

# TAXATIERAPPORT

## Voormalige Kompaschool in Den Burg

Mar 3, 2017, 11:37:21



Opdrachtgever: Gemeente Texel  
Datum: 12 maart 2017  
Kenmerk: 100088/DEF/1.0  
Status: Definitief



### Valuation & Consultancy

**BaseValue B.V.** Botterstraat 139, 8081 JW Elburg  
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl  
iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



## Inhoudsopgave

1.	Benoeming en status van taxateur .....	1
1.1.	Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur .....	1
1.2.	Kwalificaties en onafhankelijkheid .....	1
2.	Opdrachtformulering .....	2
2.1.	Opdrachtgever .....	2
2.2.	Uw contactpersoon .....	2
2.3.	Verantwoording en aansprakelijkheid .....	2
2.4.	Doel van de taxatie .....	3
2.5.	Te taxeren belang .....	3
2.6.	Taxatie type .....	3
2.7.	Onderwerp van de taxatie .....	3
2.8.	Waarderingsgrondslag (basis van waarde) .....	3
2.9.	Taxatiedatum .....	3
2.10.	Bezichtiging .....	3
2.11.	Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert .....	4
2.12.	Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten .....	4
2.13.	Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie .....	4
3.	Procedure concept taxatierapport .....	5
4.	Werkwijze en methodieken .....	5
4.1.	Werkwijze .....	5
4.2.	Waarderingsmethode .....	6
5.	Locatie, object en bereikbaarheid .....	6
5.1.	Locatieomschrijving .....	6
5.2.	Object .....	7
5.3.	Bereikbaarheid .....	10
5.4.	Bodemverontreiniging .....	11
5.5.	Asbest .....	11
6.	Privaatrechtelijke aspecten .....	11
6.1.	Kadastrale situatie .....	11
7.	Publiekrechtelijke aspecten .....	13
7.1.	Bestemming .....	13
7.2.	Wet voorkeursrecht gemeenten .....	16
7.3.	Monumentale status .....	16
7.4.	Beschermd Stadsgezicht .....	16
7.5.	Parkeernormen .....	16
8.	Marktsituatie en referenties .....	17
8.1.	Algemeen .....	17



8.2.	Nederlandse kantorenmarkt.....	17
8.3.	Kantorenmarkt Texel .....	18
8.4.	Flexibele kantoorruimten .....	18
8.5.	Referentie transacties.....	18
8.6.	Huidig aanbod.....	19
8.7.	Aanvangsrendementen .....	19
8.8.	Conclusie.....	19
9.	Waardering.....	20
9.1.	Beoogd gebruik: herbestemming tot flexibele werk- en cursusruimten .....	20
9.2.	Programma .....	21
9.3.	Ruimtegebruik .....	21
9.4.	Residuele waarde .....	22
9.5.	Samenvatting.....	25
9.6.	Marktwaaarde.....	25
10.	SWOT-analyse.....	26
11.	Bijlagen .....	27
12.	Ondertekening.....	28
13.	Plausibiliteitsverklaring .....	29



## 1. Benoeming en status van taxateur

### 1.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens BaseValue B.V.:

De heer MSc MRICS RT RM REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT873966462, is RICS Registered Valuer onder nummer 6565128, is gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071 en ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2.

De taxatiewerkzaamheden zijn alvorens het taxatierapport werd uitgebracht onderworpen aan een plausibiliteitstoets door de controlerend taxateur. De controlerend taxateur heeft een verklaring afgelegd dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring in het taxatierapport is opgenomen.

Controlerend taxateur namens BaseValue B.V.:

De heer MSc MRICS RT RM, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en in de Kamer Wonen, onder nummer: RT731951423 en is RICS Registered Valuer onder nummer 1290917.

### 1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid

- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waardenen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie, januari 2014. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, de RICS en NVM.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.



## 2. Opdrachtformulering

### 2.1. Opdrachtgever

Bedrijfsnaam	Gemeente Texel
Contactpersoon	
Telefoonnummer	
E-Mail	

Datum opdracht: 3 maart 2017

### 2.2. Uw contactpersoon

Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	
-Telefoonnummer	
E-Mail	

### 2.3. Verantwoording en aansprakelijkheid

#### Algemene voorwaarden BaseValue

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. november 2016 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Deze waardering kwam tot stand met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Bij de waardering is, waar vermeld, gebruik gemaakt van informatie, die op verzoek van BaseValue door de opdrachtgever is verstrekt.

Dit taxatierapport mag zonder schriftelijke toestemming van taxateur niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan in de doelomschrijving van deze taxatieopdracht is omschreven. Publicatie van en verwijzing naar het rapport mag slechts plaatsvinden nadat taxateur goedkeuring heeft gegeven op de conceptverklaring voor opname in de publicatie.

#### Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2014

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2014 – inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS). BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.



## **Toepassing van NRVV-reglementen**

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs<sup>1</sup>.

### **2.4. Doel van de taxatie**

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met het minimaliseren van het risico op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun bij een beoogde transactie.

### **2.5. Te taxeren belang**

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

### **2.6. Taxatie type**

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig taxatierapport wordt opgeleverd en alle werkzaamheden zoals benoemd in de reglementen worden uitgevoerd.

### **2.7. Onderwerp van de taxatie**

Deze taxatie omvat de gronden en opstallen in de huidige staat, behorende bij de voormalige Kompasschool, gelegen aan de Molenstraat 80 in Den Burg op Texel.

### **2.8. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)**

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 29 is:

*'Het geschatte bedrag waartegen een object 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 hebben gehandeld.'*<sup>2</sup>

### **2.9. Taxatiedatum**

De datum van de taxatie is 3 maart 2017 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

### **2.10. Bezichtiging**

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Taxateur heeft op 3 maart 2017 het pand in het bijzijn van de opdrachtgever en de technisch beheerder intern en extern kunnen bezichtigd.

<sup>1</sup> Reglementen "Wonen", "Bedrijfsmatig Vastgoed" en, voor zover van toepassing, het addendum "Grootzakelijk Vastgoed", allen vastgesteld in november 2015.

<sup>2</sup> Definitie gebaseerd op RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie, januari 2014



## 2.11. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Foto's	Opdrachtgever	Ja
DEST3426 (tekening)	Opdrachtgever	Ja
DEST3427 (tekening)	Opdrachtgever	Ja
Nota parkeernormen	Opdrachtgever	Ja
Startnotitie-WAT-ZPTexel-20160714	Opdrachtgever	Ja
Uitgiftebeleid Texel	Opdrachtgever	Ja
Email met informatie omtrent de Kompasschool	Opdrachtgever	Ja
Stedenbouwkundige schets van een mogelijke invulling	Opdrachtgever	Ja

Tabel: Ontvangen informatie

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden. In dat geval worden de uitgangspunten geformuleerd en in het rapport vermeld.

## 2.12. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

### Uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Er wordt ervan uitgegaan dat de gegevens die in het kader van de taxatie gebruikt worden volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, zijn verstrekt, tenzij dit uitdrukkelijk anders vermeld is. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.
- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak worden in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten gehanteerd. Er wordt ervan uitgegaan dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch opgemeten oppervlakten hebben nadrukkelijk niet de status van een meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

### Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

## 2.13. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

### Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.



### **Distributie en publicatie**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Het taxatierapport wordt door BaseValue B.V., zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden verstrekt.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekelijk deel uit van het taxatierapport.

## **3. Procedure concept taxatierapport**

Gedurende de werkzaamheden is op 1 maart 2017 een concept van de rapportage naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op 3 maart 2017 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft wel/ geen aanleiding gegeven tot enkele waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

## **4. Werkwijze en methodieken**

### **4.1. Werkwijze**

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Externe en interne inspectie van het object;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de concept waardering;
- Bespreken taxatie uitgangspunten, berekeningen en resultaten met de opdrachtgever;
- Interne bezichtiging (in overleg met opdrachtgever);
- Finetunen taxatie uitgangspunten en het herijken van de resultaten;
- Communiceren definitieve resultaten;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.





