

HERTAXATIERAPPORT

Voormalige Kompasschool in Den Burg

Apr 17, 2018 at 09:13:19



Opdrachtgever: Gemeente Texel
Datum: 31 mei 2018
Kenmerk: 100497/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	3
1.1.	Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur	3
1.2.	Kwalificaties en onafhankelijkheid	3
2.	Opdrachtformulering	4
2.1.	Opdrachtverstrekking	4
2.2.	Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers	4
2.3.	Uw contactpersoon	4
2.4.	Verantwoording en aansprakelijkheid	4
2.5.	Doel van de taxatie	5
2.6.	Te taxeren belang	5
2.7.	Taxatie type	5
2.8.	Onderwerp van de taxatie	5
2.9.	Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	5
2.10.	Waardepeildatum	5
2.11.	Bezichtiging	5
2.12.	Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert	7
2.13.	Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	7
2.14.	Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie	7
3.	Verschillenanalyse	9
4.	Werkwijze en methodieken	10
4.1.	Werkwijze	10
4.2.	Waarderingsmethode	10
5.	Locatie, object en bereikbaarheid	12
5.1.	Locatieomschrijving	12
5.2.	Object	13
5.3.	Bereikbaarheid	16
5.4.	Voorzieningen	17
5.5.	Bodemverontreiniging	17
5.6.	Asbest	18
6.	Privaatrechtelijke aspecten	19
6.1.	Kadastrale situatie	19
7.	Publiekrechtelijke aspecten	20
7.1.	Bestemming	20
7.2.	Wet voorkeursrecht gemeenten	21
7.3.	Monumentale status	21
7.4.	Beschermd Stadsgezicht	21
7.5.	Nota parkeernormen	21
8.	Marktsituatie en referenties	23
8.1.	Algemeen	23
8.2.	Kantorenmarkt Nederland	23
8.3.	Kantorenmarkt Texel	24
8.4.	Flexibele kantoorruimten	25
8.5.	Referentie transacties	25
8.6.	Huidig aanbod	26
8.7.	Aanvangsrendementen	26
8.8.	Conclusie	26
9.	Waardering	27



9.1.	Beoogd gebruik: herbestemming tot flexibele werk- en cursusruimten.....	27
9.2.	Programma	27
9.3.	Ruimtegebruik	28
9.4.	Residuele waarde.....	28
9.5.	Planning	32
9.6.	Overzicht kosten en opbrengsten.....	32
9.7.	Uitgangspunt fiscale levering van de gronden	32
9.8.	Marktwaarde	32
10.	SWOT-analyse.....	33
11.	Bijlagen.....	34
12.	Ondertekening.....	35
13.	Plausibiliteitsverklaring	36



1. Benoeming en status van taxateur

1.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateur

Verantwoordelijk taxateur namens BaseValue B.V.:

De heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV CIS HypZert (MLV), 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 S.H.C. van den Berg 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

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie juli 2017. 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 is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVV, de RICS en de NVM.
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen 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.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.



2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 17 april 2018 heeft de heer _____, handelend namens de Gemeente Texel, gevestigd te Den Burg, aan de Emmalaan 15, 1791 AT, opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 30 mei 2018, onder referentienummer 100497/OFF/1.0 en welke in het rapport is opgenomen als bijlage. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Texel
Contactpersoon	De heer
Telefoonnummer	
E-Mail	

2.3. Uw contactpersoon

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

4

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue november 2016

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

Aansprakelijkheid

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2017

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2017 – 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.


Paraf taxateur

100497/DEF/1.0



Toepassing van NRVT-taxatie 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 taxateurs¹.

2.5. Doel van de taxatie

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

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

2.8. 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. Het object staat bekend als:

Object

Omschrijving	Voormalig, thans leegstaand, schoolgebouw met enkele bijgebouwen, ondergrond, erf en tuin.
Adres	Molenstraat 80
Postcode	1791 DM
Plaats	Den Burg

5

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 30 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.'*²

2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 17 april 2018 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.11. Bezichtiging

Op 17 april 2018 is de voormalige school intern en extern door de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in het bijzijn van de heer van de gemeente Texel bezichtigd.

¹ Gedrags- en beroepsregels en de reglementen "Wonen", "Bedrijfsmatig Vastgoed" en, voor zover van toepassing, het addendum "Grootzakelijk Vastgoed", allen vastgesteld in juni 2017.

² Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden (Red Book), Red Book, Engelse versie juli 2017.



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.

Bezichtiging	
Opname intern	Ja
Opname extern	Ja
Technische ruimte(n)	Ja
Dak inspectie	Ja, zo ver het dak beklommen kon worden
Mondelinge toelichting	Ja
Deskundige bijstand	Nee

Opmerkingen op basis van de bezichtiging:

- Enkele ramen zijn ingegooid en moeten vervangen worden.
- Op verschillende plekken zijn de dakpannen verschoven waardoor het dak niet meer overal waterdicht is. Minimaal moet het dak gecontroleerd worden, de dakpannen weer netjes gelegd en mogelijke kapotte dakpannen vervangen worden.
- De hemelwaterafvoer is verstopt door bladeren van de laatste herfst en misschien al eerder. Hierdoor bevindt zich stilstaand water in de dakgoot. De dakgoot is op enkele plaatsen aan het overlopen waardoor water langs de muren naar beneden loopt waardoor groenaanslag te zien is. Inpandig is er ook waterschade te zien.

