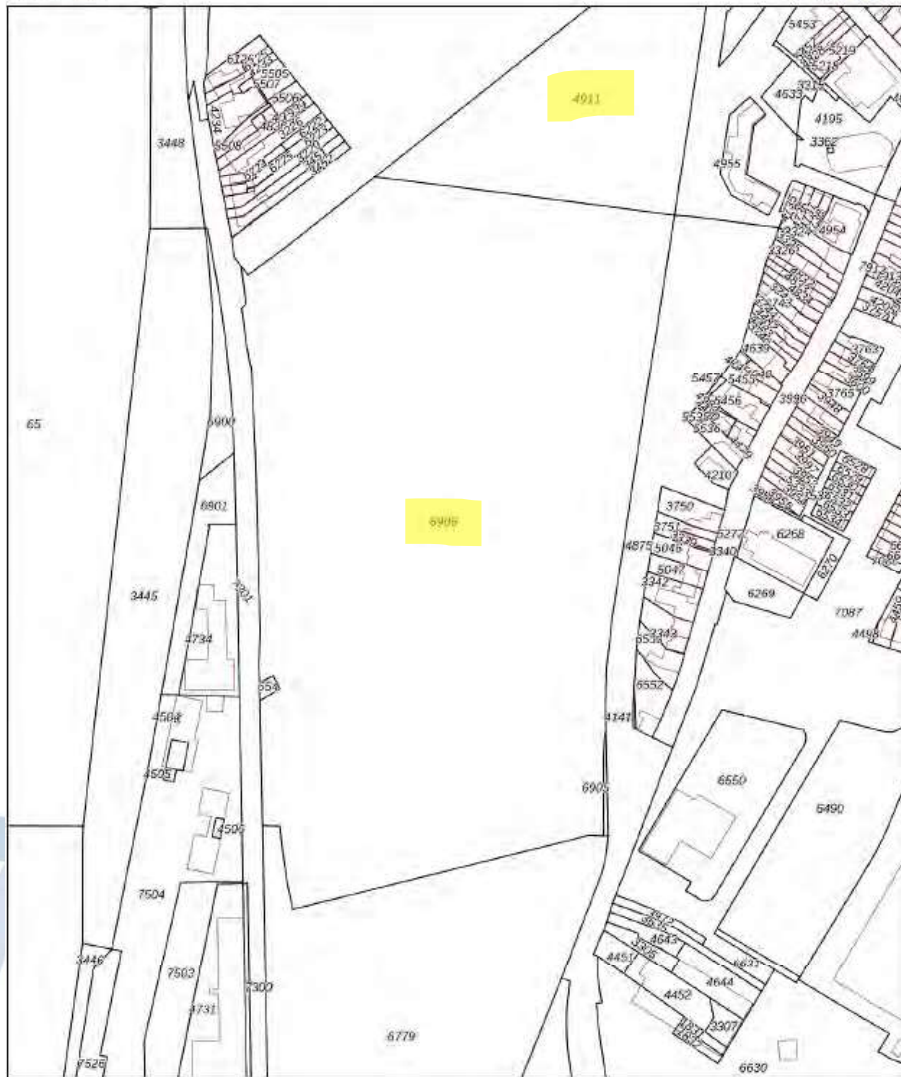
KADASTER


Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Maastricht	G	6906	85.035 m²
Maastricht	G	4911	16.455 m²
Totaal			101.490 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: T 5469



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>11 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een besluitend uitspraak, belevend op 3 januari 2024 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 2700</p> <p>Kadastrale gemeente: Maastricht</p> <p>Sectie: G</p> <p>Perceel: 6906</p> <p><small>Aan dit uitspraaknummer geen bebouwde zaken worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	--

Zakelijke rechten

De genoemde percelen staan per 2 januari 2023 geregistreerd bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland als zijnde volle eigendom van Maaszicht Ontwikkeling BV, gevestigd te Maastricht. Deze vennootschap is een dochteronderneming van Maaszicht Management BV, gevestigd te Beringe (zie bijgevoegd uittreksel Kamer van Koophandel).

Titelrecherche

De taxateur heeft de laatste eigendomsakte (nummer 81160/29 d.d. 30 april 2021, zoals in de bijlage bijgevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken. Uit deze akte blijkt dat er sprake is van de navolgende erfdienstbaarheden/ zakelijke rechten/ kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen:

- *Ten behoeve van aan Sphinx-C eramique in eigendom toebehorende percelen en ten behoeve van het bij deze aan Sphinx-C eramique in eigendom overgedragen perceel als heersende erven en ten laste van het bij deze aan de Gemeente Maastricht in eigendom overgedragen perceel, als lijdend erf, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van rioolloop, bestaande in het recht om de ter plaatse aanwezige riolering te hebben, te houden en te gebruiken zomede om daaraan alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden te verrichten, welke te eniger tijd nodig mochten zijn, zulks op de voor de eigenaresse van het lijdend erf minst bezwarende wijze en onder verplichting, dat aan de eigenaresse van het lijdend erf de daaraan door de bedoelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden toegebrachte schade wordt vergoed.*

De in de akte vermelde percelen zijn inmiddels vernummerd; of de erfdienstbaarheid daarmee nog van toepassing is, is de taxateur niet duidelijk geworden.

Van toepassing zijn ook nog de akten met nummers 80033/123 d.d. 17 december 2020 en met nummer 86423/174 d.d. 26 april 2023. Laatst vermelde akte dateert van 26 april 2023 en omvat een per 1 maart 2021 opgesteld stuk waaruit blijkt dat in het verleden een foutieve beperking is gevestigd mogelijk door niet nauwkeurig ingetekende percelen/perceelgrenzen waardoor andere percelen ten onrechte zijn besmet. De akte van december 2020 betreft de vaststelling door de gemeenteraad van Maastricht van het definitieve tracé van de (inmiddels in noordelijke richting verschoven aanlanding op de westelijke oever van de Maas) van de Noorderbrug en de vaststelling van het bestemmingsplan Noorderbrug.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend. De taxateur heeft geen nader titelonderzoek verricht.

Gelet op de feitelijke toestand ter plaatse dient er rekening mee te worden gehouden dat er sprake zou kunnen zijn van erfdienstbaarheden in de zin van inbalking, inankering en/of het hebben, houden en onderhouden van leidingen voor onder andere de afvoer van regenwater en/of (riool-)water.

GEBRUIK

Huidige gebruik

Het vastgoedobject is ten tijde van de taxatie niet in gebruik. De percelen liggen braak en zijn begroeid met vegetatie van grassen, onkruid en lage struiken. De locatie is grotendeels omheind met tijdelijke bouwhekken, muren, harmonicagaas en deels met de vroegere terreinafbakening bestaande uit gemetselde pilasters met daartussen gaas in een metalen frame.

Voorheen stonden hier de bedrijfsopstallen van Trega. Trega was een onderdeel van Sphinx. Sphinx Tegels werd in 1997 afgesplitst van Koninklijke Sphinx. De officiële naam van het bedrijf was Trega International B.V., maar de productnaam Sphinx Tegels bleef gehandhaafd.

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDOBJECT

Globale omschrijving en indeling van het vastgoedobject

Het getaxeerde object betreft twee aaneengesloten percelen bouwterrein aan de noordelijke zijde van het centrum van Maastricht, noordelijk van de 'Noorderbrug', in het stadsdeel Limmel. De percelen zijn niet meer bebouwd. De vroegere bedrijfsopstallen zijn gesloopt in afwachting van een toekomstige invulling.

Terreinvoorzieningen

- Diverse (voormalige) in- en uitritten aan zowel de Borgharenweg als de Willem Alexanderweg.
- Hekwerken met poorten
- Verharding met klinkers / betontegels / asfalt.

Energielabel

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel, dan is hiermee enkel in het kader van het waardeoordeel rekening gehouden. Voor zover aan de taxateur bekend is gemaakt, beschikt opdrachtgever niet over een energielabel voor het getaxeerde object.

De website ep-online.nl vermeldt voor dit object	Geen registratie van een energielabel.
--	--

Duurzaamheid

Toekomstbestendigheid object

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van de duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

De taxateur gaat ervan uit dat bij de bouw,- in lijn met de regelgeving zoals het Bouwbesluit -maximale aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid. Dat heeft te maken met de toegepaste materialen (en de eventuele herbruikbaarheid) als ook met de water- en energiehuishouding (geen aardgasaansluiting, verwarming op elektra, maximale isolatie, eventuele plaatsing zonnepanelen, toepassen ledverlichting, infiltratie hemelwater in de bodem). De taxateur gaat ervan uit dat aan deze aspecten, nu het object nog gebouwd moet worden, maximale aandacht wordt besteed.

Object info	aanwezig
Object wordt gebruik als kantoor	Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Niet van toepassing.
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Niet van toepassing.
Ecologische voorzieningen	Niet van toepassing.
Verbruik gas, water en energie	Onbekend
Gebruikers kunnen ramen openen	Niet van toepassing.
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Niet van toepassing.
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Niet van toepassing.
Overwegend LED verlichting	Ja
Overwegend lichaamsdetectie	Ja
Hergebruik water	Nee
Warmteopwekking	Niet van toepassing.
Afgiftesysteem verwarming	Niet van toepassing.
Warm water	Niet van toepassing.
Luchtbehandeling	Niet van toepassing.

