

## TAXATIERAPPORT

Marktwaarde bibliotheek  
Van Reedeweg 77 te Renswoude

Veenendaal, maart 2017

KENDES RENTMEESTERS VEENENDAAL BV - WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL  
T 0318 582150 - F 0318 582151 - E INFO@KENDES.NL - I WWW.KENDES.NL  
HANDELSREGISTER UTRECHT 09129920

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VAN RENTMEESTERS 2015  
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Opdracht .....</b>	<b>3</b>
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object .....	3
1.4	Belang .....	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode.....	4
1.7	Doel van de taxatie .....	4
1.8	Opname .....	4
1.9	Informatievoorziening .....	4
1.10	Taxatiedatum .....	4
1.11	Conformiteit.....	4
1.12	Concepten .....	4
1.13	Aansprakelijkheid.....	5
1.14	Publicatie.....	5
1.15	Algemene voorwaarden.....	5
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b>	<b>6</b>
2.1	Algemene uitgangspunten .....	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	7
<b>3.</b>	<b>Beschrijving.....</b>	<b>8</b>
3.1	Kadastrale aanduiding.....	8
3.2	Eigendom en zakelijke rechten .....	8
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen .....	8
3.4	Ruimtelijk beleid .....	8
3.5	Ligging.....	9
3.6	Gebruik.....	9
3.7	Beschrijving.....	10
<b>4.</b>	<b>Overwegingen.....</b>	<b>11</b>
4.1	Inleiding .....	11
4.2	Overwegingen / highest and best use .....	12
4.3	SWOT-analyse .....	13
4.4	Waarderingsmethode.....	13
4.5	Referentietransacties en -aanbod .....	13
4.6	Waardering .....	14
4.7	Verzoening en conclusie .....	14
4.8	Taxatieonzekerheden.....	14
<b>5.</b>	<b>Waardering.....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Plausibiliteitsverklaring .....</b>	<b>16</b>

## Bijlagen

- Bijlage 1: plattegrond  
Bijlage 2: kadastrale informatie

## **Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 17 februari 2017 is door gemeente Renswoude, zetelend te Renswoude, kantoorhoudend te 3927 BD Renswoude, Dorpsstraat 4, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer J. van Dijk, gemeentesecretaris/directeur, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV te Veenendaal schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed - groot zakelijk vastgoed (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer RT671346927) en RICS registered valuer handelend als externe taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

Ter zake van dit taxatierapport is een plausibeleitsverklaring afgegeven door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en wonen (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer RT795504409) handelend als externe taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

De taxateurs verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

### **1.3 Object**

Het getaxeerde omvat het object plaatselijk bekend Van Reedeweg 77 te 3927 BT Renswoude.

### **1.4 Belang**

Het te taxeren belang omvat de eigendom, vrij van huur en gebruik.

### **1.5 Taxatiebasis**

De taxatiebasis omvat de marktwaarde.

## **1.6 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht met behulp van de voor het object meest geëigende waarderingsmethode, waaronder de vergelijkingsmethode en huurwaardekapitalisatiemethode.

## **1.7 Doel van de taxatie**

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met eventuele vervreemding.

## **1.8 Opname**

Het object is op 9 maart 2017 door taxateur geïnspecteerd.

## **1.9 Informatievoorziening**

Door opdrachtgever zijn de volgende documenten overgelegd:

- kadastrale informatie;
- plattegronden.

## **1.10 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 februari 2017. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

## **1.11 Conformiteit**

De taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- Algemene gedrags- en beroepsregels NRVV;
- Reglement bedrijfsmatig vastgoed NRVV;
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS-taxatiestandaarden 2014.

## **1.12 Concepten**

Op 13 maart 2017 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking besteld. Opdrachtgever heeft op 21 maart 2017 schriftelijk gereageerd op het concepttaxatierapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van substantiële afwijkingen (> 5% van de marktwaarde).

### **1.13 Aansprakelijkheid**

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

### **1.14 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

### **1.15 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

#### **2.1.2 Toestand van opstallen**

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

#### **2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen**

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

#### **2.1.4 Toestand van bodem en grondwater**

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

### **2.1.5 Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### **2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen**

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

### **2.1.7 Omzetbelasting**

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

## **2.2 Bijzondere uitgangspunten**

Als bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat ervan wordt uitgegaan dat de bestemming van het object wordt gewijzigd naar een (gemengde) woon-, kantoor- en/of praktijkruimtebestemming in afwijking van de huidige maatschappelijke bestemming.