## 4.2. Waarderingsmethode

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Residuele methode (aan de hand van inputparameters die comparatief worden bepaald)
- Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR)

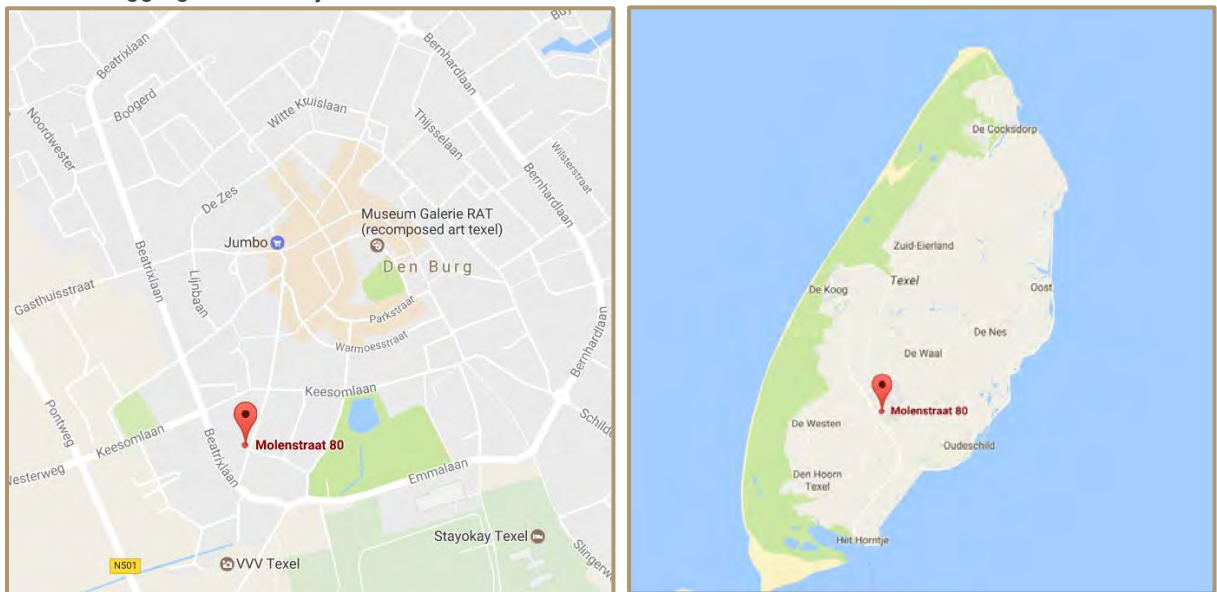
In de bijlage is een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken opgenomen.

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

## 5. Locatie, object en bereikbaarheid

### 5.1. Locatieomschrijving

Het object ligt in het zuidwesten van Den Burg, op de hoek van de van de Molenstraat en de Beatrixstraat op Texel. De locatie ligt aan de rand van een woongebied in Den Burg. De figuren hierna tonen de ligging van het object.



Locatie Bron: Google Maps

De volgende figuur toont een luchtfoto van de locatie met de kadastrale grenzen en bebouwingsgrenzen. De locatie wordt daarin met een oranje kleur aangeduid. Het betreft dus een gedeelte van het kadastrale perceel.



Luchtfoto Bron: PDOK-viewer, bewerkt

## 5.2. Object

De volgende tabel geeft de eigenschappen van het object weer.

### Objecteigenschappen

Omschrijving	Een in steen opgetrokken voormalig schoolgebouw met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf en tuin.
Adres	Beatrixlaan 22
Postcode	1791 GC
Plaats	Den Burg, Texel
Soort object	Een leegstaand voormalig schoolgebouw (primair onderwijs)
Huidige functie	Thans heeft het object geen functie en staat het leeg.
Oppervlakte	Circa 547 m <sup>2</sup> BVO (bron: BAG-viewer)
Beoogd gebruik	Bedrijfsverzamelgebouw
Kwaliteit object	Het casco van het getaxeerde is in redelijke staat. Er is wel achterstallig onderhoud aan de kozijnen, dakbedekking en in de tuin.
Bouwaard	Gemetselde gevels met grotendeels schuine kap gedekt met pannen. Enkele delen zijn voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. Er is een kelderruimte aanwezig onder de centrale hal die tevens van een steenachtig materiaal is opgetrokken. Alle andere ruimtes hebben een kruipruimte. Ter plaatse van de kelder is zichtbaar dat de stenen elementen, waaruit de begane grondvloer is opgebouwd, doorbuigen. Verder dan in de kelder is dit niet zichtbaar zonder destructief onderzoek. Bij een wat hogere vloerbelasting is de verwachting dat de vloer ter plaatse van de kelder gestut moet worden. Daardoor kan de kelder niet nuttig gebruikt worden. Een destructief onderzoek ter plaatse van de vloeren boven de kruipruimten dient uitsluitel te geven over de technische staat van deze vloeren.



Indeling	Enkel laags gebouw met een kleine kelderruimte. Een klein gedeelte van de zolder is ingericht als opslagruimte. Deze ruimte is beperkt bruikbaar in verband met de beperkte hoogte. Tevens voldoet de ruimte niet aan reguliere veiligheidsvoorwaarden.
Bouwjaar	1981 (bron: BAG-viewer)
Renovatie(s)	Niet bekend. Het pand is in het verleden uitgebouwd. De details zijn niet bekend. In een groot aantal kozijnen zit dubbel glas dat dateert uit 1997.
Installaties	Elektrische boiler Mechanische ventilatie box Handmatige brandmeldinstallatie Diverse brandblusmiddelen Cv-ketel ten behoeve van de verwarmingsinstallatie
Energie label	Niet bekend
Parkeergelegenheden	Op dit moment heeft het pand geen eigen parkeerruimte, alleen in de openbare ruimte aan de Molenstraat.

## Bouwkundige staat

### Bouwkundig

Vloeren	Vloeren met een kruipruimte en een kelderruimte. De kelderruimte laat wat vochtplekken zien. De begane grondvloer buigt door, alhoewel dat op de begane grond zelf met het oog niet waarneembaar is. De kans bestaat dat dat ook onder andere gebouwdelen het geval is. Voor de later gerealiseerde uitbouw kan dat anders zijn. Er is een vochtplek ter plaatse van de wand in de ruimte ter plaatse van de ingang bij de fietsenstalling, dit lijkt optrekkend vocht.
Hoofddraagconstructie	Fundering 'op staal', metselwerk gevels met houten kapconstructie.
Buitenwanden	Metselwerk ziet er redelijk tot goed uit, wellicht is impregneren aanbevolen.
Binnenwanden	Verouderde kleurstelling, geen zichtbare scheurvorming.
Plafonds	Het object is geheel voorzien van systeemplafonds met geïntegreerde verlichting. Enkele plafondplaten moeten vervangen/opnieuw aangebracht worden. In de plafonds is nette verlichting aangebracht.
Daken	Zadeldak met enkelvoudige hangspanten in redelijke staat. Dakpannen zien er nog redelijk uit, toch laat het dak vochtige plekken zien (binnenkant). Het platte dak is niet geïnspecteerd.

## Onderhoud

### Onderhoudssituatie

Vloeren	De vloeren zien er nog vlak uit. Een nieuwe vloerbedekking is wel nodig.
Dak	Het dak (zowel hellend als plat) moet gecontroleerd worden op waterdichtheid, met name de kilgoten hebben speciale aandacht nodig.
Gevels	Geen grootschalige onderhoudswerkzaamheden verwacht, mogelijk impregneren



Kozijnen	Houten kozijnen zijn aan onderhoud toe, gedeeltelijk is houtrot geconstateerd en moet het betreffende kozijn geheel of gedeeltelijk vervangen dan wel gerestaureerd worden. Verder is een aantal ruiten kapot en moeten vervangen worden.
Schilderwerk	Volledige schilderbeurt, zowel inpandig als buiten is nodig.
Binnenwanden	Geen ernstige scheuren te zien, enkel nieuwe afwerklaag is wenselijk
Plafonds	Systeemplafondelementen plaatselijk aanbrengen danwel vervangen.
Installaties	Of de cv-ketel nog functioneert is niet gecontroleerd, vervanging van de ketel is aan te bevelen. De PV-installatie op het dak is verouderd en voegt weinig toe aan het geheel.