Duurzame energiebronnen	aanwezig
Zonnepanelen	Nee; wel voorzien als onderdeel van het aanvankelijk beoogde logistieke complex.
Overig	Geen

Verbruik	
----------	--

Aanvullende opmerkingen energielabel en duurzaamheid

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel, dan is hiermee enkel in het kader van het waardeoordeel rekening gehouden.

Verbetermaatregelen die voor een gebouw van belang kunnen zijn, zijn bijvoorbeeld :

- plaatsen zonnepanelen;
- aanbrengen (of uitbreiden) LED-verlichting;
- vervangen cv-installatie door HR-ketel of warmtepomp;
- aanbrengen dubbel glas (HR++).

Op de website rijksoverheid.nl staat het volgende aangegeven:

Het energielabel is verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van:

- Woningbouw, zoals woningen en appartementen;
- Utiliteitsbouw, zoals kantoorgebouwen, gezondheidsgebouwen en overheidsgebouwen.

Een energielabel is niet nodig voor de volgende gebouwen:

- beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- gebouwen voor religieuze activiteiten, zoals kerken en moskeeën;
- vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m²;
- (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking (fabriekshallen);
- gebouwen die ten hoogste 2 jaar in gebruik zijn (zoals bouwketen, noodwinkels, noodlokalen bij scholen);
- recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik;
- gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen, zoals schuren of garages.

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Het bevoegd gezag treedt op als handhaver bij overtreding van de Energielabel C-verplichting. Het bevoegd gezag is meestal de gemeente waar het kantoorgebouw is gevestigd.

De verplichting geldt niet als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw <100 m² is;
- het gaat om rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de onteigeningswet;
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- de maatregelen die nodig zijn om een energie-index van 1,3 te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

Bouwkundige staat

Niet van toepassing.

Onderhoudstoestand

De percelen verkeren thans in een redelijke staat.

MILIEU-ASPECTEN

Door de taxateur is aan derden geen opdracht gegeven tot het doen naar onderzoek van eventuele verontreiniging van de bodem, behorende bij het vastgoedobject en de aanwezigheid van materialen in, op of aan het vastgoedobject die schadelijk zijn of zouden kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden.

Ten behoeve van deze taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals "Bodemloket" (zie bijlagen).

Indien er van het getaxeerde geen informatie beschikbaar is, noch bij opdrachtgever noch in de vorm van openbaar toegankelijke bronnen, is de taxateur uitgegaan van de veronderstelling dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning (conform de Wet Wabo) wordt belemmerd.

Op het gebied van milieuzaken, zeker indien er sprake is van bodemverontreiniging, adviseert de taxateur om ter zake deskundigen om advies te vragen.

Bodemverontreiniging

In de aankomsttitel wordt melding gemaakt van een op de onderhavige locatie uitgevoerd bodemonderzoek. In de akte met nummer 81160/29 van 30 april 2021 staat het volgende vermeld (letterlijke tekst):

1. *Betreffende de verontreiniging van de grond en/of het grondwater van het verkochte is door koper opdracht voor een verkennend bodemonderzoek gegeven aan een erkend onderzoeksbureau, waarvan de kosten ten laste van koper komen. Het onderzoek is volgens de NEN normen te weten: "NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017), de NEN 5707+C2 (Inspectie en monsterneming van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat, december 2017) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009 en wijzigingsblad 5740/A1, februari 2016)."*
2. *Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van een (eventueel) vervolgonderzoek mee te werken.*
3. *Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.*
4. *Het is verkoper bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden welke bij koper uit het onderzoek zijn gebleken.*
5. *Nadat de feitelijke levering zal hebben plaatsgevonden kan verkoper niet wegens al dan niet toerekenbare tekortkoming worden verplicht tot sanering of het nemen van maatregelen ten aanzien van het verkochte of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Het risico dat achteraf blijkt – in weerwil van een eventueel namens koper verricht bodemonderzoek – dat het verkochte verontreinigd is, is geheel voor rekening van koper, tenzij koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan verkoper bekend was en/of deze verontreiniging door doen of laten van verkoper is ontstaan.*
6. *Koper doet voor eigen rekening en risico een onderzoek naar de mogelijke subsidiebronnen voor sanering bij gemeente, provincie, rijk of andere instanties. Eventuele subsidie opbrengsten komen ten goede aan de koper."*

De inhoud van vermeld bodemonderzoek is de taxateur niet bekend. Naar verwachting is de bodem van de getaxeerde locatie in ieder geval geschikt voor een bedrijfsmatig gebruik gezien het feit dat een bouwvergunning (Wabo) werd aangevraagd voor de bouw van een logistiek complex.

Het terrein is momenteel niet in gebruik; het terrein werd vroeger gebruikt als bedrijfsterrein voor een fabriek van keramische tegels. Dat destijds bodemverontreiniging is ontstaan, is niet uit te sluiten. .

Met eventuele saneringskosten van de bodem is bij deze waardering geen rekening gehouden.

In de Omgevingsrapportage van de gemeente Maastricht staan gegevens over de locatie en het aangrenzende gebied (zie bijlagen). Dat betreft onder andere onderzoeken naar de bodemkwaliteit vanwege de verlegging van de Noorderbrug. De locatie Borgharenweg 2-16 met nadere aanduiding Zinkwit Limmel Terrein wordt ook vernoemd (laatste 'wapenfeit' dateert van 2005).

Verder wordt de locatie Borgharenweg 30 (Sphinx) genoemd met een serie onderzoeken; daar zijn de daten de laatste toevoegingen uit 2022. Indien deze documenten worden geraadpleegd, blijken dat onderzoeken te zijn (bodem en asbest) opgesteld in opdracht van Maaszicht Ontwikkeling BV als ook in opdracht van NaGa Solar Holding BV.

In het bodemonderzoek van Geonius van juli 2020 staat onder meer het volgende aangegeven:

8.2 Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om een saneringsplan op te stellen om het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, asbest en minerale olie te saneren met het oog op de voorgenomen terreinontwikkelingen. Na het indienen van het saneringsplan kan, na goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente Maastricht), na 15 weken worden gestart met de sanering. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de sanerende maatregelen dient te worden uitgevoerd door een bedrijf conform BRL 7001, waarbij milieukundige begeleiding dient plaats te vinden conform BRL 6001.

In het asbestonderzoek staat:

Tevens adviseert Econsultancy om na de sanering van de met asbest verontreinigde bodem en puin, welke grotendeels tevens zintuiglijk zwak tot sterk asbesthoudend is, te zeven onder de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen alsmede het asbestverdacht plaatmateriaal dat niet verwijderd Rapport 17257.001 versie D3 Pagina 14 van 14 wordt middels sanering alsnog middels hand-picking van maaiveld te verwijderen door een erkend asbest-verwijderaar.

De taxateur heeft de beide onderzoeken ingezien doch niet als bijlage bij dit rapport gevoegd, gezien de omvang daarvan (> 1.000 bladzijden).

Verder staan in de omgevingsrapportage van de gemeente nog legio andere onderzoeken vermeld. Dat is begrijpelijk, gezien het omringend bedrijventerrein. Daarnaast hebben de ontwikkelingen rondom de verlegging van de Noorderbrug invloed gehad.

Tanks

De taxateur heeft geen opslagtanks c.q. aanwijzingen daartoe kunnen waarnemen.

Verwerkte materialen

Aan de hand van visuele waarneming kon door de taxateur niet worden vastgesteld of er op het perceel/de percelen of in het gebouw/de gebouwen materialen zijn verwerkt die vanwege de volksgezondheid of het milieu bezwaarlijk zouden kunnen zijn. Volgens bovenstaande rapportages is daarvan wel sprake.

Met eventuele saneringskosten van bijvoorbeeld asbesthoudende materialen is bij deze waardering geen rekening gehouden.