### 3. Beschrijving

#### 3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastrale perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd *
Renswoude	A	1210 A1	-	-

\* geschat

#### 3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 3 maart 2017) berust de eigendom van het hiervoor onder paragraaf 3.1 genoemde appartementsrecht bij Gemeente Renswoude, zetelend te Renswoude, kantoorhoudende te 3927 BD Renswoude, Dorpsstraat 4.

#### 3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 3 maart 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

#### 3.4 Ruimtelijk beleid

##### Vigerend bestemmingsplan

Het object ligt in het plangebied van bestemmingsplan 'Dorp van gemeente Renswoude'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Renswoude op 23 juni 2013. Het bestemmingsplan heeft na ommekomst van de beroepstermijn op 27 augustus 2013 onherroepelijk rechtskracht verkregen.

Aan het object is de bestemming "[Maatschappelijk](#)" gegeven.

Voor een nadere omschrijving van de regels wordt verwezen de bovenstaande link dan wel naar website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

##### Toekomstige bestemming

Volgens informatie van opdrachtgever is niet uitgesloten dat het object haar maatschappelijke functie als bibliotheek zal verliezen. Gemeente Renswoude lijkt in beginsel bereid op medewerking te verlenen aan passende nieuwe functie zoals wonen, kantoor- of praktijkruimte of een combinatie daarvan. Voor deze functies zal de vigerende maatschappelijke bestemming moeten worden gewijzigd naar een woon-, bedrijfs- of gemengde bestemming.



### 3.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak, plaatselijk bekend Van Reedeweg 77 te Renswoude, ligt aan de dorpsrand van Renswoude. De ligging van het object is met een marker aangegeven op onderstaande satelliefoto.



De belendingen van het object zijn als volgt:

- verenigingsgebouw Rehoboth aan de noordzijde;
- appartementen Van Reedeweg 79-101 aan de oostzijde;
- woningen Van Reedeweg aan de zuid- en westzijde.

### 3.6 Gebruik

Het object is grotendeels in eigen gebruik bij opdrachtgever en wordt door opdrachtgever ter beschikking gesteld aan regionale bibliotheek Zuid-Oost Utrecht.

### 3.7 Beschrijving

Het getaxeerde omvat een appartementsrecht dat recht geeft op het aandeel in en uitsluitend gebruik van het complex bibliotheek-appartementen Van Reedeweg.

Het object is opgericht in 2000. Het object is opgetrokken uit baksteen in spouw, voorzien van betonvloeren, houten kozijnen met isolatieglas en voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De opstal is voorzien van warmeluchtverwarming, mechanische ventilatie, ontruimingsinstallatie en inbraakinstallatie. De indeling van de opstal is als volgt: entree met elektrische schuifdeuren, bibliotheekzaal, toiletgroep, technische ruimte, magazijn en kantoor met pantry.

De bruto vloeroppervlakte van de opstal bedraagt circa 470 m<sup>2</sup> en de verhuurbare vloeroppervlakte circa 450 m<sup>2</sup>.

De algehele onderhoudstoestand van de opstal is goed.

De opstal beschikt niet over een eigen buitenterrein.

## 4. Overwegingen

### 4.1 Inleiding

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

De term vastgoed omvat onroerende zaken en de daarop betrekking hebbende zakelijke rechten. Omdat deze waarderingsstandaard ook betrekking hebben op financiële verslaggeving, kan de term actief voor een algemene toepassing van de definitie in plaats van de term vastgoed worden gelezen.

De aanduiding het geschatte bedrag verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs (gewoonlijk in de nationale valuta) die voor het vastgoed betaald moet worden in een zakelijke markttransactie, waarbij partijen een passende afstand tot elkaar houden. Marktwaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen op de dag waarop de waarde volgens de eerdergenoemde definitie wordt bepaald. Het is de gunstigste prijs die koper en verkoper redelijkerwijs kunnen verwachten. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is beïnvloed door specifieke voorwaarden of omstandigheden, zoals een ongewone financiering, 'sale & leaseback-regelingen', speciale vergoedingen of kortingen die zijn toegekend door eenieder die bij de verkooptransactie betrokken is.