6



Foto's van inpandige waterschade, kapotte ramen en scheef liggende dakpannen



2.12. 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
Uitgiftebeleid Texel	Opdrachtgever	Ja
E-mail met informatie omtrent Kompasschool	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van 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.

2.13. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- 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 hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Er zijn binnen deze taxatie geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

2.14. 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 in de offerte genoemde 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. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

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. Verschillenanalyse

BaseValue voerde in 2017 een volledige taxatie uit. De uitgangspunten zijn nog steeds opportuun. Echter staat het pand sinds maart 2017 (laatste taxatiedatum) leeg en is vandalisme geconstateerd.

In de tabel hierna worden de verschillende waarde mutaties van de rapportages benoemd.

Versie	Datum	Marktwaaarde
Getaxeerde waarde 2017	3 maart 2018	€233.000,- kosten koper
Definitieve taxatie 2018	31 mei 2018	€215.000,- kosten koper

De verlaging van de waarde is het gevolg van de verslechtering van het casco door leegstand en de extra schade die is ontstaan ten gevolge van vandalisme gedurende de leegstandsperiode. Vooral de waterschade door verstopt geraakte dakgoten, de vervanging van kozijnen en de versterking van het kelder dak schat taxateur in als een extra investering die ten laste van de opstalwaarde gebracht moet worden.



4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

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

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Bespreken taxatie uitgangspunten, berekeningen en resultaten met de opdrachtgever;
- Finetunen taxatie uitgangspunten en het herijken van de resultaten;
- Communiceren definitieve resultaten;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

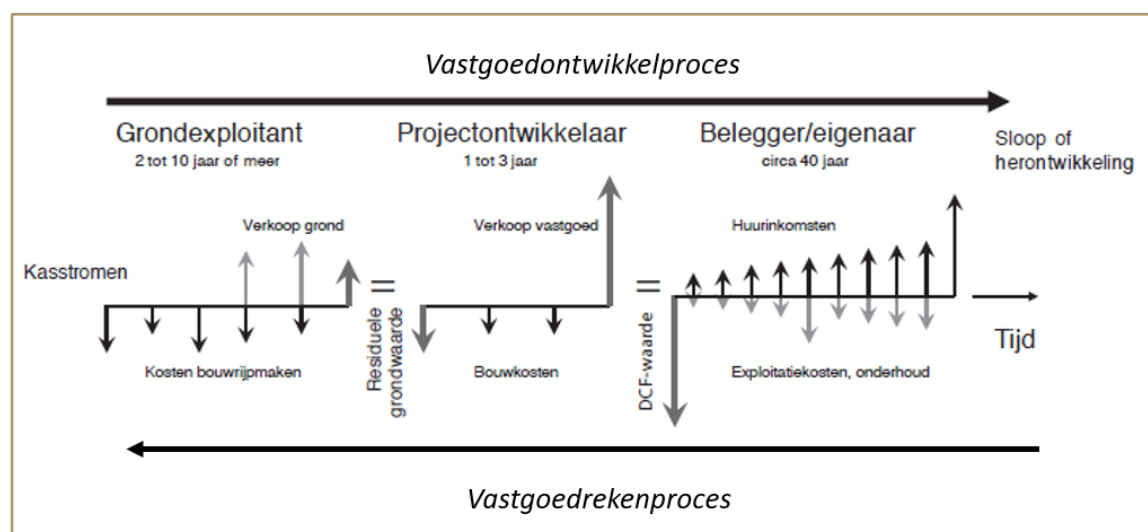
4.2. Waarderingsmethode

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

- Comparatieve methode.
- Residuele methode
- Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
- Discounted Cashflow methode (DCF)

10

Centraal staat de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



Figuur: Residuele grondwaardemethode Bron: Vastgoedrekenen met Spreadsheets

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.

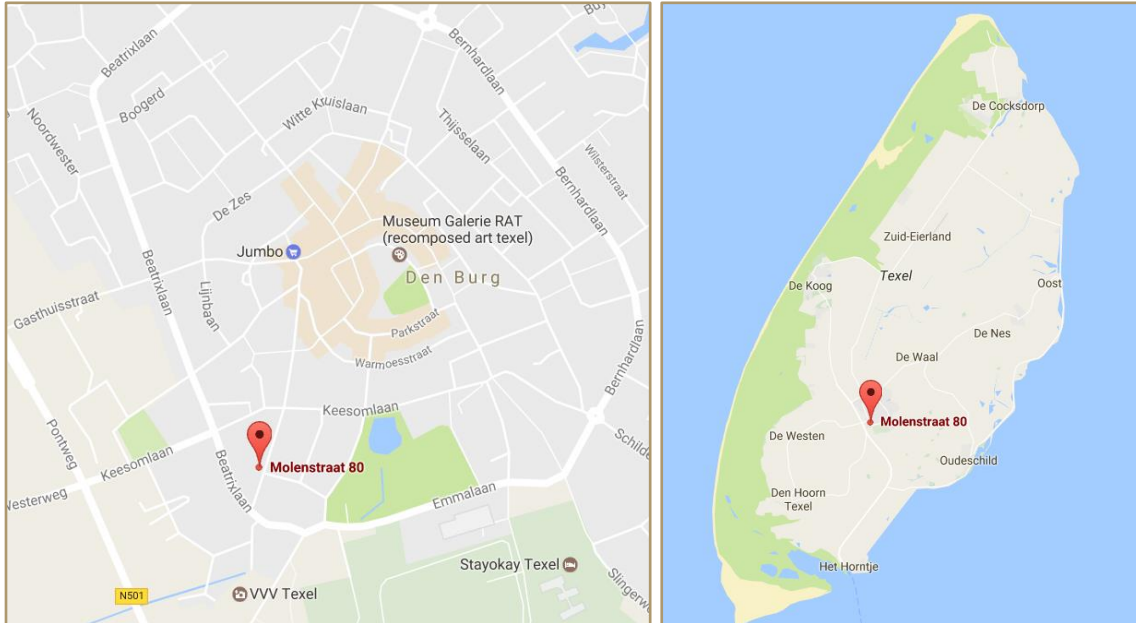
In de bijlage vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.