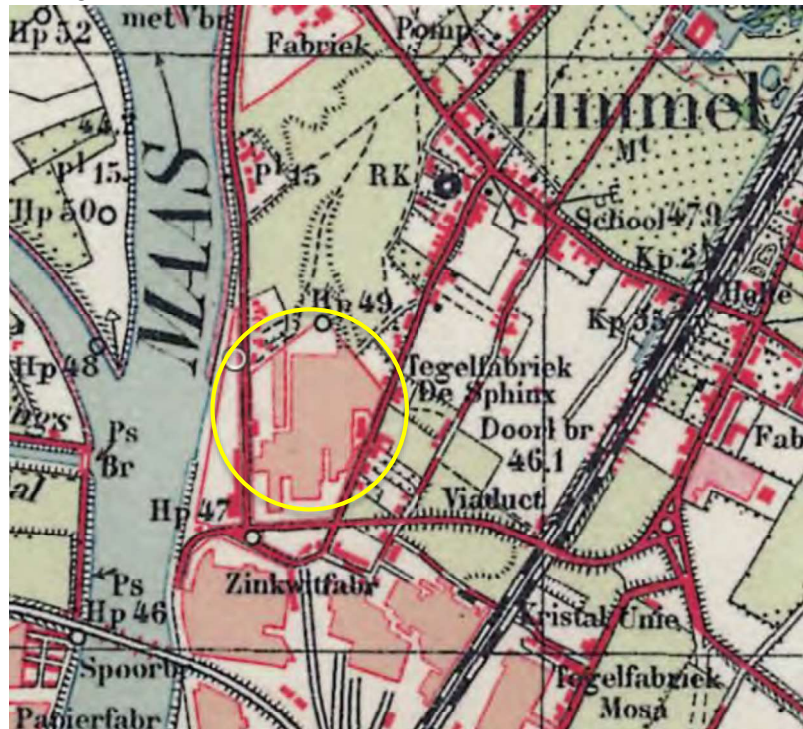


SITUERING

Stand en ligging

Omschrijving locatie

: Het terrein is gelegen aan de noordelijke zijde van het centrum van Maastricht, noordelijk van de 'Noorderbrug', in het stadsdeel Limmel.



De percelen zijn niet meer bebouwd. De vroegere bedrijfsopstallen zijn gesloopt in afwachting van een toekomstige invulling. Op de hierboven afgebeelde topografische kaart uit omstreeks 1950 staat het vrij omvangrijke fabriekscomplex nog aangegeven. Dat was toen nog de noordelijke rand van de bebouwde kom; inmiddels ligt het terrein ingeklemd tussen de omringende (woon-)bebouwing.

Beoordeling locatie
Belendingen

: Goed

Soort gebruik belendingen
Bereikbaarheid

: Bedrijfscomplexen en woningen. Aan de noordelijke zijde, aan de Borgharenweg, ligt in het gebied een klein cluster van woningen.

Parkeergelegenheid

: Bedrijfsdoeleinden en wonen.

Toekomstige ontwikkelingen

: De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer. Via de Noorderbrug is op eenvoudige wijze aansluiting te krijgen op de belangrijkste in- en uitvalswegen en op het autosnelwegennet. Bushalteplaatsen liggen op loopafstand. Het station ligt op 10-15 minuten autorijden.

: Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig dan wel te maken.
: Er zijn geen infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving van het getaxeerde bekend, die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

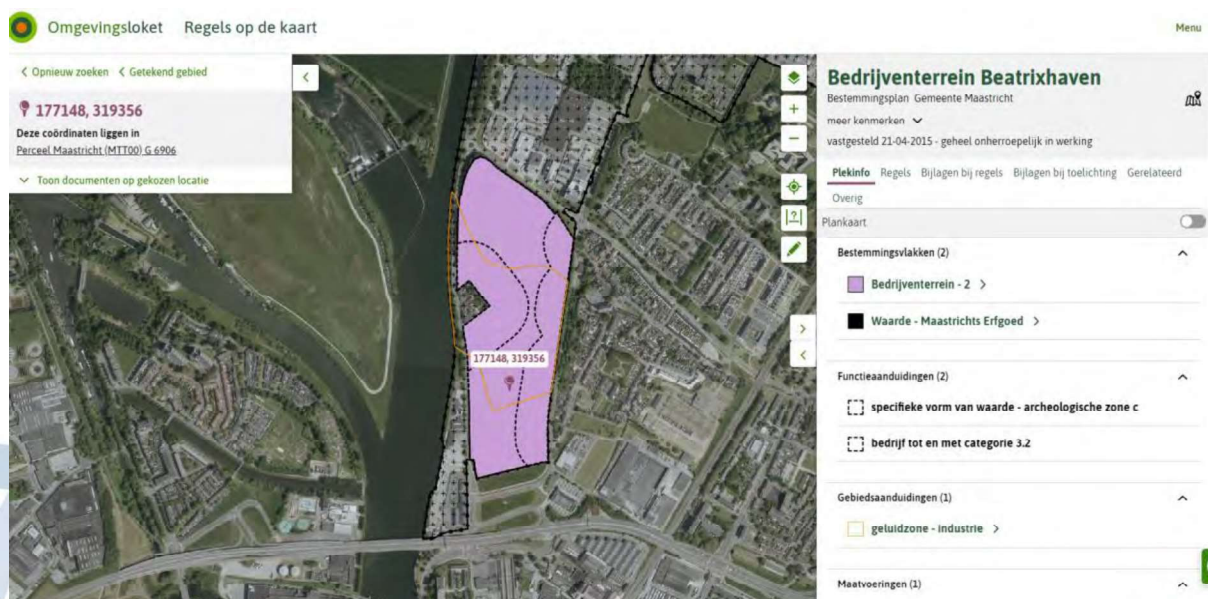
PLANOLOGIE

Omgevingsplan.

De Omgevingswet integreert vanaf 1 januari 2024 de nodige wet- en regelgeving in het omgevingsdomein in één wet, vier AMvB's en één regeling. De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Het tot 1 januari 2024 geldende omgevingsrecht was versnipperd over meerdere regelgevingen en omvatte onder andere 26 afzonderlijke wetten. De Omgevingswet is in het leven geroepen om al deze wetten overzichtelijk te bundelen in één wet. Daarnaast biedt het een mogelijkheid om verschillende onderwerpen beter op elkaar af te stemmen. Het bestemmingsplan bevatte alleen regels op het gebied van ruimtelijke ordening; het omgevingsplan bevat regels die betrekking hebben op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving. Het bestaande bestemmingsplan is dus "uitgebreid". Het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat alle bestaande bestemmingsplannen per gemeente tot één omgevingsplan worden samengevoegd.

Door bepalingen van overgangsrecht, die zijn opgenomen in de Invoeringswet, worden alle geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen bij invoering van de wet van rechtswege aangemerkt als één omgevingsplan. Een gemeente mag meerdere omgevingsplannen vaststellen; één omgevingsplan is het 'minimum'. En, per gebied mag slechts één omgevingsplan gelden.

Bestemmingsplan



Het voor de gemeente Maastricht van toepassing zijnde omgevingsplan, gepubliceerd op 22 mei 2023, is in werking vanaf 1 januari 2024. Het voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplan, dat is opgegaan in het hier vermelde omgevingsplan, betreft "Bedrijventerrein Beatrixhaven", vastgesteld bij Raadsbesluit op 21 april 2015.

Dit bestemmingsplan geeft aan:

Enkelbestemming	: Bedrijventerrein - 2
Dubbelbestemming	: Waarde – Maastrichts Erfgoed.
Functieaanduiding	: Specifieke vorm van waarde – archeologische zone c.
Functieaanduiding	: Bedrijf tot en met categorie 3.2.
Gebiedsaanduiding	: Geluidzone – industrie.
Maatvoering	: Bebouwingspercentage maximaal 80 % van het bouwvlak.
Maatvoering	: bouwhoogte gemaximeerd op 15 meter.

Deze bestemming houdt in dat het perceel bebouwd en gebruikt mag worden overeenkomstig de in de bijlagen genoemde bepalingen. (bron: Omgevingsloket.nl).

Er is een voorbereidingsbesluit voor het getaxeerde van toepassing. Dat betreft 'Vorbereidingsbesluit Trega- en Zinkwitterrein', vastgesteld op 27 juni 2023. Het voorbereidingsbesluit is genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden, die niet passen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarvoor de uitgangspunten zijn neergelegd in de gebiedsvisie 'Trega Zinkwit', vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2022 met als einddatum 14 juli 2023. Het voorbereidingsbesluit werd verlengd met 18 maanden, ingaande het in werking treden van de Omgevingswet, en derhalve eindigend per 1 juli 2025.

Uitbreidingsmogelijkheden

Gelet op de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan, de grootte van het perceel alsmede het in het bestemmingsplan aangegeven maximale bebouwingspercentage kan worden gesteld dat de bebouwingsmogelijkheden thans maximaal zijn.

Toekomstig gebruik/vergunningen

Opdrachtgever heeft geen (concrete) plannen om op grond van de huidige bestemming de percelen te gaan bebouwen. Er ligt een gebiedsvisie Trega-Zinkwit; de locatie is daarin ingevuld met woningbouw (circa 900 tot 1000 wooneenheden).

De huidige eigenaar is voornemens om de percelen te gaan bebouwen en, na realisatie van de bouw, te gaan verhuren (vastgoedbelegging). Het ingediende bouwplan betreft een grootschalig logistiek complex van ongeveer 47.000 m² met 116 laaddocks en 650 parkeerplaatsen. Dat plan past binnen het vigerende bestemmingsplan.



T 5469 / Trega-terrein te Maastricht / januari '24

De hiertoe benodigde vergunningen zoals de WABO-vergunning zijn (nog) niet verleend. De aanvraag is – volgens mededeling van opdrachtgever– wel ingediend maar op verzoek van de huidige eigenaar opgeschort. Het voorbereidingsbesluit blokkeert nieuwe vergunningsaanvragen; opdrachtgever kan alleen op basis van een nieuw planologisch besluit dat gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit wordt voorbereid en ter inzage wordt gelegd, de aangevraagde vergunning tegenhouden.