De zinsnede zou worden overgedragen verwijst naar het feit dat de waarde van vastgoed een geschat bedrag is en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs waarvan de 'markt' verwacht dat een transactie die aan alle elementen van de definitie van Marktwaarde voldoet op de dag waarop de waarde wordt bepaald, tot stand zou zijn gekomen.

De aanduiding op de waardepeildatum houdt in dat de geschatte Marktwaarde op dat bepaald tijdstip geldt. Doordat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de eerder geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of misplaatst zijn. De prijs waartegen vastgoed wordt gewaardeerd, zal de werkelijke toestand en omstandigheden van de markt tot uitdrukking brengen, zoals die op de dag van de taxatie golden, niet eerder of later. De definitie gaat er ook van uit dat de eigenaarswisseling en de afwikkeling van de koopovereenkomst gelijktijdig plaatsvinden zonder enige prijsverandering, die daardoor anders tot stand zou kunnen komen.

De zinsnede tussen een bereidwillige koper betekent dat hij gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet verplicht is. Hij is noch al te gretig, noch vastbesloten om het vastgoed tegen elke prijs te kopen. Hij laat zich evenmin leiden door de waan van de dag, noch door irrealistische verwachtingen in de markt. Hij gaat niet uit van een denkbeeldige of veronderstelde markt waarvan niet kan worden aangetoond of voorzien dat die bestaat. Hij zal geen hogere prijs betalen dan de markt verlangt. De verkoper behoort tot de groep die 'de markt' vormt. Een taxateur gaat niet uit van onrealistische veronderstellingen over marktomstandigheden en evenmin mag hij uitgaan van Marktwaarde op een niveau dat hoger ligt dan wat redelijkerwijs haalbaar is.

De zinsnede een bereidwillige verkoper betekent hij noch al te al te gretig is, noch gedwongen om tegen elke prijs te verkopen. Hij is evenmin bereid aan te dringen op een prijs die in de huidige markt niet redelijk kan worden geacht. De verkoper is gemotiveerd om het vastgoed onder de geldende marktvoorwaarden te verkopen voor de hoogst haalbare prijs op de (vrije) markt na een behoorlijke marketing, wat die prijs ook zal worden. De feitelijke omstandigheden beïnvloeden zijn overwegingen niet, omdat de verkoper in kwestie een "hypothetische" eigenaar is.

De zinsnede in een zakelijke transactie betekent dat de partijen in geen bijzondere of speciale relatie tot elkaar staan (zoals moeder- en dochtermaatschappijen, of verhuurder en huurder), wat ertoe kan leiden dat het niveau van de prijs niet

marktconform is, of afwijkt vanwege een element van bijzondere waarde (conform IVS). De transactie tegen Marktwaarde wordt verondersteld gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en ieder zelfstandig handelen.

De zinsnede na een behoorlijke marketing betekent dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs, in overeenstemming met de definitie van Marktwaarde. De aanbiedingsperiode kan variëren naar de marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om het vastgoed onder de aandacht te brengen van een passend aantal potentiële kopers. De introductieperiode gaat aan de dag van de waardebepaling vooraf.

De zinsnede waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent veronderstelt dat de koper en verkoper redelijk ter zake kundig zijn met betrekking tot de aard en kenmerken van het vastgoed, zijn feitelijke en potentiële gebruiksmogelijkheden en dat zij op de hoogte waren van de marktsituatie toen het vastgoed werd gewaardeerd. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij met die kennis in haar eigen belang handelt en bedachtzaam streeft naar de beste prijs gezien haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat in de transactie prudent is, moet worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende situatie en niet met de wijsheid achteraf. Het is niet noodzakelijkerwijs als lichtvaardig te beschouwen als een verkoper op een markt met dalende prijzen vastgoed verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als in andere situaties van koop en verkoop op markten met wisselende prijzen, geldt ook in dergelijke gevallen dat de prudente koper of verkoper handelt in overeenstemming met de beste marktinformatie die op het moment beschikbaar is.