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.



12

Ligging Bron: Google Maps

De volgende figuur toont een luchtfoto van de locatie met de kadastrale grenzen en bebouwingsgrenzen. Het gedeelte van de locatie, dat tot het getaxeerde behoort, wordt daarin met een oranje kleur aangeduid. Het betreft dus een gedeelte van het gehele 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 ² 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, in de kelderruimte, regenwaterafvoer en in de tuin. De kwaliteit is sinds de laatste taxatie achteruitgegaan, wat mede is veroorzaakt door schade toegebracht door derden, in de vorm van vandalisme.
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 uit 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 uitsluitsel 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	<ul style="list-style-type: none">• 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 ook onder andere delen van het gebouw sprake is van doorbuigende vloeren. Voor de later gerealiseerde uitbouw ligt dit waarschijnlijk anders. 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 en/of 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, echter is impregneren mogelijk noodzakelijk.
Kozijnen	Houten kozijnen zijn aan onderhoud toe, gedeeltelijk is houtrot geconstateerd en moet het betreffende kozijn geheel of slechts 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 opnieuw aanbrengen, dan wel 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.

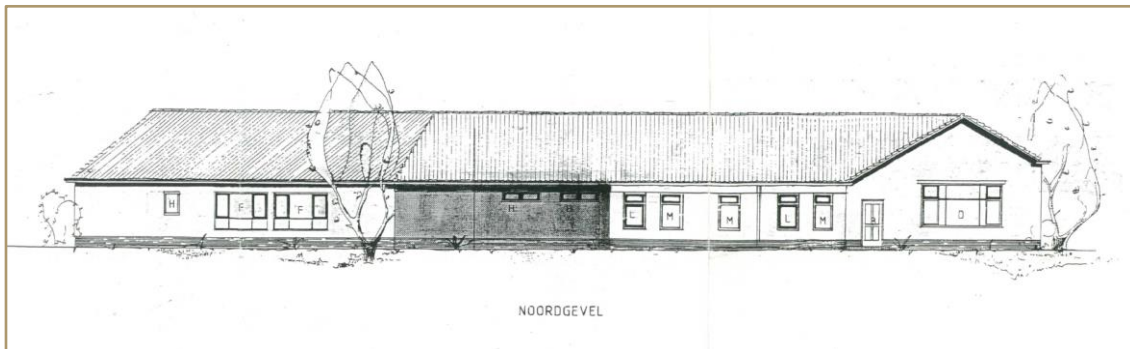
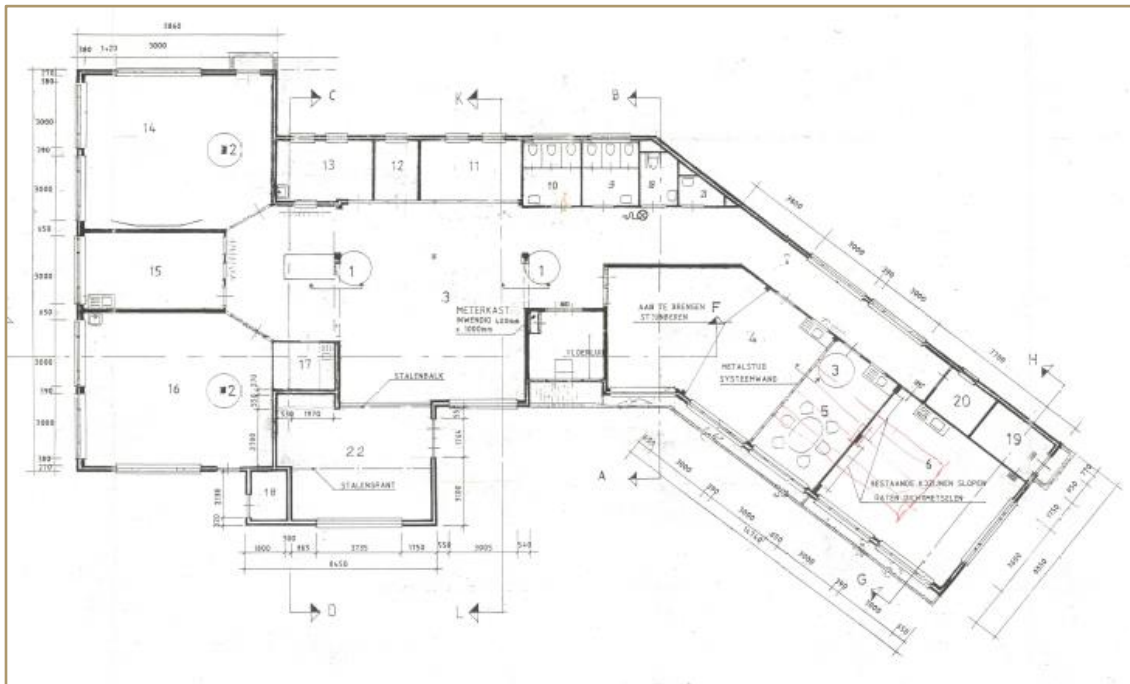
Onderstaande foto's tonen de voormalige Kompaschool.