Van het door de eigenaar ingediende plan zijn bij de taxateur verder geen of onvoldoende details concreet genoeg bekend . Dat betreft bijvoorbeeld (maar niet alleen) de bouw zelf (vorm en uitvoering, duurzaamheid, materiaalkeuze) maar ook de exacte omvang en indeling (kantoren, personeelsruimten, vrije hoogten, draagkracht vloeren).

Normaal gesproken onderbouwt de taxateur de waarde op meerdere manieren. Dat kunnen zijn taxaties op basis van rendementsberekeningen of op basis van comparitie maar ook op basis van de residuele methode. De comparatieve methode is in dit geval leidend geweest, de residuele methode (die bij dit soort nieuwbouwwontwikkelingen ook wel wordt gebruikt) is enkel als een controlerende methode gebruikt. Door het ontbreken van voldoende gegevens omtrent de nieuwbouw is de betrouwbaarheid van de residuele methode naar het oordeel van de taxateur namelijk onvoldoende.

MARKTSITUATIE, REFERENTIES, SWOT-ANALYSE.

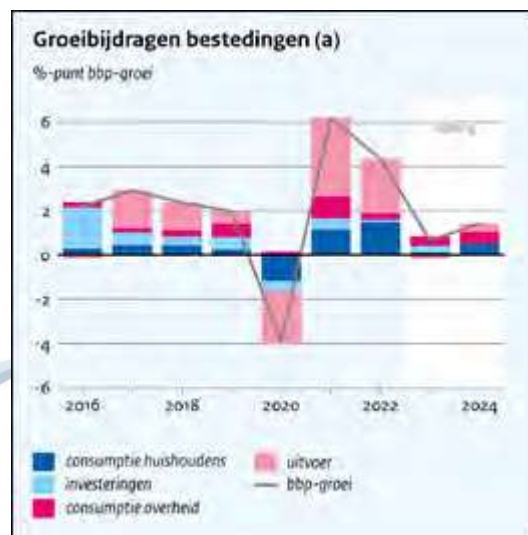
Marktgegevens

Macro-economisch beeld

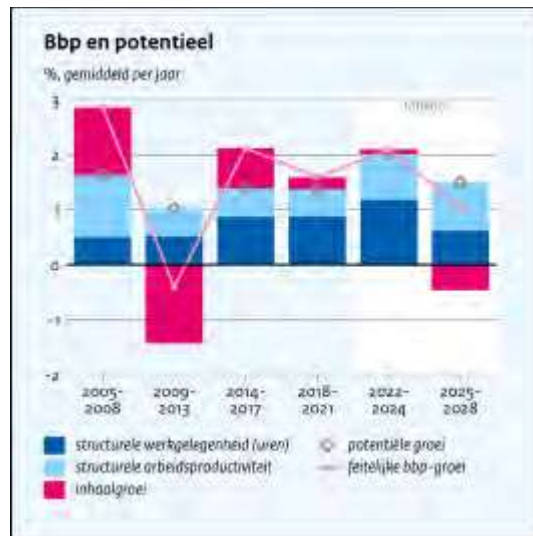
De economie heeft de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,6%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan. De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal.

De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na corona: een groot deel van de consumptie-boom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.

De conjunctuur volgt het verloop van het recente Nederlandse zomerweer: na een uitbundig 2021 en 2022 laat de economie in 2023 een afkoeling zien. In de eerste helft van het jaar was sprake van lichte economische krimp. Vooral in de industrie is een omslag te zien: de industriële productie is sinds de piek in april 2022 fors gedaald. De hoge inflatie houdt lang aan, waardoor de koopkracht ook dit jaar daalt en de bestedingen van huishoudens onder druk staan. Deze druk wordt wel verzacht door een aanhoudend krappe arbeidsmarkt, aangetrokken loongroei en steun vanuit de overheid. De bestedingen van de overheid zorgen voor een extra economische impuls. Na bbp-groei van 4,3% in 2022 groeit de economie in 2023 met 0,7% en in 2024 met 1,4%. Deze economische afkoeling zorgt er voor dat de krapte op de arbeidsmarkt en de hoge inflatie enigszins afnemen.



De economische groei vertraagt tot gemiddeld 1,1% in 2025–2028. Het CPB maakt een onderverdeling naar drie componenten: groei van de werkgelegenheid, groei van de arbeidsproductiviteit en inhaalgroei. De som van de eerste twee componenten vormt de groei van het potentiële bbp: de maatstaf van hoeveel goederen en diensten de Nederlandse economie in evenwicht kan produceren.



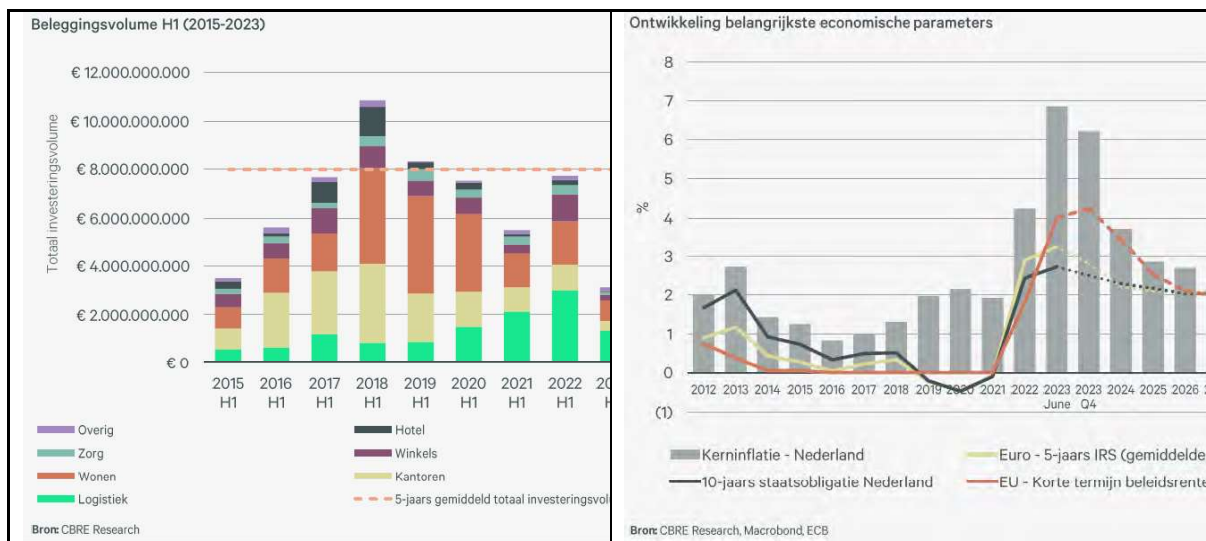
In 2024 is het bbp groter dan het potentiële bbp: er is momenteel sprake van hoogconjunctuur, of meer technisch verwoord, van een positieve output gap. Voor deze middellange termijnverkenning wordt verondersteld dat in de periode 2025–2031 deze output gap geleidelijk afneemt naar nul. Dit is een technische aanname: omdat conjunctuurgolven moeilijk te voorspellen zijn, wordt verondersteld dat de economie zich naar een evenwichtssituatie zal bewegen. Dit vertaalt zich in de getoonde negatieve inhaalgroei: het sluiten van de output gap leidt ertoe dat de feitelijke bbp-groei 0,4% lager ligt dan de groei van het potentiële bbp à 1,5% per jaar.

De CPB-bewerking is echter is met veel onzekerheid omgeven, mede door grote risico's in het buitenland en door de val van het kabinet in ons land. Macro-economisch liggen de grootste risico's in het buitenland. De oorlog in Oekraïne sleept voort en kan een bron zijn van verdere onvoorziene economische risico's. Ook andere geopolitieke spanningen, zoals het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China, blijven onverminderd aanwezig. Verder is, gezien de sterk opgelopen rente, toenemende schuldenproblematiek bij andere Europese overheden een risicofactor. Dichter bij huis komt de toegenomen onzekerheid vooral door de val het kabinet, waardoor besluiten op enkele nijpende beleidskwesties mogelijk vertraging oplopen. Denk hierbij aan dossiers als stikstof of klimaat, waarvoor in principe budget is vrijgemaakt door het Kabinet Rutte-IV, maar waar er bij de invulling nog belangrijke politieke knopen dienen te worden doorgehakt. Anderzijds zijn er ook opwaartse risico's: zaken waardoor de economie minder zal afkoelen dan nu verwacht. Zo is de spaarquote nog steeds ongebruikelijk hoog; een verdere daling van de spaarquote naar het langjarig gemiddelde zou een wezenlijke impuls betekenen voor de economie.