Onderstaande foto's tonen de voormalige Kompasschool.

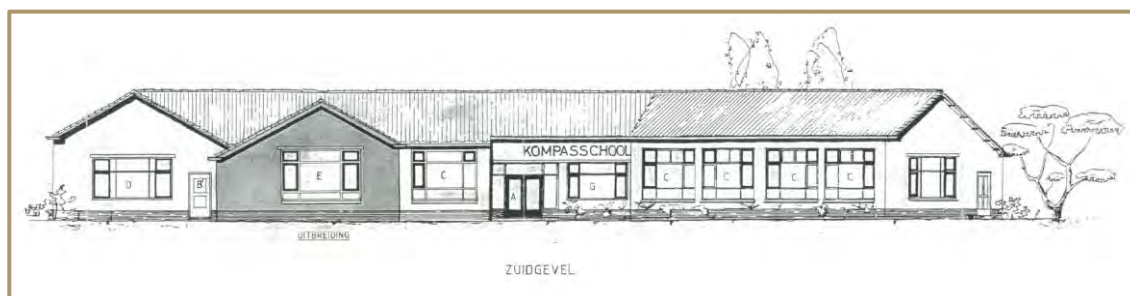


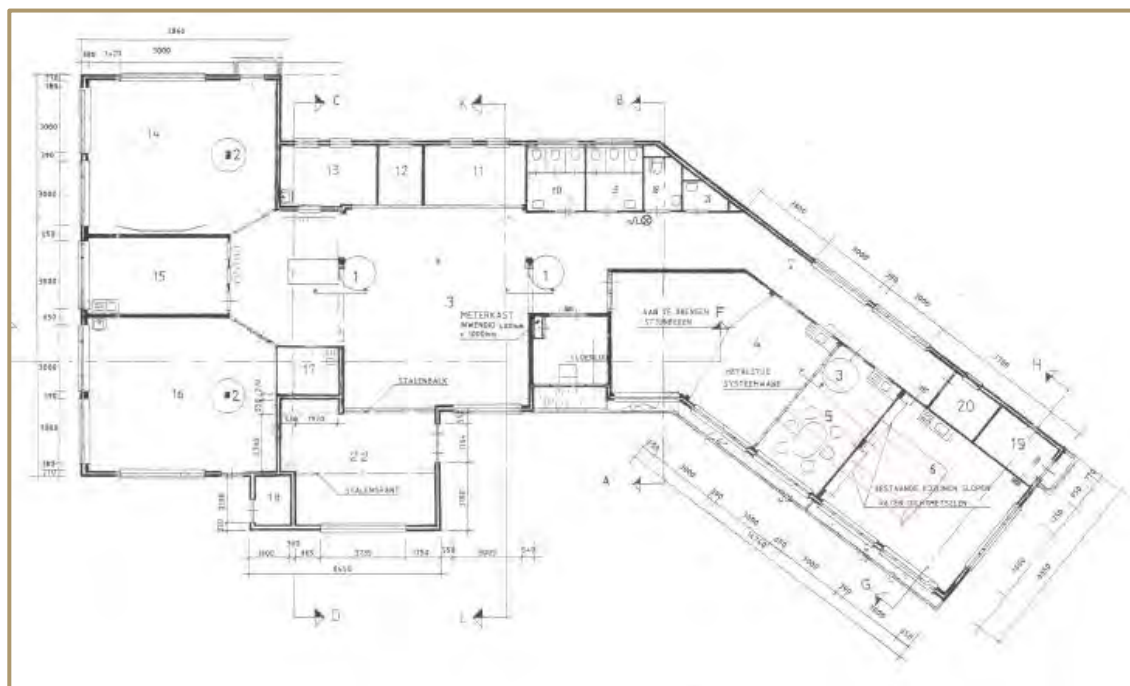
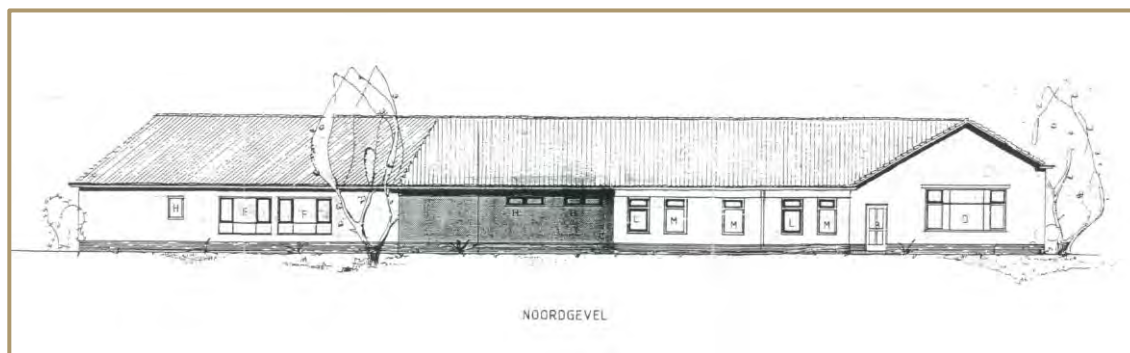
9

#### Foto's van het object

Op de locatie zijn naast het schoolgebouw een fietsenstalling en een schuurtje aanwezig. De schuur heeft een oppervlakte van circa 23 m<sup>2</sup> en de fietsenstalling heeft een oppervlakte van circa 18 m<sup>2</sup>. Deze twee opstallen zijn sterk verouderd en voegen geen verdere waarde aan het object toe. Bij de inspectie was geen toegang tot de schuur mogelijk.

De figuren hieronder tonen de bouwtekeningen van de voormalige Kompasschool.





Plategrondtekening Bron: gemeente Texel

### 5.3. Bereikbaarheid

Het getaxeerde is goed bereikbaar, zowel per fiets, auto of openbaar vervoer. Texel beschikt over een eigen vliegveld en heeft een open zeehaven met een veerdienst naar de haven van Den Helder.

#### Auto

De locatie is gelegen aan de Beatrixlaan welk onderdeel uitmaakt van de rondweg om het centrum van Den Burg. Zo is de locatie met de auto via de Beatrixlaan goed bereikbaar. Vanuit het centrum van Den Burg is de bereikbaarheid wat beperkter vanwege de vele eenrichtingswegen.

De locatie beschikt in de huidige situatie over geen parkeerruimte op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte is zeer beperkt mogelijk.

Op Texel kan men een parkeervignet kopen voor € 15,- per jaar waarmee men vervolgens overal op het eiland zonder bijbetalen kan parkeren. Op diverse locaties is wel een parkeertijdslimiet ingesteld.

#### Openbaar vervoer

Op loopafstand van de locatie is een bushalte gesitueerd met een verbinding tussen de Veerhaven, Texel De Koog, Den Burg Centrum en andere locaties op Texel.



Hier stopt ook de zogenaamde "Texelhopper", een mix van vaste buslijnen en kleine bussen die de reizigers, voor € 3,- per persoon enkele rit respectievelijk € 7,50 per dag, over het eiland vervoeren. Met de Texelhopper kan men op maar liefst 130 opstapplaatsen verspreid over het hele eiland opstappen.