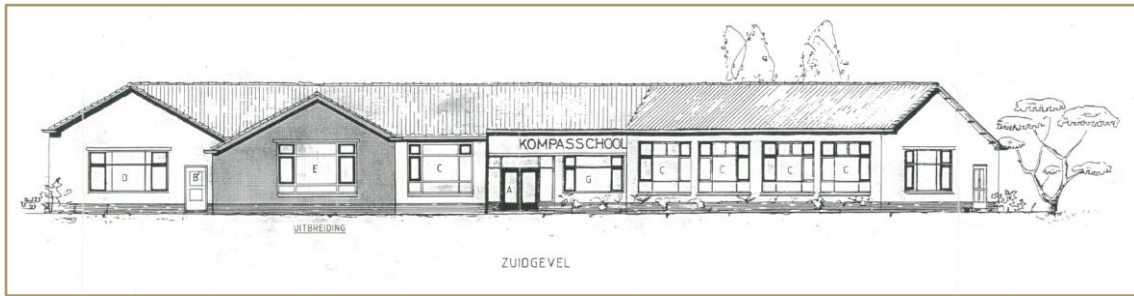


Foto's van het object.

Op de locatie zijn naast het schoolgebouw een fietsenstalling en een schuurtje aanwezig. De schuur heeft een oppervlakte van circa 23 m² en de fietsenstalling heeft een oppervlakte van circa 18 m². Deze twee opstallen zijn sterk verouderd en voegen geen verdere waarde toe aan het object. Bij de inspectie was geen toegang tot de schuur mogelijk.

De figuren hieronder tonen de bouwtekeningen van de voormalige Kompaschool.





Oorspronkelijke ontwerptekeningen van de plattegrond en gevels. Bron: gemeente Texel.

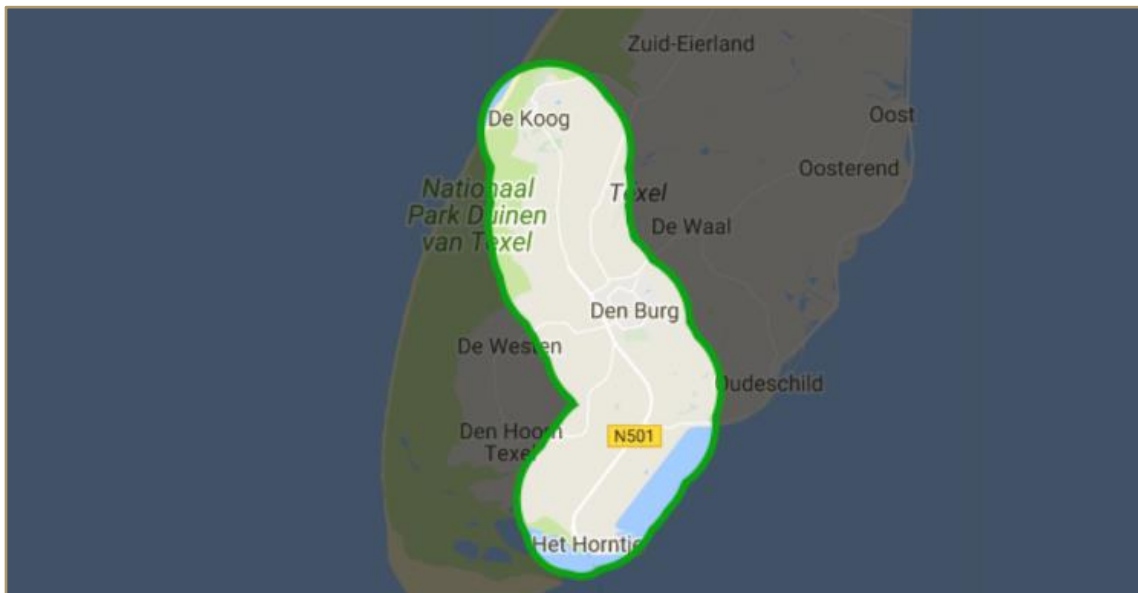
5.3. Bereikbaarheid

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 N501 is de hoofdweg op het eiland. Op de onderstaande figuur is dit weergegeven, waarbij het bereik in 10 minuten autorijden vanaf de locatie van het getaxeerde is weergegeven.



Bereik in 10 autominuten vanaf de locatie. Bron: Vastgoeddata.

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 tijdslimiet voor het parkeren ingesteld.