De zinsnede niet onder dwang houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of bijvoorbeeld door dwang door de financiële positie wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

## 4.2 Overwegingen / highest and best use

Oprachtgever overweegt om de huidige bibliotheek te verplaatsen naar een andere locatie in het centrum van Renswoude. Dit kan tot gevolg hebben dat de bibliotheek haar huidige functie verliest waarna de opstal kan worden afgestoten. Omdat de huidige maatschappelijke bestemming uitsluitend gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden toestaat is de kring van gegadigde kopers beperkt. In de praktijk wordt voor voormalige bibliotheken naar een alternatieve bestemming gezocht die passend is bij de aard en de gebruiksmogelijkheden van het object en passend is voor de omgeving waarin het object is gelegen.

In de onderhavige situatie is sprake van een aantal complicerende factoren. In de eerste plaats is het object onlosmakelijk verbonden met een groter complex van woonappartementen. Fysiek is een gedeelte van het object gesitueerd onder een woonappartement. Het object is gesitueerd aan een woonerf met zeer beperkte parkeergelegenheid. Het object beschikt voorts niet of nauwelijks over eigen buitenruimte.

Van een lokale behoefte voor functies die passen binnen de huidige maatschappelijke bestemming, zoals kinderdagverblijf, eerstelijnsgezondheidscentrum (apotheek, huisarts, tandarts, fysiotherapie, verloskundige, enzovoorts), culturele activiteiten, enzovoorts, lijkt geen sprake. Het ontbreken van parkeerruimte dan wel adequaat openbaar vervoer en beperkte daglichttoetreding staat aan gebruik als kantoorruimte in de weg. Ook gebruik als detailhandelsruimte is vanwege de ligging buiten het dorpshart (hoek Dorpsstraat/Oude Holleweg), het ontbreken van parkeerplaatsen alsook het vermoedelijk ontbreken van marktruimte voor extra detailhandelsruimte niet aannemelijk. Gebruik als bedrijfsruimte ligt vanwege de ligging in een woonomgeving evenmin voor de hand. Om het object geschikt te maken voor gebruik als woonruimte dient het object te voldoen aan de eisen van het thans geldende Bouwbesluit. Vermoedelijk kan de mate van daglichttoetreding en de plafondhoogte niet in overeenstemming worden gebracht met de thans geldende eisen. Ook herontwikkeling van het object tot appartementen lijkt kansarm. Voor een dergelijke opgave dient in de eerste plaats toestemming van de vereniging van eigenaren verkregen te



worden. Voorts geldt dat sprake is van een hoge mate van planschaderisico vanwege belendende woningen. Tot slot kan nieuwe bebouwing slechts worden gerealiseerd na ingrijpende bouwkundige aanpassingen die de (residuele) waarde van het object in belangrijke mate doen verdampen.

Wat naar oordeel van taxateur resteert is gebruik als laagwaardige kantoor- en/of bedrijfsruimte dan wel atelierruimte.

### 4.3 SWOT-analyse

De sterkte zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van gedane analyse komt ondergetekende op onderstaand beeld:

#### Interne analyse

Sterkte:

-

Zwakte:

beperkte daglichttoetreding, beperkte gebruikshoogte, geen parkeerplaatsen, ontsluiting aan woonerf

#### Externe analyse

Kansen:

intentie gemeente om mee te werken aan planwijziging

Bedreigingen:

gevoelige omgeving

### 4.4 Waarderingsmethode

De marktwaarde van het object wordt bepaald door middel van huurwaardekapitalisatie waarbij wordt uitgegaan van gebruik van het object als laagwaardige kantoor- of bedrijfsruimte dan wel atelierruimte.