## 5.4. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Middels een oranje kleur is de locatie aangeduid.



**Bodemonderzoeken** Bron: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) (bewerkt)

De bodemkaart toont aan dat er op de locatie geen bodemonderzoek plaats heeft gevonden, zover bekend bij het bodemloket. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## 5.5. Asbest

Uitgangspunt bij deze taxatie is dat er in het object geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn en dat de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen. Gelet op het voormalig gebruik als school is het aannemelijk dat er geen asbest aanwezig is. Ten tijde van de bezichtiging is visueel ook geen asbesthoudend materiaal gesignaleerd. Uiteraard heeft geen uitgebreid en destructief onderzoek plaatsgevonden.

## 6. Privaatrechtelijke aspecten

### 6.1. Kadastrale situatie

#### Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. De van toepassing zijnde documenten zijn opgenomen in de bijlagen.

De taxatie betreft een gedeelte van het totale perceel, dit staat hierna in de tabel duidelijk benoemd en daarna visueel weergegeven op de kaart.



De kadastrale situatie is als volgt.

Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Omschrijving	Eigendom
26 januari 2017	Texel	K	2992	31 a 90 ca	ONDERWIJS ERF - TUIN	Gemeente Texel
<b>Totaal</b>				<b>31 a 90 ca</b>		
<b>Schatting oppervlak (te verkopen perceel)</b>				<b>23 a 00ca</b>		

**Kadastrale situatie** Bron: Kadaster

In de kadastrale kaart is het getaxeerde op basis van een indicatieve toekomstige splitsing aangeduid.



**Kadastrale kaart** Bron: Kadaster, bewerkt

### Aankomsttitel

De gemeente Texel heeft het schoolgebouw met onder- en bijgelegen grond, staande en gelegen aan de Beatrixlaan 22 te 1791 GC Den Burg op Texel door een 'Verklaring buiten gebruik stelling' krachtens artikel 110 van de Wet op het Primair Onderwijs op 5 september 2014 in eigendom verkregen van Stichting Samenwerkingsschool. De verklaring is aan de akte gehecht. De akte is opgenomen in de bijlagen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Texel	K	2992	Gemeente Texel	deel 64864 nummer 59	5 september 2014

**Aankomsttitel**

### Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen van toepassing zijnde op de locatie. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.



## 7. Publiekrechtelijke aspecten

### 7.1. Bestemming

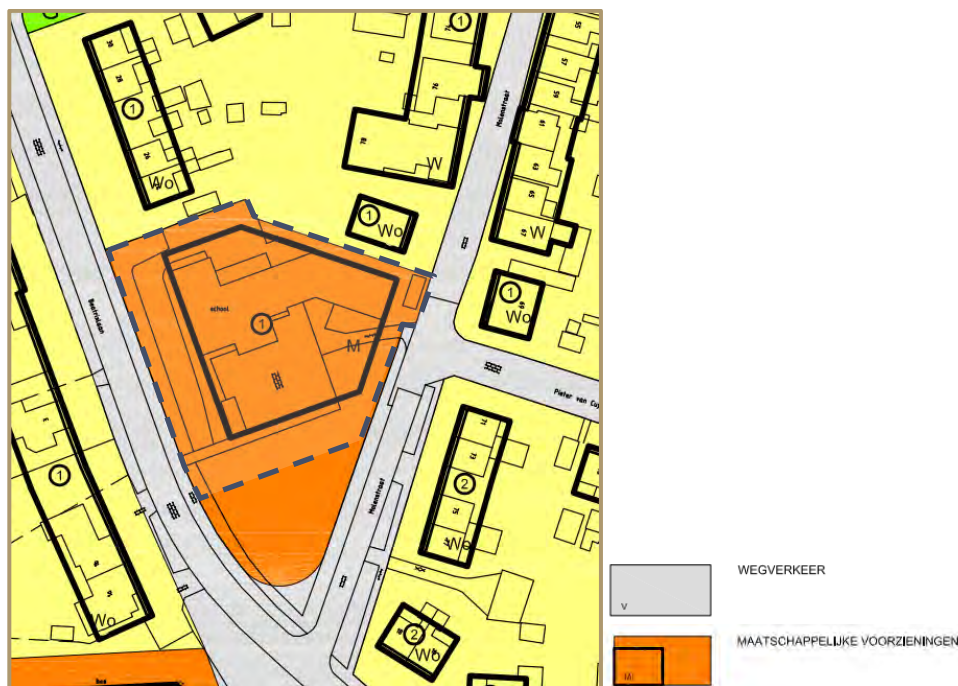
Het getaxeerde ligt binnen het bestemmingsplan 'Den Burg'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

#### Bestemmingsplan 'Den Burg'

Naam	Den Burg
Status	Onherroepelijk
Datum	27 juli 2004
Gemeente	Texel
Enkelbestemming	Maatschappelijke voorzieningen Wegverkeer
Dubbelbestemming	Geen
Aanduiding	Geen

#### Bestemmingsplangegevens

Het figuur hierna toont de plankaart van het bestemmingsplan Den Burg ter plaatse van het getaxeerde.



Plankaart bestemmingsplan Bron: gemeente Texel (bewerkt)

De gronden hebben de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Deze gronden mogen gebruikt en ingericht worden voor maatschappelijke functies zoals praktijkruimten, behandelruimten, kantoorruimten, scholen, kerkgebouwen en rouw-/uitvaartcentra met de daarbij behorende hoofdbebouwing, woningen, bijgebouwen en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen.

De hoofdbebouwing dient binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd te worden. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter.



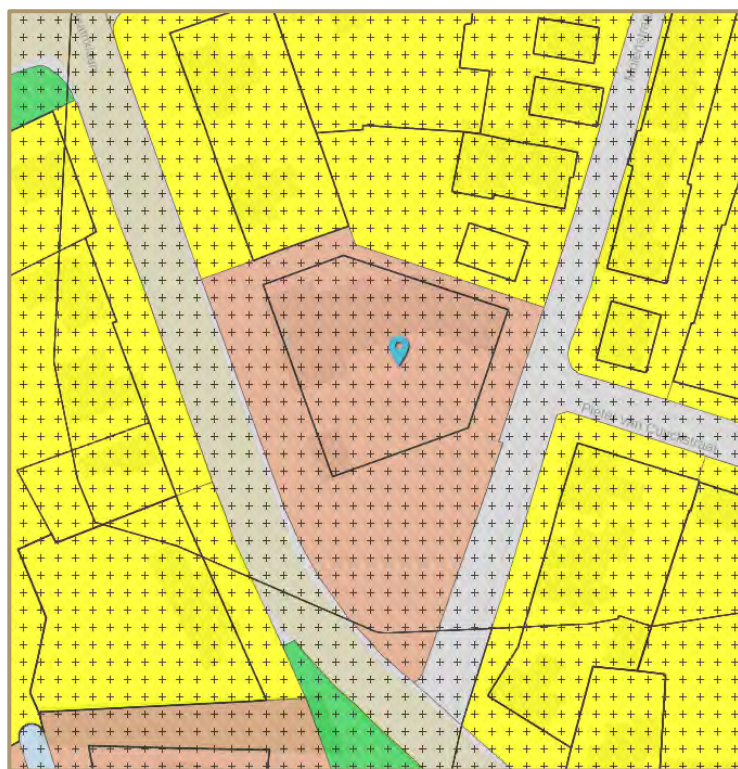


Voor de locatie is een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

#### **Voorontwerpbestemmingsplan 'Den Burg'**

Naam	Den Burg
Status	Voorontwerp
Datum	23 april 2015
Gemeente	Texel
Enkelbestemming	Maatschappelijk
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2 Waarde - Archeologie 3
Aanduiding	Geen

#### **Bestemmingsplangegevens voorontwerpbestemmingsplan Den Burg**



Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een maatschappelijke voorziening al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca, alsmede:
1. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
  2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';

in combinatie met verblijfsrecreatie gedurende de zomermaanden juni, juli en augustus van ieder jaar, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaapplekken' aangegeven aantal mag bedragen;

- b. een toren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren';

met daaraan ondergeschikt:

- woonhuizen of inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
- bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis of de inpandige woning;
- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

**Citaat uit het Voorbestemmingsplan**

Bouwen is alleen toegestaan in het bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. De minimum dakhelling is 30 graden en de maximale dakhelling bedraagt 60 graden.