Bron: CPB-Macro economische Verkenning 2024

Algemeen beeld van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

Net als afgelopen jaar lijkt de Nederlandse vastgoed beleggingsmarkt een jaar met twee gezichten te krijgen. Het eerste halfjaar van 2023 stond in het teken van afwaarderingen, herijking van beleggingsstrategieën en een zoektocht naar het nieuwe prijsniveau. Dit resulteerde in een historisch laag beleggingsvolume in het eerste half jaar van €3,2 miljard. Een daling van 60% ten opzichte van vorig jaar. Toch lijkt er meer zekerheid te komen in het tweede deel van 2023. Minder onzekerheid zal gaan leiden tot meer beleggingsactiviteit. De verwachte daling van de inflatie, stabiliserende rentes en duidelijkheid en transparantie over het nieuwe prijsniveau op de vastgoedmarkt maakt dat partijen elkaar weer meer en meer vinden om tot een transactie te komen. Dit gaat echter met verschillende snelheden. Op de logistieke markt, en in mindere mate de winkelmarkt, komt de dynamiek in grote stappen terug. Voor kantoren, woning- zorg- en hotel beleggingsmarkt is hier in mindere mate sprake van. Toch verwacht CBRE in het najaar ook in deze sectoren een toename aan activiteit.



Na een jaar van renteverhogingen ligt een daling van de (kern)inflatie in het verschiet. De dalende consumentenbestedingen geven een eerste indicatie van een afkoelende economie, waarmee meer grip - zij het langzaam - op de inflatie komt. De sterke CAO-loonstijgingen en koopkracht-ondersteunende maatregelen hebben duidelijk voor een vertraging van de dalende inflatie gezorgd. Ondanks dat, lijkt de (kern)inflatie in het najaar te dalen, waarna het richting het einde van 2024 naar het gewenste niveau zal zakken. Mede vanwege de hardnekkigheid van de inflatie blijft het lastig in te schatten of er na de rentestap van juli 2023 nog een rentestap zal volgen in september. Toch is de algemene verwachting dat de beleidsrentepiek in juli zal zijn bereikt. Dat is goed nieuws voor de ontwikkeling van kapitaalmarktrente enerzijds en de vastgoedprijzen anderzijds. Nu de verschillende kapitaalrentes haar hoogtepunt lijken te bereiken, ligt ook het overgrote deel van afwaarderingen op de vastgoedmarkt achter ons. Het feit dat op middellange termijn weer lichte compressie kan gaan plaatsvinden in de aanvangsrendementen op de vastgoedmarkt zien veel beleggers de komende periode als het ideale instapmoment.

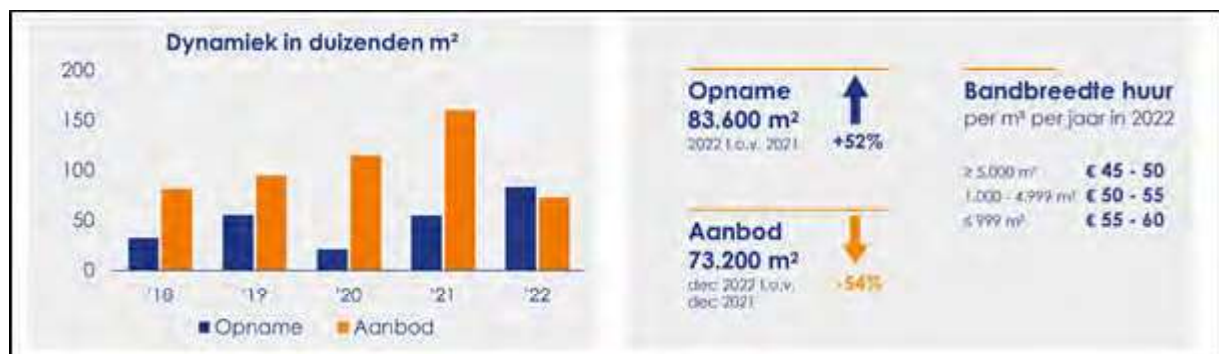
Er is op steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar niet goed nagedacht over nieuwe plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand. Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Eind 2022 kwam bedrijvigheid toch meer onder de aandacht. De overheid ziet nu in dat dit nationale probleem moet worden aangekaart en heeft hiervoor de contouren van het programma werklocaties opgesteld, echter: nieuwbouw wordt vaak gehinderd door hoge bouwkosten, een gebrek aan geschikte gronden en lokale regels. De tekorten aan geschikte locaties in combinatie met de gestegen kosten voor nieuwbouw werken tekorten in de hand. Deze tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers in de afgelopen periode. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en/of de nabijgelegen bedrijvigheid.

De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden.

Huurprijstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de kooprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch (zeer) goed voor waardoor sprake is van een tendens dat zijn blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Regionale en lokale marktomstandigheden op het gebied van bedrijfsruimten en bedrijfsterreinen.

De bedrijfsruimtemarkt in Limburg kent dezelfde problematieken welke landelijk spelen maar heeft daarnaast grofweg twee gezichten. Aan de ene kant zijn op de terreinen verscheidene MKB'ers actief met een lokale binding. Daarnaast zijn er terreinen langs snelwegen met grootschalige logistieke centra die zich veelal richten op de grote afzetgebieden in West-Europa. Door de vraag naar volumineuze logistieke complexen heeft de markt een grillig verloop. In het afgelopen jaar verdubbelde de opname van bedrijfsruimten. Tegelijkertijd kromp het aanbod met 27%. In korte tijd is de ruime bedrijfsruimtemarkt in Limburg aanzienlijk krappere geworden. Onderstaande grafiek illustreert het opname- en aanbodvolume in de provincie Limburg.



Bron: Dynamis (Spreekende cijfers Limburg 2023)

Het actuele aanbod aan bedrijfsruimten in de regio Midden-Limburg (regio Roermond-Echt) kenmerkt zich met name door kleinschalige bedrijfsruimten-/units, bedrijfsverzamelgebouwen en turnkey bedrijfsruimtes met kantoren variërend in grootte van 2.051 tot 14.500 m². Het aanbod van bedrijfsruimten met een omvang van 500 tot circa 1.500 m² is relatief beperkt terwijl daar juist vraag naar is. De opname in de markt verloopt voorspoedig voor kleinschalige, moderne bedrijfsruimten. De grotere en gedateerde panden staan vaak langer te huur en/of te koop. Het huurwaardeniveau bedraagt circa € 35,- tot € 55,- per/m², per jaar exclusief BTW, afhankelijk van ligging, oppervlakte, lay-out en dergelijke. Voor kleinschalige en moderne ruimten dienen de vermelde prijzen (naar boven) te worden bijgesteld; daar kan de prijs oplopen van € 60,- tot € 75,- per m², per jaar. De inslag van hoogwaardige ruimten (o.a. kantoren, vaak procentueel in hogere mate aanwezig bij kleinschalige ruimten) drijft de huurprijs dan op.

De grondprijs van bedrijfsterrein in het algemeen in de regio Midden en Zuid-Limburg is afhankelijk van de locatie en ligt in de orde van grootte van € 80,- (kleinere gemeenten) tot € 150,- per m² (grotere bedrijventerreinen). Deze prijs is gestaag aan het stijgen, ook door de economische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende opgelopen schaarste.

Opvallend is de belangstelling voor grotere kavels die dan met name voor de logistieke sector worden ingezet (bebouwing met distributiecentra in de sfeer van UPS, DHL en aanverwant). De vraag vanuit de logistieke sector is nog groot maar wel afnemend. De grondprijzen die betaald worden voor grote kavels (10 tot 20 hectare) kan oplopen tot rond € 300,- per m² exclusief BTW. Die prijs is hoger geweest. De locatie voor logistieke centra is belangrijk geweest (langs autosnelwegen en vaak ook geconcentreerd op enkele locaties (bijvoorbeeld Venlo). Nadien volgend ook andere locaties (Tilburg, Eindhoven GDC, Venray, Heerlen, Born) en tegenwoordig zijn minder 'strategische' locaties ook in trek.

De 'spreiding' van dit soort locaties ook over minder in het oog springende locaties heeft alles te maken met de snelheid waarmee investeerders te werk gaan. Voor lange procedures voordat een dergelijk complex kan worden gebouwd., is geen tijd. De consument vraagt, de markt produceert en de logistiek moet de productiestroom opvangen en afleveren bij de consument. Transportkosten worden doorbelast aan producent en/of consument. De slagvaardigheid van investeerders en logistieke bedrijven is dan opvallend. Met de voorzichtige conclusie dat de huisvestingskosten een bescheiden aandeel hebben in de cyclus en dus geen reden zijn om lang bij stil te staan.

Bedrijfsruimten en logistiek

In 2022 was er veel vraag naar bedrijfsruimten. Deze vraag blijft voorlopig hoog door structurele trends en groei van e-commerce en de circulaire economie. Ook worden veel aan het buitenland uitbesteedde werkzaamheden weer naar ons of een buurland gehaald. Er is op steeds meer locaties krapte maar dit komt niet alleen door de hoge vraag. Veel gemeenten hebben de afgelopen jaren bedrijfslocaties herbestemd tot woningen, maar niet goed nagedacht over nieuwe plekken waar bedrijven zich kunnen vestigen. En op plekken waar wel ruimte is, ontstaat meer weerstand.