### 4.5 Referentietransacties en -aanbod

#### Kantoren

Bij het begroten van de marktwaarde van kantoor- en praktijkruimte is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Adres	Type	Oppervlakte	Transactiedatum	Huurwaarde
Utrechtseweg 4	kantoor/showroom	vanaf 400 m <sup>2</sup>	aanbod	€ per m <sup>2</sup>
De Hooge Hoek 2	kantoor	745 m <sup>2</sup>	aanbod	€ per m <sup>2</sup>
De Hooge Hoek 1b	kantoor	380 m <sup>2</sup>	juli 2010	€ per m <sup>2</sup>
Groot Overeem 9-1	kantoor	210 m <sup>2</sup>	mei 2013	€ per m <sup>2</sup>
De Hooge Hoek 9	kantoor	200 m <sup>2</sup>	ingetrokken 2011	€ per m <sup>2</sup>
Molenstraat 35	kantoor	100 m <sup>2</sup>	ingetrokken 2011	€ per m <sup>2</sup>
De Hooge Hoek 1b	kantoor	150 m <sup>2</sup>	aanbod	€ per m <sup>2</sup>
De Hooge Hoek 18	kantoor/showroom	200 m <sup>2</sup>	aanbod	€ per m <sup>2</sup>
Groot Overeem 23	kantoor	120 m <sup>2</sup>	aanbod	€ per m <sup>2</sup>

## Bedrijfsruimte

Bij het begroten van de marktwaarde van kantoor- en praktijkruimte is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Adres	Type	Oppervlakte	Transactiedatum	Huurwaarde
Molenstraat 45	kantoor/bedrijfsruimte	129 m <sup>2</sup>	februari 2015	€ per m <sup>2</sup>
Molenstraat 37a	bedrijfsruimte	335 m <sup>2</sup>	ingetrokken 2011	€ per m <sup>2</sup>
Barneveldsestraat 17b	bedrijfsruimte	345 m <sup>2</sup>	ingetrokken 2012	€ per m <sup>2</sup>
Oude Holleweg 45	bedrijfsruimte	250 m <sup>2</sup>	ingetrokken 2014	€ per m <sup>2</sup>

Voor genoemde referenties indiceren een huurwaarde van gemiddeld € per m<sup>2</sup> van kantoorruimte gelegen op bedrijfsterreinen en gemiddeld € per m<sup>2</sup> voor bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen. De mindere fysieke eigenschappen van het object alsook de ligging nopen naar oordeel van taxateur tot een aanzienlijke afslag waardoor taxateur uitgaat van een huurwaarde van laagwaardige kantoorruimte dan wel atelierruimte van gemiddeld € per m<sup>2</sup> VVO.

## 4.6 Waardering

### Huidige situatie

De marktwaarde van het object in de huidige situatie is blijkens het door opdrachtgever ter beschikking gestelde taxatierapport d.d. 25 augustus 2016 van Thorbecke BV te Zwolle naar prijspeil 25 augustus 2016 gewaardeerd op € . Deze waarde reflecteert kennelijk de waarde die het object voor de huidige eigenaar/gebruiker heeft. Deze waarde is niet per definitie gelijk aan de marktwaarde.

### Alternatief 1: laagwaardige kantoor-/atelierruimte

De marktwaarde van het object bij alternatieve aanwending als laagwaardige kantoor-/atelierruimte wordt begroot op gemiddeld € per m<sup>2</sup> VVO dan wel € voor het gehele object. Vanwege een aanzienlijk risico van leegstand verwacht taxateur dat een redelijk handelend koper dit risico zal inprijzen in zijn rendementseis en zal rekenen met een bruto aanvangsrendement van 10%. Toepassing van dit percentage resulteert in een waarde-indicatie van € VON dan wel € k.k.

## 4.7 Verzoening en conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de marktwaarde van het object bij alternatieve aanwending begroot op €

## 4.8 Taxatieonzekerheden

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

## 5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het navolgende object als volgt bepaald.

Marktwaarde bij alternatieve aanwending van  
het object Van Reedeweg 77 te Renswoude

€

(zegge

uro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 22 maart 2017  
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. A. van Gellicum MRE MRICS  
Rentmeester NVR / Registertaxateur

## 6. Plausibiliteitsverklaring

### Ondergetekende,

heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en wonen (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer RT795504409) handelend als externe taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, kantoorhoudende te 3905 KW Veenendaal, Wiltonstraat 38, verder te noemen "taxateur",

### verklaart dat:

- taxateur onderhavig taxatierapport, opgesteld door ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