**Conclusie**

Het bij deze taxatie gehanteerde uitgangspunt met betrekking tot het beoogde toekomstige gebruik valt onder 'kantoorruimten' en daarmee voldoet het aan de publiekrechtelijke voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Den Burg. In het voorontwerpbestemmingsplan is echter de specifieke aanduiding 'kantoor' of de aanduiding 'dienstverlening' nodig. De locatie beschikt niet over een dergelijke aanduiding.



## 7.2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

## 7.3. Monumentale status

Het Kadaster, het gemeentelijke lijst van monumenten en het Rijksmonumentenregister vermelden geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dit het niet aan de orde is.

## 7.4. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens artikel 35 van de Monumentenwet 1988).

## 7.5. Parkeernormen

De gemeente Texel hanteert een 'Nota Parkeernormen 2015' die op 17 februari 2015 in een openbare raadsvergadering is vastgesteld. In deze nota is opgenomen hoe de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt berekend. De parkeernormen zijn afgeleid vanuit landelijke kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (afgekort: CROW). Daar is een Texels accent aan toegevoegd om de parkeernormen niet een belemmering te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, maar juist om een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en economische vitaliteit. Zo biedt de gemeente met deze nota ook een ontheffing voor een beroep of bedrijf aan huis, wordt een ontwikkelaar niet gevraagd om bestaande parkeerproblemen op te lossen en kan wie echt niet weet te voldoen aan de parkeereis een beroep doen op een afkoopregeling. Dit alles om ontwikkeling mogelijk te maken. Daarmee kan het parkeerareaal in evenwicht worden gehouden en blijft de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente gewaarborgd.

De norm voor een bedrijfs(verzamel)gebouw, niet zijnde een kantoor, is 1,5 autoparkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO, met een minimum van 3 parkeerplaatsen. Voor de functie 'kantoor' ligt deze norm met 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO, met een minimum van 3 parkeerplaatsen, iets hoger.

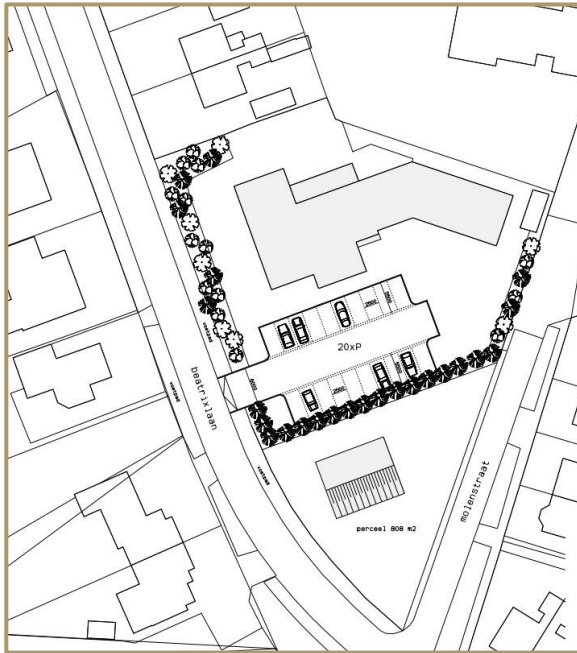
### **Conclusie**

Om de transformatie mogelijk te maken moeten minimaal 11 parkeerplaatsen (naar boven afgerond) op eigen terrein aangelegd te worden. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de beoogde functie onder 'kantoor' valt.

### *Parkeerbehoefte:*

Oppervlakte kantoor: 547 m<sup>2</sup> BVO      norm: 2 plaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO      =      min. 11 plaatsen

Dat deze parkeerruimte op de kavel beschikbaar is, maakt de navolgende stedenbouwkundige schets duidelijk, die uitgaat van 20 parkeerplaatsen op de locatie. Er is een nieuwe inritconstructie vanaf de Beatrixlaan en verlichting op de parkeerplaats noodzakelijk.



Indicatieve schets van een mogelijke parkeeroplossing op de kavel

## 8. Marktsituatie en referenties

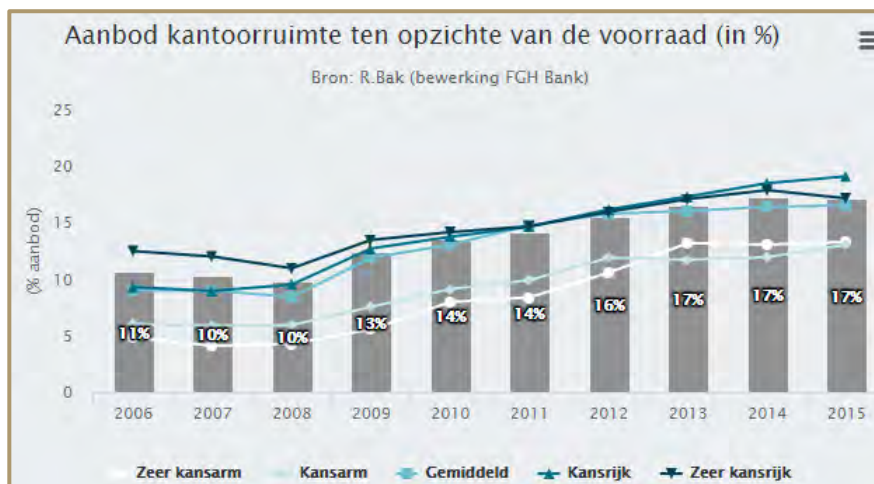
### 8.1. Algemeen

De gemeente Texel ontving van initiatiefnemers een plan om de voormalige Kompasschool in te richten als flexibele kantoorruimte, met trainingsruimten en bespreekruimten. De marktanalyse richt zich daarom op de kantorenmarkt op Texel. Achtereenvolgens komen de ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt, de specifieke Texelse situatie en flexibele kantoorruimten aan bod.

### 8.2. Nederlandse kantorenmarkt

Er is sprake van een hardnekkig overaanbod van kantoorruimte in Nederland. Tussen 2008 en begin 2016 steeg de kantorenleegstand van 9,8% naar 17,2%. Door de economische crisis, flexwerken (Het Nieuwe Werken) en krimp van dienstverlenende sectoren is de behoefte aan kantoorruimte gekrompen.

De volgende figuur toont het aanbod en de ontwikkeling van leegstand van kantoorruimte in Nederland.



Aanbod kantoorruimte

Bron: FGH Bank, 2016



De opname van kantoorruimte neemt door het huidige herstel van de economie toe. Het aanbod blijft met 7,7 miljoen m<sup>2</sup> erg groot. Daarentegen is de daling van huurprijzen grotendeels tot staan gebracht.

Met name in grote steden is het economische perspectief gunstig, net als de ontwikkeling van de kantoorwerkgelegenheid. De situatie in de overige kantoormarkten is minder gunstig. Dit leidt tot een opwaartse druk op de aanvangsrendementen. Binnen de kantorenmarkt worden gebruikskoncepten dominanter, waardoor de flexibilisering van kantoorruimten toeneemt. Wat ook een duidelijke tendens is, is dat leegstaande kantoren in veel gevallen worden omgebouwd naar alternatieve aanwendingsmogelijkheden als bijvoorbeeld woningen.

### 8.3. Kantorenmarkt Texel

Op Texel wonen circa 13.500 mensen en in totaal zijn er circa 1.920 bedrijven gevestigd, waarvan er circa 580 actief zijn in handel en horeca. Daarnaast zijn circa 175 bedrijven actief in financiële dienstverlening en onroerend goed en circa 295 in overige zakelijke dienstverlening. Met name lokale bedrijven met een binding met het eiland maken gebruik van kantoorruimten. De kantorenmarkt op Texel heeft een beperkte omvang en er is relatief weinig aanbod van kantoorruimte. FGH Bank kwalificeert Texel als een 'zeer kansarme' gemeente voor kantorenbeleggingen.