Lokale bewoners willen vooral verdozing voorkomen: de onpersoonlijke blokkendozen van distributie- en datacentra in het landschap. Eind 2022 kwam bedrijvigheid toch meer onder de aandacht. De overheid ziet nu in dat dit nationale probleem moet worden aangekaart en heeft hiervoor de contouren van het programma werklocaties opgesteld, echter: nieuwbouw wordt vaak gehinderd door hoge bouwkosten, een gebrek aan geschikte gronden en lokale regels. De tekorten aan geschikte locaties in combinatie met de gestegen kosten voor nieuwbouw werken tekorten in de hand. Deze tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers in de afgelopen periode. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en/of de nabijgelegen bedrijvigheid.

De gebruikersmarkt van logistiek en bedrijfsmatig vastgoed is nog steeds goed; de grote vraag zorgt ervoor dat de leegstand historisch laag is. De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet echt op gang, ook door de hogere bouwkosten; ook de schaarste aan (nieuwe) bouwgrond draagt niet bij aan het verlichten van de druk op de markt.

Veel ondernemingen zullen geen nieuwe huisvesting vinden. Dat is ook oorzaak van de nog steeds relatief hoge grondprijzen die voor logistiek vastgoed betaald worden. Locatie, de grootte van de kavel (enkele hectaren minimaal) en de snelle beschikbaarheid bepalen de prijs.

De prijs is in de afgelopen twee jaar wat gedaald doordat de rente is opgelopen. De hogere rente samen met de hoge bouwkosten veroorzaakten een druk op de transactiepreisen; beleggers betaalden voor langdurig verhuurd logistiek vastgoed minder.

De rendementen staan sinds begin/medio 2023 onder druk, ook door de opgelopen rentestand. Was dat enkele jaren geleden nog tussen 3,50 en 4,00 BAR, dat is nu gestegen naar rond de 5,00 % BAR. Hogere rendementen leveren dan een lagere waarde (de relatie is omgekeerd evenredig, dus $100/3,75$ is 26,6 keer de huur, $100/5,00$ is 20 keer de huur). Gunstige factor was daarbij oplopende huurprijzen (van circa € 50,-- / € 55,-- per m² per jaar exclusief BTW naar € 60,-- en incidenteel al € 75,-- per m²). Een hogere huur en een hoger rendement (lagere kapitalisatiefactor) levert dan een vrij neutraal beeld. Evenwel zijn in de afgelopen jaren de bouwkosten sterk opgelopen.

Indien de transactiepreisen van verhuurd logistiek vastgoed nader worden beschouwd en op basis van een residuele benadering worden geanalyseerd dan blijkt dat – bij gelijkblijvende transactiepreisen van verhuurd vastgoed, door de hogere bouwkosten de grondopbrengsten wat onder druk zijn komen te staan. Werden in het verleden (enkele jaren geleden) nog prijzen betaald van € 300,-- tot € 400,-- per m² exclusief BTW, dan ligt dat niveau nu in de orde van grootte van € 250,-- tot € 300,-- per m².

Een min of meer gelijke waarde met hogere bouwkosten levert daarom dus toch een wat lagere grondwaarde op. Die effecten zijn waarneembaar doch nog redelijk bescheiden van omvang. De verwachting is wel dat deze trend zich zal doorzetten.

Voor de onderwerpelijke locatie kan eenzelfde business-case worden opgesteld. Voordeel van deze locatie is nog de uitstekende ligging op korte afstand van het centrum. Het complex kan daardoor prima dienst doen als 'city-hub' (de beleving van de binnenstad via dit complex).

Referenties.

Zoals aangegeven is de waardebepaling gebaseerd op de comparatieve methode en niet op de residuele methode. Dat laatste is – in detail – niet mogelijk gezien het ontbreken van de juiste gegevens. De taxateur heeft een dergelijke berekening wel globaal gemaakt; omdat deze niet gebaseerd is op de echte, voor dit complex van toepassing zijnde data, heeft deze berekening enkel een globaal controlerende functie gehad voor de taxateur zelf.

Comparatieve methode.

Grondtransacties worden niet in specifieke databases bijgehouden. Voor woningen en ook voor bedrijfspanden (bedrijven, kantoren, winkels) gebeurt dat wel. Gronden worden vaak via gemeenten of intergemeentelijke ondernemingen verkocht. De zoektocht naar goede referenties is daarmee al een opgave. Een overzicht van locaties en (gerealiseerde) transacties die bij ons bekend zijn is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Dat is een overzicht vanaf 2018 tot en met heden. Dat overzicht laat goed zien dat in de periode 2018-2023 de prijs per m² (fors) is opgelopen. Een verklaring is onder andere de toegenomen consumptie en de functie van Nederland als doorvoerland. Een nadere (taxatie-technische) verklaring volgt op de volgende bladzijde, waar de taxatiemethodiek wordt uitgelegd.

Een deel van dat overzicht is hieronder weergegeven. De akten zijn eveneens als bijlage toegevoegd.

Plaats	Adres	Oppervlakte	Koopsom	Prijs/m ² ex BTW	Datum
Beek	Europalaan	271.490	25.800.000	95,03	28-12-2017
Lijnden	Schipholweg	56.821	8.523.150	300,00	21-12-2018
Utrecht	Kanaaldijk	96.871	33.995.000	350,93	01-07-2020
Roermond	Ringweg 19-21	49.358	5.922.960	120,00	30-10-2020
Wessem	Op den Dries 1-2	42.575	5.321.875	125,00	11-12-2020
Venlo	Trade Port Noord	202.939	33.894.278	167,02	20-01-2021
Wijchen	Bijsterhuizen 5034	59.538	10.355.418	173,93	05-02-2021
Linne	De Grinderij	76.273	8.553.254	112,14	15-06-2021
Weert	Kampershoel 2.0	98.047	14.216.815	145,00	05-11-2021
Amsterdam	Maroestraat	30.148	10.578.081	350,87	08-11-2021
Beek	Engelandlaan	51.402	6.939.270	135,00	24-12-2021
Beek	Aviation Valley	280.359	38.549.362	137,50	31-12-2021
Venlo	Jan Tinbergenstr 2	89.789	15.509.253	172,73	12-01-2022
Veldhoven	Heieindweg	60.600	6.060.000	100,00	18-05-2022
Breda	Konijnenberg	12.350	4.575.000	370,45	09-12-2022
Barneveld	Grote Bosweg	35.154	17.114.680	487,70	30-12-2022
Weert	Havenweg	131.865	37.581.525	285,00	03-04-2023

Het overzicht laat een grillig beeld zien van de verkoopprijzen. In de Randstad liggen de prijzen hoger ook vanwege de schaarste aan grond aldaar. Zoals altijd straalt de prijsontwikkeling van de Randstad na verloop van tijd uit naar de regio's daarbuiten.

Opmerkelijk is ook dat de grondprijzen in de regio's nog tot 2021 op een relatief laag niveau zijn gebleven. Dat is inmiddels bijgetrokken. Prijzen rond € 300,-- voor gronden waar logistieke ontwikkelingen mogelijk zijn, waren tot 2023 vrij normaal.

Uit het overzicht noemt de taxateur als treffend voorbeeld de transactie in Weert. Deze 'casus' vertoont in meerdere opzichten gelijkenis met de situatie in Maastricht. Voor de locatie in Weert geldt dat deze tegen een woonwijk (villawijk) ligt en dat planologisch gezien de bouw mogelijk is.

Op 2 januari 2024 stond in de krant dat de gemeente Weert de bouwvergunning heeft verleend omdat die niet geweigerd kon worden; het plan past binnen de in het bestemmingsplan aangegeven regels. Voor die locatie is een prijs van € 285,-- per m² voor de grond betaald. Volgens ingewijden zou daar een huur van € 75,-- per m² per jaar zijn overeengekomen maar dat getal is nog niet bevestigd.

De tabel op de vorige bladzijde leidt tot de constatering dat grondprijzen van ongeveer € 300,-- voor locaties waar logistieke ontwikkelingen mogelijk zijn, tot 2023 vrij normaal waren. De transactie in Weert van € 285,-- per m² in april 2023 past in dat beeld. De locatie buiten de Randstad en de in 2022-2023 opgelopen rente verklaren dan een lichte onderschrijding van de prijs van € 300,-- per m².

Van de signalen in de markt rond dat logistieke ontwikkelingen wat onder druk staan door de opgelopen rente, de hogere bouwkosten en ook door de weerstand onder burgers vanwege de aantasting van het landschap, is nog maar weinig te merken. Een lichte prijsdruk door de hier vermelde oorzaken is misschien denkbaar doch alles lijkt erop dat van voorbijgaande aard is.

Locaties waar grotere bouwterreinen (5 tot 10 hectare en meer) beschikbaar zijn en waar logistieke gebouwen gerealiseerd kunnen worden, zijn immers steeds schaarser. Dat legt een druk op de (grond-)prijs. Voor de onderwerpelijke locatie geldt daarnaast dat – door de ligging nabij het centrum van Maastricht – een ontwikkeling van een zogenaamde city-hub wel heel aantrekkelijk is. City-hubs worden steeds meer gebouwd door koeriersdiensten maar ook door de supermarkten om van daaruit de levensmiddelen aan huis af te leveren.