Openbaar vervoer

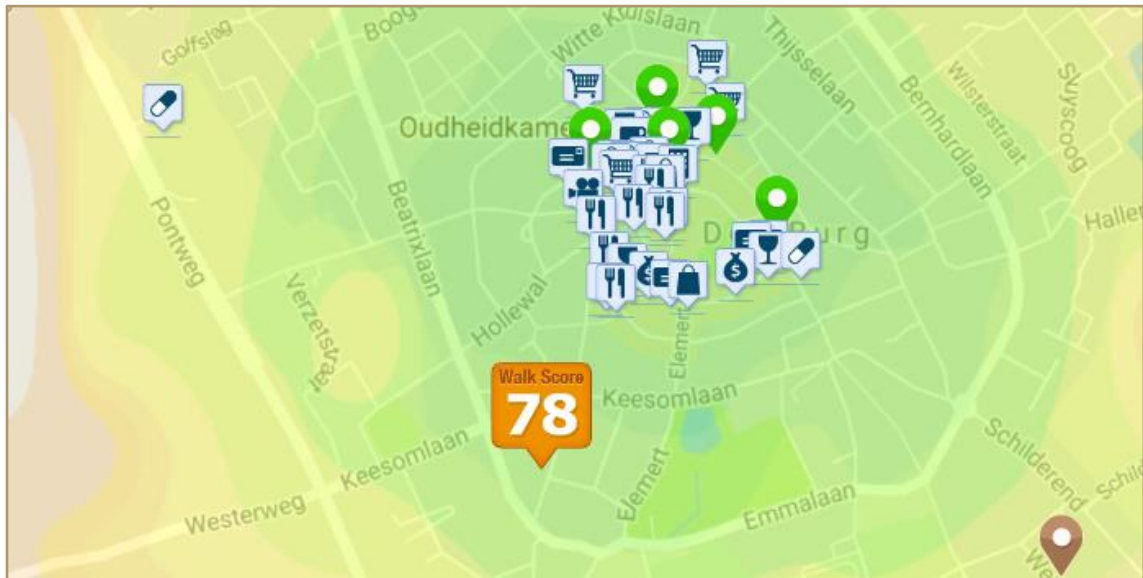
De locatie is per openbaar vervoer relatief goed bereikbaar. Op loopafstand van de locatie is een bushalte gesitueerd met een verbinding tussen de Veerhaven, Texel De Koog, Den Burg Centrum en andere locaties op Texel. Dit is de bushalte Elemert en ligt op circa 300 meter afstand, wat in ongeveer 3 minuten lopen kan worden bereikt.



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. Voorzieningen

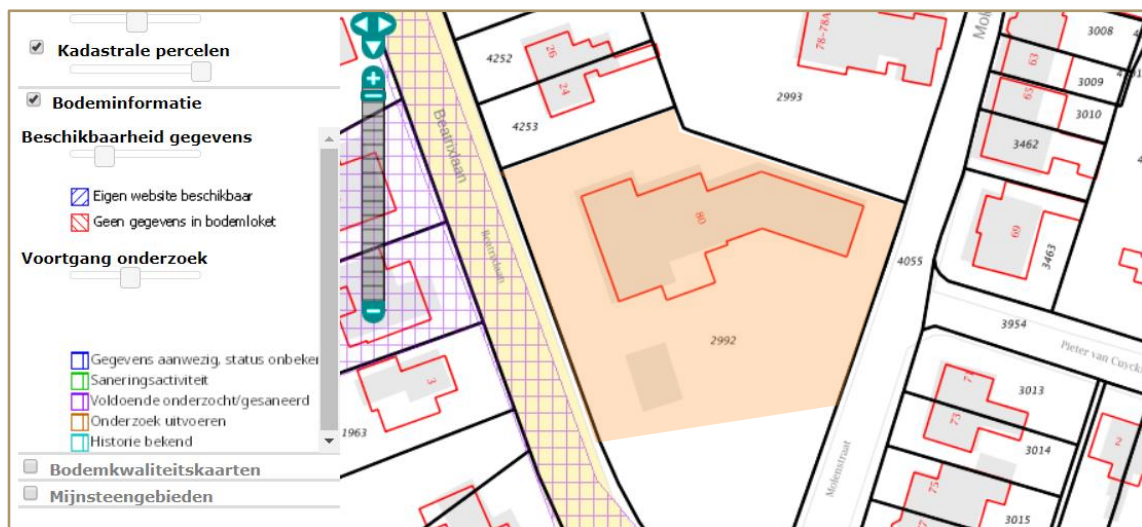
De locatie is gelegen nabij het centrum van Den Burg, waar de meeste voorzieningen zijn gesitueerd. Het gaat hierbij om winkels, cafés, bars en restaurants. Doordat de locatie binnen loopafstand ligt wordt aan het getaxeerde een relatief hoge Walk Score toegekend, van 78 uit 100 punten. Dit is in de navolgende figuur weergegeven.



Walk Score van het getaxeerde. Bron: Vastgoeddata.

5.5. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodemonderzoeken. Bron: www.bodemloket.nl.



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

5.6. 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

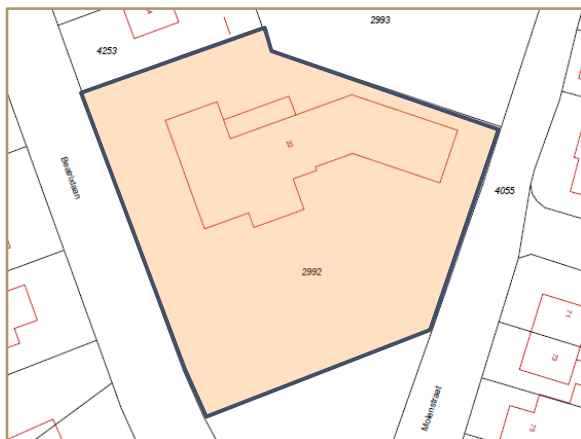
De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen.