### 8.4. Flexibele kantoorruimten

Het uitgangspunt bij deze taxatie is herbestemming tot flexibele werkruimten. Concepten die hierop lijken zijn Spaces, (Regus), FlexOffiZ, Officetime, The Office Operators, Het Nieuwe Kantoor en Color Business Centres. Deze concepten bevinden zich met name bij (openbaar) vervoersknooppunten in de Randstad. Op Texel bestaat thans nog geen flexibel kantorenconcept. In Den Helder bevindt zich 'Het Helders Ondernemers Centrum' (HOC) aan de Marsdiepstraat. Schagen beschikt ook over een 'Ondernemershuis' aan de Nijverheidsstraat. Dergelijke concepten werken met een huur per ruimte per dag(deel). In het Ondernemershuis kan voor € 40,- per maand gehuurd worden, waarbij gebruik gemaakt wordt van alle faciliteiten (parkeren, internet, koffie/thee<sup>3</sup>). In het HOC kan kantoorruimte van 27-150 m<sup>2</sup> BVO gehuurd worden voor € 75,- per m<sup>2</sup> per jaar. Bij het afsluiten van een 3-jarige huurovereenkomst ontvangt de huurder één jaar lang 25% huurkorting. Daarnaast worden servicekosten ter hoogte van € 27,- per m<sup>2</sup> excl. BTW per jaar doorbelast. De ruimten zijn turn-key opgeleverd met per werkplek een bureau en ladekast. De ruimten zijn flexibel indeelbaar. Het HOC beschikt over een gezamenlijke receptie met een post- en kopieerservice. Daarnaast zijn op eigen terrein parkeergelegenheden aanwezig<sup>4</sup>.

Flexibele kantoorruimten worden vaak geëxploiteerd door een exploitant. De 'huurinkomsten' voor de kantoorruimte zijn daarmee afhankelijk van de bezettingsgraad.

### 8.5. Referentie transacties

Het aantal recente referentietransacties van kantoorruimte op Texel is erg beperkt. Recente verhuurtransacties van kantoorruimte zijn niet beschikbaar.

#### Verkoop

Adres	Postcode	Transactie datum	m <sup>2</sup>	Transactie-prijs	Prijs per m <sup>2</sup>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Vismarkt 7, Den Burg	1791 CD	Oktober 2015	415	€ 485.000,-	€ 1.169,-	Beter
Brink 3, De Koog	1796 AH	Februari 2013	332	€ 252.500,-	€ 760,-	Slechter

<sup>3</sup> Bron: <http://ondernemershuisschagen.nl/>

<sup>4</sup> Bron: <http://www.hoenderdaell.com/bedrijfspanden/bedrijfspanden-te-huur/kantoorruimte-helders-ondernemers-centrum/>



#### Verkooptransacties

Bron: NVM-data

De locatie Vismarkt 7 in Den Burg beschikt naast kantoorruimte over een bedrijfswoning. De Brink 3 in De Koog betreft een voormalig politiebureau.

### 8.6. Huidig aanbod

Thans worden twee kantoorobjecten in Den Burg te huur aangeboden en één object te koop aangeboden.

#### Verhuuraanbod

Adres	Postcode	m <sup>2</sup>	Huurprijs (vraagprijs)	Huurprijs per m <sup>2</sup>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Warmoestraat 50, Den Burg	1791 CS	128	€ 10.200,-	€ 80,-	Slechter
Abbewaal 31, Den Burg	1791 WX	305	€ 45.750,-	€ 150,-	Beter

#### Huidig aanbod verhuur

Bron: NVM-data

De kantoorruimte aan de Warmoestraat betreft een relatief klein object van 128 m<sup>2</sup> nabij het centrum van Den Burg. Het object wordt sinds 7 augustus 2013 te huur aangeboden.

Het aanbod van de Abbewaal 31 in Den Burg betreft een nieuw te realiseren object, waar units met een oppervlakte vanaf 305 m<sup>2</sup> kunnen worden gehuurd. Dit object is nog niet gerealiseerd.

### 8.7. Aanvangsrendementen

Cushman & Wakefield publiceert regelmatig bruto aanvangsrendementen (BAR). De tabel hieronder toont de bruto aanvangsrendementen voor de verschillende landsdelen. Gelet op de ligging ten noorden van de Kop van Noord-Holland wordt Texel ingedeeld in regio West bij Overige locaties. Het BAR voor kantoorruimten op dergelijke locaties ligt tussen 6,25% en 10,50%.

Landsdeel	Locatie	2015		2016	
		van	tot	van	tot
Noord	Beste locatie	7,75%	11,00%	7,60%	10,50%
	<b>Overige locaties</b>	<b>8,50%</b>	<b>12,50%</b>	<b>8,25%</b>	<b>12,25%</b>
Oost	Beste locatie	7,60%	10,50%	7,50%	10,00%
	Overige locaties	8,50%	12,50%	8,25%	12,25%
Zuid	Beste locatie	6,90%	10,00%	6,75%	9,25%
	Overige locaties	8,50%	12,00%	8,00%	11,50%
West	Beste locatie	5,00%	8,00%	4,00%	6,50%
	Overige locaties	6,75%	12,00%	6,25%	10,50%

#### Bruto aanvangsrendementen kantoorruimten

Bron: Cushman & Wakefield, januari 2017

### 8.8. Conclusie

De kantorenmarkt op Texel is erg beperkt en recente huurtransacties zijn niet voorhanden. Voor het flexibele kantoorconcept wordt uitgegaan van een huurniveau van € 90,- tot 105,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar, waarbij wordt uitgegaan van een casco oplevering. De exploitant draagt vervolgens zorg voor de afwerking en inrichting van het object. Voor een dergelijk kantorenconcept wordt een bruto aanvangsrendement van 8,5% als marktconform beoordeeld.

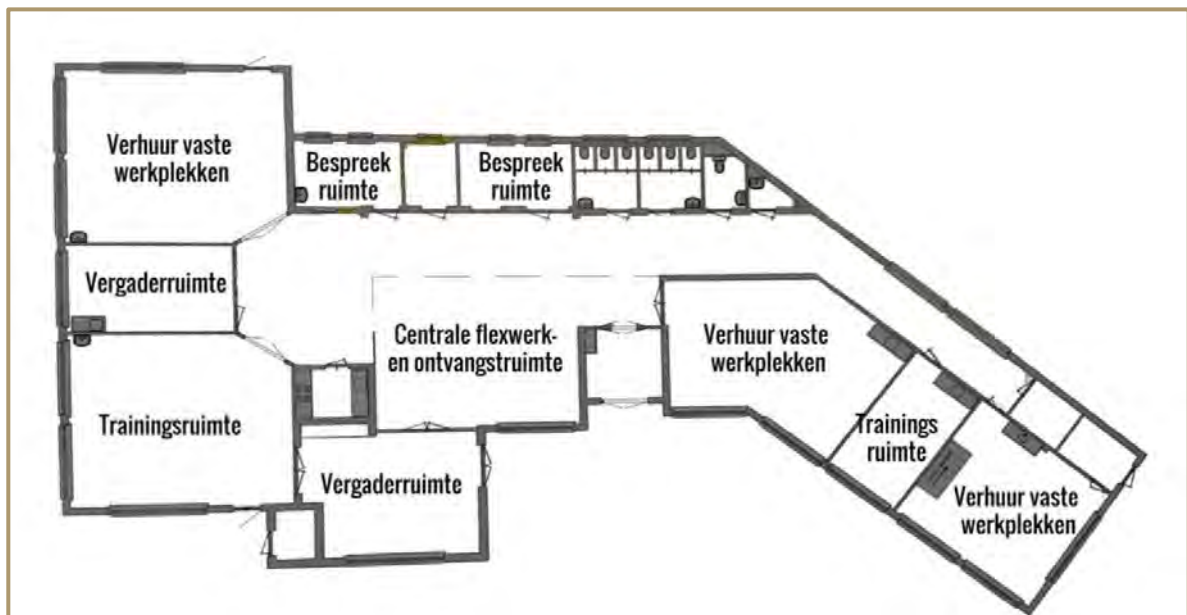


## 9. Waardering

### 9.1. Beoogd gebruik: herbestemming tot flexibele werk- en cursusruimten

Door de stichting ZP Texel is bij opdrachtgever een initiatief ingediend voor hergebruik van het getaxeerde. Het initiatief gaat uit van het concept 'Working Apart Together' met flexibele kantoorruimte en leslokalen. In het voormalige schoolgebouw worden vaste werkplekken, vergaderruimten, bespreekruimten en trainingsruimten gerealiseerd. Het is denkbaar dat er seizoensgebonden of ook avondactiviteiten worden georganiseerd. Uitgangspunt is een stichting zonder winstoogmerk die haar eigen exploitatie voert. Conform ontvangen schetsen is er geen receptie gepland en gaat de verhuur van de ruimten mogelijk digitaal.