Afgezet tegen het project in Weert en gezien het tijdsverloop en de marktontwikkelingen acht de taxateur een grondprijs in Maastricht van tenminste € 250,-- per m² markttechnisch gezien verantwoord.

Residuele methode.

De residuele waardeberekening gaat uit van de opbrengsten (verkoopopbrengst inclusief grond dan wel grondaandeel) en de 'maakkosten' (bouwkosten inclusief bijkomende kosten, kosten infra en dergelijke doch exclusief de 'inkoopkosten' van de grond).

Normaal gesproken moet dat een positief resultaat geven; als het resultaat negatief is, is er sprake van een onhaalbaar plan. Dat geldt niet altijd; voor maatschappelijk vastgoed is het resultaat bijna altijd negatief omdat commerciële belangen dan geen rol of een mindere rol spelen.

Wat overblijft (het residu) is de maximale waarde die de grond mag kosten (inkoopwaarde) bij die ontwikkeling. In het geval van logistiek vastgoed is die balans altijd positief. Zoals al is aangegeven, is de benadering op basis van de residuele methodiek door de taxateur enkel als controlerend instrument gebruikt. Voldoende concrete gegevens omtrent de bouw (uitvoering, kwaliteit, duurzaamheid, indeling etcetera) ontbreken nog. Die elementen zijn nodig voor een gefundeerde berekening en taxatie.

Globaal gesteld heft de taxateur het volgende overwogen: een huur per m² per jaar exclusief BTW van € 55 en een factor van 24 levert een waarde van € 1.320,-- per m². Gecorrigeerd vanwege de 'maakkosten' (bouwkosten, kosten infra en dergelijke) resteert een grondwaarde boven € 300,-- per m². Hoge grondwaarden voor logistieke gebouwen zijn dus verklaarbaar en ook wel begrijpelijk.

Bijkomend aspect is tegenwoordig de opbrengst van het dakvlak, indien daarop zonnepanelen worden geplaatst. Veelal kan via een recht van opstal een bijkomende geldstroom voor 15-20 jaar worden vastgelegd. Die inkomstenstroom levert dan ook nog een 'plus' op de grondwaarde.

SWOT analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).

<p>Sterkten: Locatie nabij centrum Maximale ontwikkelingsmogelijkheden Goede bereikbaarheid</p>	<p>Zwakten: Aanwezige bodemvervuiling Vrijs specifieke invulling, weinig alternatief gebruik Toekomstige verkeersoverlast</p>
<p>Kansen: Ruimere /hoogwaardiger bestemming bewerkstelligen Woningbouw met intensieve bebouwing Maximalisatie van logistiek indien dat wordt doorgezet</p>	<p>Bedreigingen: Wereldeconomie/oorlogen Oekraïne-Israël Stijging rente op geldleningen Inflatieniveau en stijging energiekosten</p>

Kwalificaties vastgoed (verhuurbaarheid / verkoopbaarheid / courantheid)

<p>Locatie: Kwaliteit object: Staat van onderhoud Verhuurbaarheid. Verhuurtermijn: Verkoopbaarheid. Verkooptermijn: Courantheid en geschiktheid als onderpand:</p>	<p>Goed Thans: goed. Na realisatie: goed. Niet van toepassing Goed 6 tot 12 maanden. Goed 3 tot 12 maanden. Goed</p>
---	---

g.

TOELICHTING OP DE TAXATIE EN OPMERKINGEN

Onderbouwing van de taxatie, parameters, gehanteerde methodiek.

Waarderingsmethodiek

Naar de mening van taxateur is de **comparatieve methode** de meest geschikte waarderingsmethode voor courant vastgoed zoals woningen en gronden. Een vergelijking met gerealiseerde verkopen, zeker indien deze in voldoende mate voorhanden zijn, biedt dan de beste basis. Verschillen in vastgoedkenmerken zoals inhoud, oppervlakte, bouwjaar, luxe, perceelgrootte en dergelijke als ook tijdstip van verkoop en marktontwikkelingen daarna kunnen dan goed in beeld worden gebracht. Een afgewogen oordeel omtrent de waarde is dan mogelijk.

Voor gronden gelden met name de grootte, de locatie en de bestemming als waardebepalende factoren.

Om die reden heeft de taxateur referenties (percelen die in de afgelopen jaren daadwerkelijk zijn verkocht, die bovengemiddeld groot tot zeer groot zijn en die planologisch de mogelijkheid bieden om een bebouwing voor logistieke dienstverlening te realiseren) gezocht en naast elkaar gezet. Dat is onder andere weergegeven in de tabel op bladzijde 24 alsook in de meer uitgebreide tabel in de bijlagen. In de bijlagen zijn ook de akten te vinden die betrekking hebben op die referenties. De akten heeft de taxateur opgevraagd om te bezien of er geen afwijkende bepalingen zijn opgenomen of meer onroerend goed in één akte is verkocht waardoor de koopsom (indien deze enkel wordt beschouwd in samenhang met de grootte van de verkochte locatie) een vertekend beeld geeft.

Op de gerealiseerde transacties in combinatie met de interpretatie van de akte, de locatie en het daar van toepassing zijnde bestemmingsplan zijn de basis geweest voor deze taxatie.

De taxateur onderbouwt de taxatie zo mogelijk op basis van twee methoden. Dat zijn dan bijvoorbeeld een rendementsberekening naast een cash-flow methode of een vervangingswaarde-berekening. Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt ook wel een benadering gekozen op basis van de residuele methode. In dat geval wordt uitgegaan van alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de bouw en de exploitatie van het vastgoed.

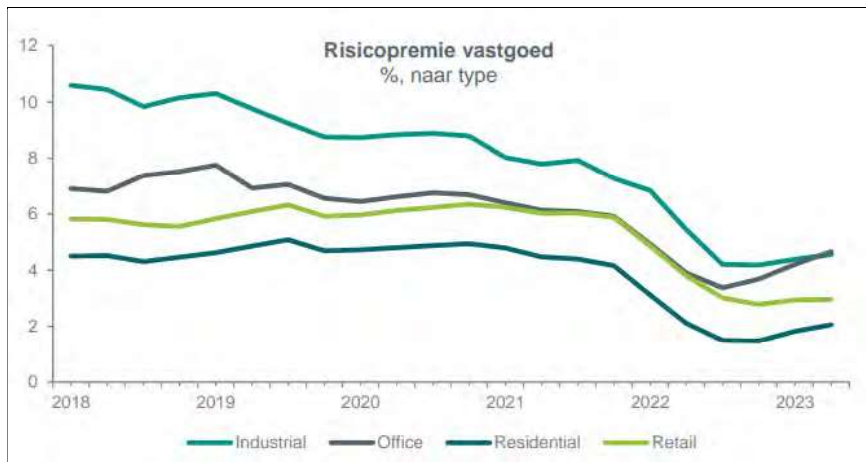
Deze kosten en opbrengsten worden geraamd per de te hanteren waardepeildatum. Een dergelijke opzet (en daarmee ook de uitkomst) is sterk afhankelijk is van gebruikte gegevens en parameters; dat betreft dan gegevens omtrent bijvoorbeeld de bouw, metrages en termijnen, doorlooptijden, renteverliezen en dergelijke.

In de onderwerpelijke situatie zijn deze gegevens – zoals al eerder aangegeven - onvoldoende bekend aan de taxateur. Daarom zou een dergelijke benadering onvoldoende betrouwbaar zijn en dat is dan ook de reden dat de taxateur deze enkel als globale controle heeft gebruikt. .