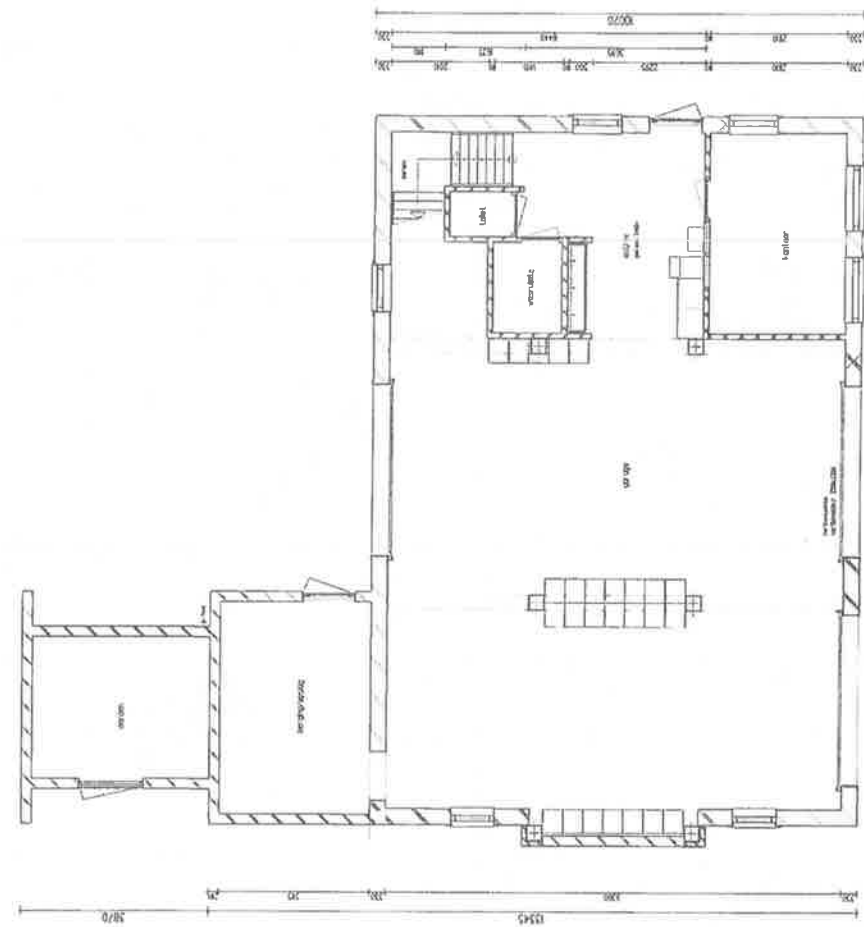
Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 22 maart 2017