De taxatie betreft een gedeelte van het totale perceel, dit staat hierna in de tabel duidelijk benoemd en daarna visueel weergegeven op de kaart. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Omschrijving	Eigendom
7 mei 2018	Texel	K	2992	3.190 m ² a	ONDERWIJS ERF - TUIN	Gemeente Texel
Totaal				3.190 m²		
Schatting oppervlak (te verkopen perceel)				2.300 m²		

Kadastrale situatie. Bron: Kadaster.

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





7. Publiekrechtelijke aspecten

7.1. Bestemming

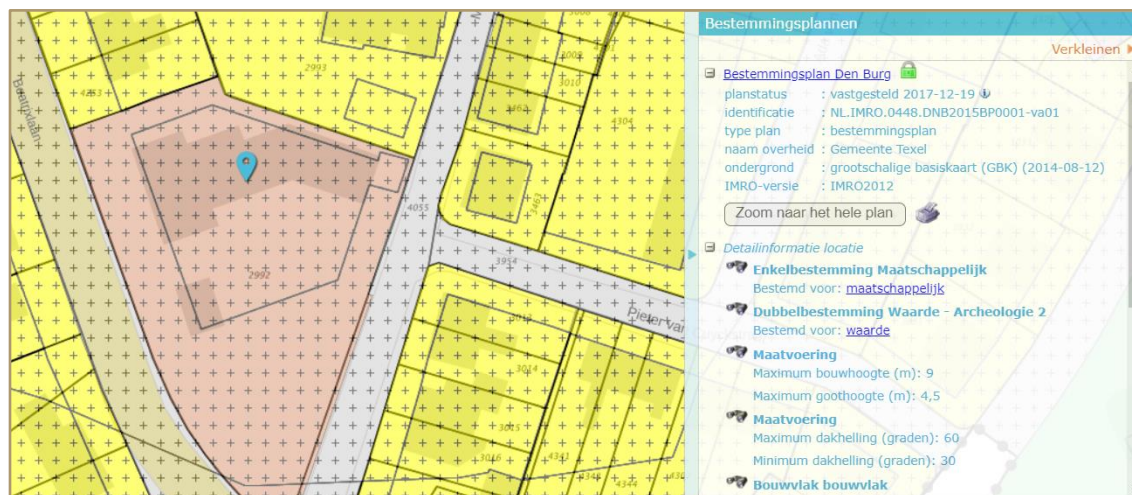
Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Den Burg'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Den Burg
Status	Vastgesteld
Datum	19 december 2017
Gemeente	Texel
Enkelbestemming	Maatschappelijk
Dubbelbestemming	Waarde – Archeologie 2
Aanduiding	Geen

Bestemmingsplangegevens

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.

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan. Bron: 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:
 - een kantoor;
 - dienstverlenende instellingen;
- in ondergeschikte mate 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;
 - de maanden mei, juni, augustus en september van ieder jaar tot een maximum van 90 nachten per jaar, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 1', waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse



van de aanduiding 'maximaal aantal slaappleatsen' aangegeven aantal mag bedragen;

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

met daaraan ondergeschikt:

c. woonhuizen of inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;

d. bijbehorende bouwwerken bij het woonhuis of de inpandige woning;

e. kleinschalige duurzame energiewinning;

f. wegen en paden;

g. water;

h. het plaatsen van kampeermiddelen in de vorm van tenten buiten de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie 2', gedurende maximaal 6 weekenden (vrijdag, zaterdag en zondag) in ieder jaar ten behoeve van het gebruik door de Texelse leden van Scouting Texel.

met de daarbij behorende:

i. parkeervoorzieningen;

j. tuinen, erven en terreinen;

k. andere bouwwerken.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

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. De locatie beschikt thans, in het huidige vigerende bestemmingsplan, echter 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 vermeldt 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 conform de Erfgoedwet, voorheen artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

7.5. Nota 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 de parkeerbalans 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 m² BVO, met een minimum van 3 parkeerplaatsen. Voor de functie 'kantoor' ligt deze norm met 2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, met een minimum van 3 parkeerplaatsen, iets hoger.

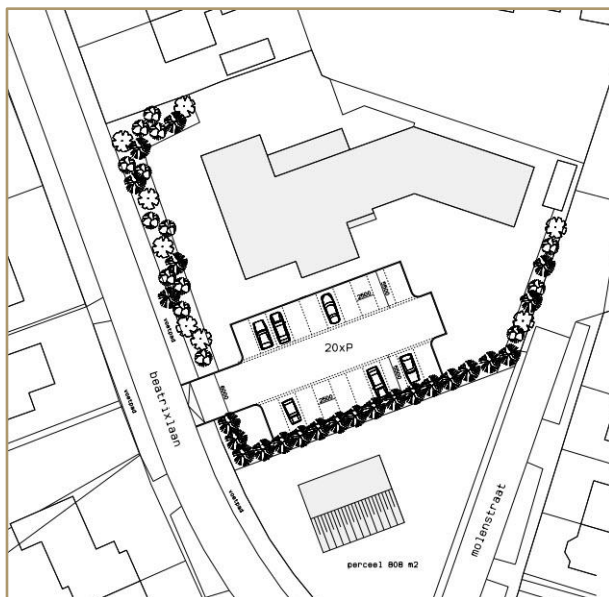
Conclusie

Om de transformatie mogelijk te maken dienen 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 m² BVO norm: 2 plaatsen per 100 m² 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. Kantorenmarkt Nederland