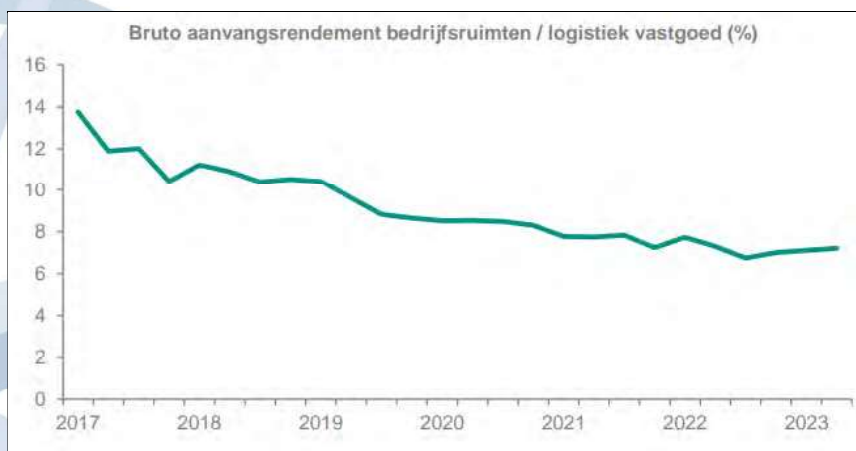
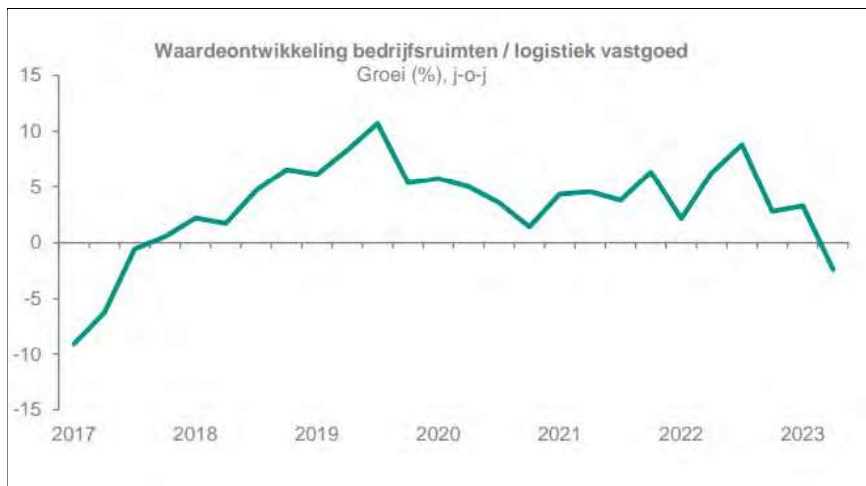
Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur voldoende referenties van en informatie over gronden voor logistieke dienstverlening beschikbaar zijn, is door de taxateur voor de bepaling van de marktwaarde de comparatieve methode gebruikt. Andere taxatievormen zoals rendementsberekeningen op basis van inkomstenstromen en uitgaven zijn niet aan de orde. Die zijn hooguit voor de ontwikkelaar/belegger interessant op het moment dat het vastgoed bekend is en de huur/verhuur is gerealiseerd. In dat geval spelen rendementen (netto aanvangsrendement NAR of de variant BAR, bruto aanvangsrendement) wel een rol. Dat die rendementen waarde bepalend zijn is hiervoor al aangegeven (bladzijde 23).

De NAR is een afgeleide van het bruto aanvangsrendement (BAR); de BAR wordt toegepast op de bruto huur, de NAR wordt toegepast op de netto huur; het verschil tussen de bruto en netto huur zijn de onroerend zaakgebonden eigenaarslasten zoals (groot) onderhoud, kosten beheer, lokale belastingen, verzekering en dergelijke.

Een globaal overzicht van bruto aanvangsrendementen van bedrijfsruimten is in onderstaande tabel aangegeven.



Het verschil tussen de aanvangsrendementen, een risico-indicator voor vastgoed, is voor residentieel vastgoed het laagst. Sinds het tweede kwartaal van 2017 schommelt dit verschil, de zogenoemde risicopremie, tussen de 4,5 en 5 procent; dat percentage is met name door de bloei van de economie lager geworden. Voor de andere vastgoedtypen is deze risicopremie groter. Tot medio 2022 vertoonden deze een dalende lijn; daarna is er weer een (lichte) stijging waarneembaar.



g.

Na vijf jaar jaar-op-jaar stijgingen van de waarden van bedrijfsruimten en logistiek vastgoed zijn de waarden in het tweede kwartaal 2,4 procent gedaald ten opzichte van 2022. Een verklaring voor de daling moet gezocht worden in de gestegen rente die de financiële haalbaarheid van vastgoed-investeringen heeft verslechterd.

Maar de afkoeling van de economie zorgt voor een extra neerwaartse druk op de vastgoedwaarden. Door teruglopende bestedingen is er bijvoorbeeld minder behoefte aan opslagruimten. Bottlenecks in transportroutes zijn grotendeels opgelost, waardoor minder grote voorraden worden aangehouden.

De markt voor nieuwe bedrijfsruimten en logistiek vastgoed blijft krap. Bedrijven die willen uitbreiden lopen aan tegen beperkingen in geschikte locaties en worden soms tegengehouden doordat er geen nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is vanwege de ernstige netcongestie. Dergelijke beperkingen zorgen voor opwaartse druk op de huurprijzen, met name op de prime-locaties. Indexering van de huurprijzen in de markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed is goed mogelijk doordat het aanbod beperkt is en de vraag groot.

Door de dalende vastgoedwaarden is het gemiddelde aanvangsrendement voor industrieel/logistiek vastgoed licht gestegen naar 7,2 procent. De stijging is veel minder snel dan bij residentieel en kantoorvastgoed.

Bron: ABN AMRO-bank, 'Stand van Vastgoed', 23 september 2023

Fiscale aspecten en omzetbelasting

Bij de vaststelling van de marktwaarde van bestaand vastgoed wordt rekening gehouden met de overdrachtsbelasting (10,4%). Voor nieuw vervaardigd vastgoed en voor gronden wordt de marktwaarde aangegeven exclusief BTW en kosten koper.

Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief eventuele omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Back-testing

De taxateur dient een back-testing uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden door dezelfde taxateur is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen.

Omdat de locatie niet eerder onderwerp van taxatie of waardebeoordeling is geweest, is backtesting niet aan de orde.

Scenario analyse ("Highest and best use")

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

Het (voortgezet) gebruik van het object als bedrijfsterrein voor logistieke ontwikkelingen zoals door de huidige eigenaar wordt beoogd, lijkt het meest aannemelijk en in die hoedanigheid heeft het vastgoed de hoogste waarde. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet leiden tot een hogere waarde. Een mogelijk andersoortig gebruik zou bovendien kunnen worden gezien als een "bijzonder uitgangspunt" en dat is niet aangegeven of anderszins concreet gemaakt.

Indien de logistieke ontwikkeling wordt weggedacht, zal een invulling met woningbouw naar verwachting de hoogste waarde opleveren. Die invulling kan een grondwaarde opleveren die de waarde van bedrijfsterrein voor logistiek benadert of wellicht overtreft. Dat hangt sterk samen met de dichtheid van de woonbebouwing en de eventueel te realiseren hoogbouw.

Opmerkingen

Huidige toestand van de onderneming

Bij de taxatie is de taxateur ervan uitgegaan dat het object voldoet aan de normen en eisen die onder meer in het kader van milieuwetgeving en brandweereisen worden gesteld aan een dergelijk object.

Geraadpleegde informatie

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	www.kadaster.nl
Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	www.kadaster.nl
Splitsingsakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	www.kadaster.nl
Erfpachtake	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtgegevens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Akten referenties	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	www.kadaster.nl
Huuroverzicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Huurovereenkomst(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Allonge(s), side letter(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwtekening(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Meetcertificaat NEN 2580	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodemrapport(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Omgevingsrapportage gemeente
Asbestinventarisatie(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Omgevingsrapportage gemeente
Bouwkundige rapportage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Onderhoudsrapportages(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energielabel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geen vermelding ep-online.nl
Bestemmingsplan(nen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Omgevingsloket.nl
WOZ-beschikking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VVE-stukken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WWS-punten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vergunningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Uitgangspunt is dat aan regelgeving wordt voldaan

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

g.

UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

Tenzij anders vermeld zijn onderstaande clausules van toepassing:

1. De waardering is gebaseerd op de door opdrachtgever ter beschikking gestelde (financiële) bedrijfsgegevens en een visuele inspectie en opname, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen (technisch) inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en/of technische staat van de getaxeerde zaken. Door de taxateur wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele niet zichtbare gebreken is geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn verdisconteerd en waarvoor de taxateur geen aansprakelijkheid aanvaardt.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit algemene regelgeving van overheidswege noch in publiekrechtelijke zin noch in privaatrechtelijke zin beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Er is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, en er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waarde.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. De taxateur is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door de taxateur opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.
12. De taxateur aanvaardt met inachtnaam van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door de taxateur nadrukkelijk uitgesloten.
13. De taxateur zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van de taxateur. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat de taxateur jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.
14. Behoudens gevallen van toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aan de zijde van de taxateur, is de taxateur niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
15. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdracht gegeven aan de taxateur, zal de totale aansprakelijkheid van de taxateur voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overeengekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat op de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van de taxateur.
16. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
17. De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. De taxateur is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.
18. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadelijheid.

Plausibiliteitsverklaring



Ondergetekende,

R.N.J. Sanders, Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT338997714 in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed & Grootzakelijk Vastgoed, verbonden aan Bossers & Fitters Taxaties BV, gevestigd te 5652 AB Eindhoven, Beemdstraat 48, verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

1. Het taxatierapport d.d. 23 januari 2024, met nummer T 5469 van het vastgoedobject, plaatselijk bekend Borgharenweg-Willem Alexanderweg ("Trega-terrein") te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 4911 en 6906, getaxeerd door Ing. M.A.J. van der Horst, Registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT480325732, gecertificeerd als Recognised European Valuer (REV) (certificaat REV-NL/VastgoedPRO/2020/4), lid VastgoedPro, nummer 16121, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. Dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
4. Dat de onder 1. Genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. Zelf geen interne of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. Dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en dat is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van €25.372.000,-- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Eindhoven, 23 januari 2024



R.N.J. Sanders

erkend lid van
vastgoedpro 

g.