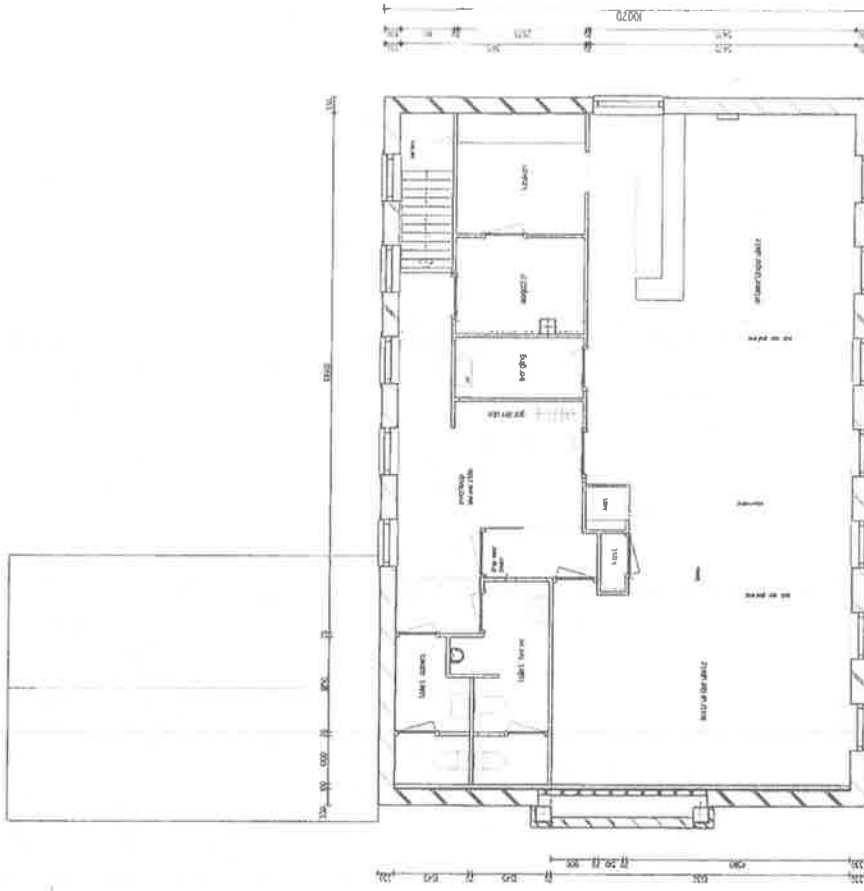
  
ing. J.C. Eertink  
Rentmeester NVR / Registertaxateur



## Bijlage 1



Begane grond



Verdieping

plan : Aanpassing bestaande Broedkelder te Renswoude  
 Uitbreiding/aanpassing ter onderverdieping  
 Oorden : Pallegronden Berkaam

opgesteld door : M. van der Vliet  
 schaal : 1:50  
 datum : 10-10-2003

aangetekend door : M. van der Vliet  
 datum : 10-10-2003

vertekend door : M. van der Vliet  
 datum : 10-10-2003

## Bijlage 2

**Kadaster**

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheeken en beslagen

Betreft: RENSWOUDE A 1210 A1 6-3-2017  
Van Reedeweg 77 3927 BT RENSWOUDE 14:36:15  
Uw referentie: A.v.G 02048.009  
Toestandsdatum: 3-3-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: RENSWOUDE A 1210 A1  
Omschrijving kadastraal object: CULTUUR ERF - TUIN  
Locatie: Van Reedeweg 77  
3927 BT RENSWOUDE  
Ontstaan op: 3-4-2000

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: RENSWOUDE A 1178  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS BIBLIOTHEEK-  
APPARTEMENTENGEBOUW VAN REEDEWEG TE  
RENSWOUDE

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75288 d.d. 4-7-2012

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Kadaster**

---

Betreft: RENSWOUE A 1210 A1 6-3-2017  
Van Reedeweg 77 3927 BT RENSWOUE 14:36:15  
Uw referentie: A.v.G 02048.009  
Toestandsdatum: 3-3-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**Gemeente RenswoudeDorpsstraat 4  
3927 BD RENSWOUE

Postadres:

Postbus: 8  
3927 ZL RENSWOUE

Zetel:

RENSWOUE

KvK-nummer:

32163726 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 11378/45 reeks UTRECHT d.d. 3-4-2000

Eerst genoemde object in

RENSWOUE A 1210 A1

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 10931/7 reeks UTRECHT d.d. 23-7-1999

REKTIFIKATIE VERZOCHT

HYP4 10942/36 reeks UTRECHT

d.d. 30-7-1999

REKTIFIKATIE VERZOCHT

HYP4 10942/34 reeks UTRECHT

d.d. 30-7-1999

REKTIFIKATIE VERZOCHT

ACG 9938 d.d. 25-11-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

---

**Einde overzicht**

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

**Document**

**Bijlage 3**

Page No.	Page Title & Description	Status
11-2014	Document No. 112345 - Project Report	Approved

Page No.	Document No.	Page Title & Description	Status
11-2014	112345	Project Report - Phase 1	Approved
11-2014	112346	Project Report - Phase 2	Approved

Page No.	Document No.	Page Title & Description	Status
11-2014	112347	Project Report - Phase 3	Approved

Page No.	Document No.	Page Title & Description	Status
11-2014	112348	Project Report - Phase 4	Approved
11-2014	112349	Project Report - Phase 5	Approved
11-2014	112350	Project Report - Phase 6	Approved
11-2014	112351	Project Report - Phase 7	Approved
11-2014	112352	Project Report - Phase 8	Approved
11-2014	112353	Project Report - Phase 9	Approved
11-2014	112354	Project Report - Phase 10	Approved

Page No.	Document No.	Page Title & Description	Status
11-2014	112355	Project Report - Phase 11	Approved