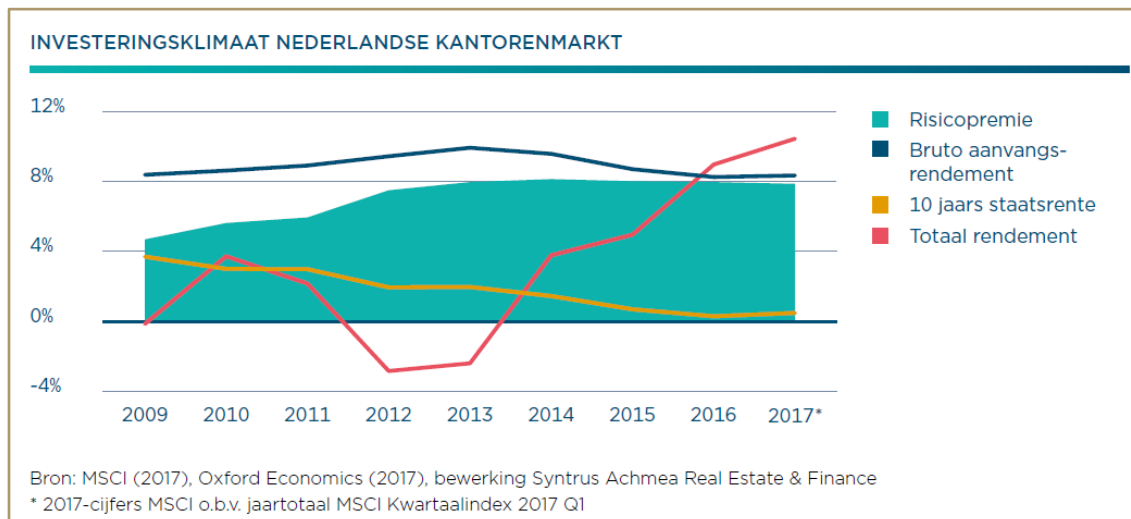
Volgens Syntrus Achmea lijkt de Nederlandse kantorenmarkt vanaf 2016 weer een interessante assetcategorie om in te beleggen. Ook Dynamis concludeert in hun rapportage 'Spreekende Cijfers: Kantorenmarkten 2018', dat de crisisjaren op de kantorenmarkt definitief achter ons liggen. In 2017 is over de breedte herstel opgetreden in het Nederlandse kantorenlandschap. Door een betere afstemming van vraag en aanbod is sinds enkele jaren een meer evenwichtige marktsituatie ontstaan. Syntrus Achmea vat de huidige Nederlandse kantoormarkt onder andere samen in een zogenaamde outlook voor centrumlocaties in Nederland, welke is weergegeven in navolgende figuur.

OUTLOOK		2017	2018	2019	2020
Waardegroei	Amsterdam	+	+	+/=	+/=
	Utrecht	+	+	+/=	+/=
	Rotterdam en Den Haag	+/=	+/=	+/=	=
	Overige stations/ centrumlocaties grote steden	+/=	+/=	+/=	=
Huurgroei	Amsterdam	+	+	+/=	+/=
	Utrecht	+	+	+/=	+/=
	Rotterdam en Den Haag	+/=	+/=	+/=	=
	Overige stations/ centrumlocaties grote steden	+/=	+/=	+/=	=

Legenda
+ Verwachte stijging
+/= Stabiel tot lichte stijging
= Stabiel
-/= Stabiel tot lichte daling
- Verwachte daling

Outlook kantorenmarkt centrumlocaties Nederland. Bron: Syntrus Achmea, 2018.

De kernboodschap van de gehele outlook is dat er schaarste heerst in het core-segment en dat er daarbuiten sprake is van overaanbod. De hierop volgende figuur geeft het investeringsklimaat weer van de Nederlandse kantorenmarkt. Hierin is onder andere te zien dat het totale rendement flink is gestegen in de afgelopen jaren. Met de stijgende rendementen is de vraag naar kantoren op de beste locaties sterk toegenomen. Het is een zichzelf versterkend effect. De hoge rendementen trekken nieuwe internationale beleggers aan die steeds vaker bereid zijn om hoge risico's te nemen en zeer scherpe aanvangsrendementen te betalen.



Investeringsklimaat Nederlandse Kantorenmarkt. Bron: Syntrus Achmea

De mediane huurprijs is volgens Dynamis in 2017 licht toegenomen naar € 117,- per m² per jaar, in het voorgaande jaar bedroeg de mediane huur nog € 115,- per m² per jaar. Volgens Cushman & Wakefield lag de huurprijs van kantoorruimte in Nederland in 2017, exclusief eventuele incentives, rond de € 134 per m² per jaar, wat een stijging van 2,7% betekent ten opzichte van 2016. De huurprijzen vertonen al een aantal jaren dit relatief stabiele beeld. Tijdens de crisis namen de vierkante meterprijzen van kantoren juist flink af, afnemende vraag en overaanbod waren hier debet aan.