De beoogde indeling presenteert ZP Texel als volgt:



Toekomstige indeling

Bron: Working Apart Together



## 9.2. Programma

Onderstaande tabel toont de verschillende ruimten in de voormalige Kompasschool. Uitgangspunt is een vormfactor van 90%, wat resulteert in een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 492 m<sup>2</sup>.

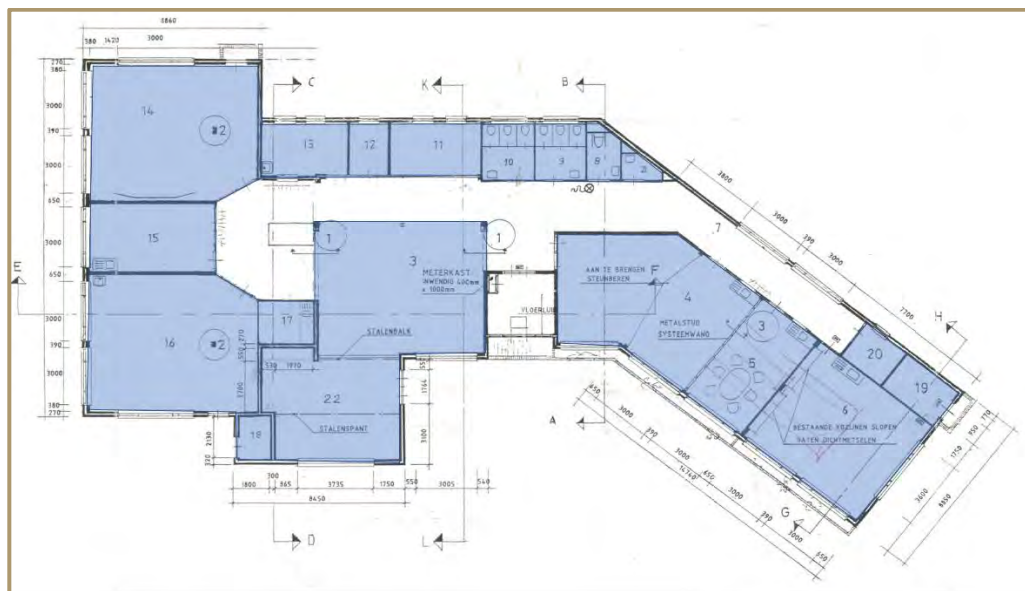
Type	Nr.	Vormfactor %	m <sup>2</sup> VVO	m <sup>2</sup> BVO
Verhuur vaste werkplekken	14		56	63
Vergaderruimte	15		21	24
Trainingsruimte	16		59	66
Vergaderruimte	22		34	38
Centrale flexwerk- en ontvangstruimte	3		56	63
Bespreekruimte	13		11	13
Bespreekruimte	11		12	13
Verhuur vaste werkplekken	4		49	55
Trainingsruimte	5		21	23
Verhuur vaste werkplekken	6		42	47
Bergruimte	20		5	6
Bergruimte	19		7	8
Bergruimte	18		4	4
Losse ruimte	12		5	6
Toiletten	10, 9, 8, 21		22	25
Keuken	17		5	6
Centrale hal			80	89
<b>Totaal</b>		<b>90,0%</b>	<b>492</b>	<b>547</b>

Voorlopige indeling (zelf ingemeten)

Bron: 'Working Apart Together'

De figuur hierna toont de verhuurbare ruimten in het object wanneer het object gebruikt wordt voor de verhuur van flexibele werkruimten.

21



Verhuurbare ruimten

Bron: gemeente Texel

Uitgangspunt is dat het volledige object verhuurd wordt en dat de exploitant zorg draagt voor de inrichting en verhuur van de ruimten.

## 9.3. Ruimtegebruik

De bestaande Kompasschool heeft een footprint van circa 547 m<sup>2</sup>. Daarnaast staat op het terrein een schuur. De technische staat waarin de schuur verkeerd is matig en zal ten behoeve van de plannen worden gesloopt.





## 9.4. Residuele waarde

### Methodiek

De waarde van het object in huidige staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele berekening. De residuele waarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

### Opbrengsten

Initiatiefnemer wil de voormalig Kompasschool gebruiken voor een concept met vaste werkplaatsen, vergaderruimten, trainingsruimten en bespreekruimten.

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties wordt ingeschat dat de gemiddelde huuropbrengsten op een niveau van circa € 87,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar kunnen liggen. De totale jaarhuur, bij een volledige bezetting, bedraagt daarmee circa € 40.350,-. Uitgangspunt is een bruto aanvangsrendement van 8,5%. Dit resulteert tot een beleggingswaarde van circa € 475.000,-.

In de taxatie wordt rekening gehouden met ingroei huur c.q. een huurkorting om de exploitant de mogelijkheid te geven het flexibele kantoorconcept goed in de markt te zetten. Er wordt uitgegaan van de volgende ingroei:

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Ingroei huur	60%	80%	90%	100%	100%

### Ingroei huur c.q. huurkorting

De netto contante waarde van de correctie voor de aanvangsleegstand, geïndexeerd met 2,0% per jaar en verdisconteerd tegen 8,0%, bedraagt circa € 27.350,-.

Na aftrek van de correctie resteert een gecorrigeerde beleggingswaarde van circa € 447.000,-. Dit komt overeen met € 960,- per m<sup>2</sup> VVO.

### Stichtingskosten

Om het object verhuurbaar te maken en het Working Apart Together concept te realiseren, zijn investeringen nodig. De indicatieve bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2016, provincie Noord-Holland en ervaringen van de taxateur met herbestemmingen. Voor de directe verbouwkosten is een bedrag van circa € 110.000,- exclusief BTW (respectievelijk € 200,- exclusief BTW per m<sup>2</sup> BVO) opgenomen. Hierin zijn constructieve aanpassingen, renovatie van het dak, installaties warmte en elektra en afwerking opgenomen.

Na de interne bezichtiging is een schatting van de verbouwkosten per ruimte weer gemaakt.



Oppervlakten Ruimten	Investerings		Totaal
	Constructief	Afwerking	
Verhuur vaste werkplekken	5.000	3.000	8.000
Vergaderruimte	2.500	1.500	4.000
Trainingsruimte	5.000	2.500	7.500
Vergaderruimte	5.000	2.500	7.500
Centrale flexwerk- en ontvangstruimte	5.000	2.500	7.500
Bespreekruimte	2.000	2.000	4.000
Bespreekruimte	2.000	2.000	4.000
Verhuur vaste werkplekken	5.000	2.500	7.500
Trainingsruimte	3.000	2.500	5.500
Verhuur vaste werkplekken	3.000	2.500	5.500
Bergruimte intern (opslag)	1.500	-	1.500
Bergruimte (achteringang)	1.500	-	1.500
Toiletten	-	7.500	7.500
Keuken	-	7.500	7.500
<b>Totaal</b>			<b>79.000</b>
Bergruimte (buitenruimte)	1.500	-	1.500
Losse ruimte	1.500	-	1.500
Dakbedekking	10.000	-	10.000
Centrale hal	10.000	5.000	15.000
<b>Totaal oppervlak</b>			<b>107.000</b>
	Investering per m <sup>2</sup> BVO		200

#### Schatting benodigde verbouwkosten

Er zijn geen kosten opgenomen voor de interieurinrichting van de ruimten omdat dit bij de huurder/exploitant van het gebouw hoort. Uitgangspunt is oplevering van casco ruimten met goede verlichting, centrale verwarming en kozijnen met dubbelglas.

Indicatief bedragen de totale geschatte verbouwkosten ruim € 107.000,- exclusief BTW.

- Bovenop de directe verbouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:
- 13,0% bijkomende kosten<sup>5</sup> over de bouwkosten;
- 3,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 4,0% winst en risico over de ontwikkelomzet;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond/het gebouw gedurende de bouwtijd.

Uitgangspunt is een realisatietijd van 6 maanden.

De totale stichtingskosten, inclusief de rente op het gebouw, bedragen circa € 158.800,- exclusief BTW.

Om het object geschikt te maken als kantoorpand zijn naast eerder genoemd bedrag ook investeringen in de inrichting van de buitenruimten noodzakelijk. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van een inrit en een uitrit en de aanleg van minimaal 12 parkeerplaatsen. Verder zijn kosten opgenomen voor de herinrichting van het groen op de kavel, het opknappen van de fietsenstalling en het opruisen van het entreegebied.

De indicatieve investeringen zijn separaat inzichtelijk gemaakt in de residuele berekening.

<sup>5</sup> Conform NEN 2631: kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, verzekeringen, verkoopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven.



<b>Residuele berekening Kompaschool te Den Burg</b>				
<b>Object</b>				
Bouwjaar	1981			
Perceeloppervlakte	3.190	m <sup>2</sup>		
Niet bebouwd	2.643	m <sup>2</sup>		
Oppervlakte hoofdgebouw BVO	547	m <sup>2</sup> BVO		
Vormfactor	85%			
Oppervlakte hoofdgebouw VVO	465	m <sup>2</sup> VVO		
<b>Opbrengsten (vastgoed)</b>				
Huur	87	per m <sup>2</sup> vvo per jaar		
Jaarhuur	40.342	totaal per jaar		
Maandhuur	3.362	totaal per maand		
BAR	8,5%			
Beleggingwaarde voor correcties	474.611			
<b>Correctie aanvangsleegstand</b>				
NCW aanvangsleegstand (ingroei)	-27.360			
<b>Gecorrigeerde Beleggingswaarde</b>	<b>447.251</b>	<b>exclusief BTW</b>		
<b>INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)</b>				
Bouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 200	exclusief BTW		
Bijkomende kosten	12,0%	Over bouwkosten		
Algemene kosten	3,0%	Over bouwkosten en bijkomende kosten		
Winst en risico	5,0%	Over beleggingswaarde		
Bouwrente	5,0%			
Bouwtijd (maanden)	6			
Bouwkosten (aanneemsom)	107.212	exclusief BTW		
Rente op bouwkosten	1.316	exclusief BTW		
Bijkomende kosten	12.865	exclusief BTW		
Rente op bijkomende kosten	318	exclusief BTW		
Algemene kosten	3.602	exclusief BTW		
Rente op algemene kosten	89	exclusief BTW		
Winst en risico	23.731	exclusief BTW		
Bouwrente	7.185	exclusief BTW		
<b>Totaal</b>	<b>156.317</b>	<b>exclusief BTW</b>		
<b>INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)</b>				
<b>Onderdeel</b>	<b>Aantal</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Prijs per eenheid</b>	<b>Totaal</b>
In- en uitritconstructies	1	stuks	7.500	7.500
Aanleg parkeerplaatsen (incl. verlichting)	12	pp	2.000	24.000
Opfrissen groen	1	stuk	5.000	5.000
Herinrichting entreegebied gebouw	1	stuk	5.000	5.000
Opknappen fietsenstalling	1	stuk	-	-
<b>Totaal</b>				<b>41.500</b>
<b>Correctie kosten koper</b>				
Gecorrigeerde Beleggingswaarde	447.251			
INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)	-156.317			
INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)	-41.500			
Residuele waarde	249.434	V.O.N.		
Kosten koper	16.318			
<b>Waarde kosten koper</b>	<b>233.116</b>	<b>k.k.</b>		
<b>Afgerond</b>	<b>233.000</b>	<b>k.k.</b>		



## Residuele waarde berekening

### 9.5. Samenvatting

De volgende tabel toont de samenvatting van de waardering.

Samenvatting	
Beleggingswaarde kantoorruimte	474.611
Correctie aanvangsleegstand	-27.360
<b>Gecorrigeerde beleggingswaarde</b>	<b>447.251</b>
Stichtingskosten	-156.317
Inrichtingskosten	-41.500
Kosten koper	-16.318
<b>Totaal</b>	<b>233.116</b>
<b>Afgerond</b>	<b>233.000</b>

#### Resultaat residuele waarde

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten bedraagt de residuele waarde op prijspeildatum € 233.000,- kosten koper.

### 9.6. Marktwarde

De marktwarde van het object, bekend als de voormalige Kompasschool gelegen aan de Beatrixlaan 22 te Den Burg per 3 maart 2017 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

**€ 233.000,- kosten koper**

Zegge: 

**TWEEHONDERDDRIEENDERTIGDUIZEND EURO kosten koper**

#### Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

#### Onderbouwing waardeoordeel

De onderbouwing van het waardeoordeel, inclusief referentieobjecten (indien beschikbaar), is te vinden in voorgaande hoofdstukken van dit taxatierapport.



## 10. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. Een SWOT-analyse confronteert externe kansen en bedreigingen met de interne sterkten en zwakten. Navolgende tabel toont de SWOT-analyse voor het getaxeerde.

<b>Strengths</b>	<b>Weaknesses</b>
Centrale ligging in Den Burg	Verouderd object
Relatief groot perceel	Beschadigingen door vandalisme
Mogelijkheid om parkeren op eigen terrein te realiseren	
<b>Opportunities</b>	<b>Threats</b>
Thuiswerken en toename van het aantal ZZP-ers	Door vergrijzing op het eiland trekken ook bedrijven weg vanuit Texel naar het vaste land
Toeristen die van de flexibele kantoorruimte gebruik maken om werkzaamheden te verrichten	Beperkte kantorenmarktprognose op Texel
Texel als bijzonder postadres voor kleine startup-bedrijven.	

Tabel: SWOT-analyse



## 11. Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- I. Opdrachtbrief
- II. Algemene voorwaarden BaseValue B.V., november 2016
- III. Locatiefoto's
- IV. Kadastrale berichten en kaart
- V. Akten van levering
- VI. Bestemmingsplangegevens
- VII. Plattegronden
- VIII. Uitdraaien rekenmodel



## 12. Ondertekening

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Elburg op 12 maart 2017,

Handtekening taxateur

 MSc MRICS RT RM REV 

RICS Registered Valuer

Register Taxateur



### 13. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: BaseValue B.V.

Naam: MSc MRICS RT RM

Adres: Botterstraat 139

Plaats: Elburg

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van registratienummers:

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en in de Kamer Wonen, onder nummer: RT731951423 en is RICS Registered Valuer onder nummer 1290917.

Controlerend taxateur namens BaseValue B.V.:

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 100088/def/1.0 van het object 'voormalige Kompasschool' aan de Beatrixlaan 22 te Den Burg, getaxeerd door MSc MRICS RT RM REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 12 maart 2017 beoordeeld.
- Taxateur heeft een interne en externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is

Aldus naar eer en geweten getekend te Elburg op 12 maart 2017.

...

.....

S. MSc MRICS RT RM

RICS Registered Valuer

Register Taxateur

\*doorhalen hetgeen niet van toepassing is