24

De toenemende dynamiek op de kantorenmarkt werkt in 2017 op nationaal niveau nog in beperkte mate door op de huurprijzen. Op lokaal niveau kunnen de huurprijzen significant hoger zijn, met aan de bovenkant van de bandbreedte de Zuidas met huurprijzen tussen de € 350,- en € 450,- per m² per jaar. De komende jaren zullen de investeringen voor een verplicht energielabel C invloed gaan hebben op de huurprijzen. De naar de huurder doorberekende kosten leiden in de segmenten met lagere huren (en slechtere labels) tot procentueel sterke huurverhogingen. In de navolgende figuur zijn de kerncijfers te zien van de kantorenmarkt in Nederland over het jaar 2017.

KANTOORBANEN 2.380.350 2016 t.o.v. 2015	▲ 4,6%	AANBOD 6.454.000 m ² 2017 t.o.v. 2016	▼ 16%	VOORRAAD 48.612.000 m ² 2017 t.o.v. 2016	▼ 1,9%
OPNAME 1.260.000 m ² 2017 t.o.v. 2016	▲ 0,3%	LEEGSTAND 5.697.000 m ² (11,7%) 2017 t.o.v. 2016	▼ 17%	HUURPRIJS* € 134 per m ² /jaar 2017 t.o.v. 2016 <small>*Excl. evt. incentives</small>	▲ 2,7%

Kerncijfers kantorenmarkt Nederland 2017

Bron: Cushman & Wakefield, 2018

8.3. Kantorenmarkt Texel

Op Texel wonen circa 13.500 mensen (Bron: CBS, 2017) 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 van de huidige opstallen, het voormalige schoolgebouw, 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 een kantoorruimte gehuurd worden, waarbij gebruik gemaakt wordt van alle faciliteiten (parkeren, internet, koffie/thee³). In het HOC kan kantoorruimte van 27-150 m² BVO gehuurd worden voor circa € 75,- per m² 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 m² excl. BTW per jaar doorbelast. De ruimten zijn turn-key opgeleverd met per werkplek een bureau en ladekast en zijn verder flexibel in te delen. Het HOC beschikt over een gezamenlijke receptie met een post- en kopieerservice. Daarnaast zijn op eigen terrein parkeergelegenheden aanwezig⁴.

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

8.5. Referentie transacties

Voor de waardering van het onderhavige object is gekeken naar referentietransacties in de nabije omgeving van het getaxeerde. Hiervoor is gekeken op het gehele eiland Texel, oftewel in de postcodegebieden 1791 tot en met 1797. Het aantal recente referentietransacties van kantoorruimte op Texel is erg beperkt. Recente referentie verhuurtransacties van vergelijkbare kantoorruimtes zijn niet beschikbaar. Navolgend zijn enkele verkooptransacties die plaatsvonden op Texel weergegeven.

25

Weverstraat 94, 1791 AG Den Burg		Verkocht (1.452 dagen op de markt)
	Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 185.000,- k.k. Transactieprijs: € 160.000,- Datum akte: 1 november 2017	Aangemeld: 11 november 2013 Laatste wijziging: 2 januari 2018 Afgemeld: 2 januari 2018 Dagen op de markt: 1452
Vismarkt 7 ., 1791 CD Den Burg		Verkocht (1.059 dagen op de markt)
	Aanmelding: In verkoop genomen : € 520.000,- k.k. Transactieprijs: € 485.000,- Datum akte: 9 oktober 2015 Transport: 1 december 2015	Aangemeld: 15 november 2012 Laatste wijziging: 9 juni 2016 Afgemeld: 9 juni 2016 Dagen op de markt: 1059

Het pand aan de Weverstraat 94, te Den Burg, is van oorsprong bedoeld als winkelruimte met bovengelegen kantoorruimte. Het is gelegen nabij het centrum van Den Burg en is circa 103 m² VVO groot. Met de gegeven transactieprijs van € 160.000,- k.k. komt dit neer op een prijs van circa € 1.555,- k.k. per m² VVO. De transactie van het object op het adres Vismarkt 7 is gelegen in het centrum van Den Burg en betreft een karakteristiek kantoorpand met inpandige bedrijfswoning. Het pand is circa 415 m² VVO/GBO groot en beschikt daarnaast over circa 495 m² onder- en bijgelegen eigen grond en 6 parkeerplaatsen. Dit komt neer op een verkoopprijs van circa € 1.170,- k.k. per m² VVO en/of GBO.

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

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



8.6. Huidig aanbod

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

Verhuuraanbod

Adres	Postcode	m ²	Huurprijs (vraagprijs)	Huurprijs per m ²	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 verhuur aanbod. Bron: NVM.

De kantoorruimte aan de Warmoestraat betreft een relatief klein object van 128 m² 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 m² 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 thans tussen 5,50% en 8,00%.

26

Landsdeel	Locatie	2016		2017	
		van	tot	van	tot
Noord	Beste locatie	7,60%	10,50%	7,00%	9,00%
	Overige locaties	8,25%	12,25%	7,50%	11,00%
Oost	Beste locatie	7,50%	10,00%	7,00%	9,00%
	Overige locaties	8,25%	12,25%	7,50%	11,00%
Zuid	Beste locatie	6,75%	9,25%	6,00%	8,00%
	Overige locaties	8,00%	11,50%	7,00%	10,00%
West	Beste locatie	4,00%	6,50%	3,50%	6,00%
	Overige locaties	6,25%	10,50%	5,50%	8,00%

Bruto aanvangsrendementen kantoorruimten. Bron: Cushman & Wakefield, januari 2018.

8.8. Conclusie

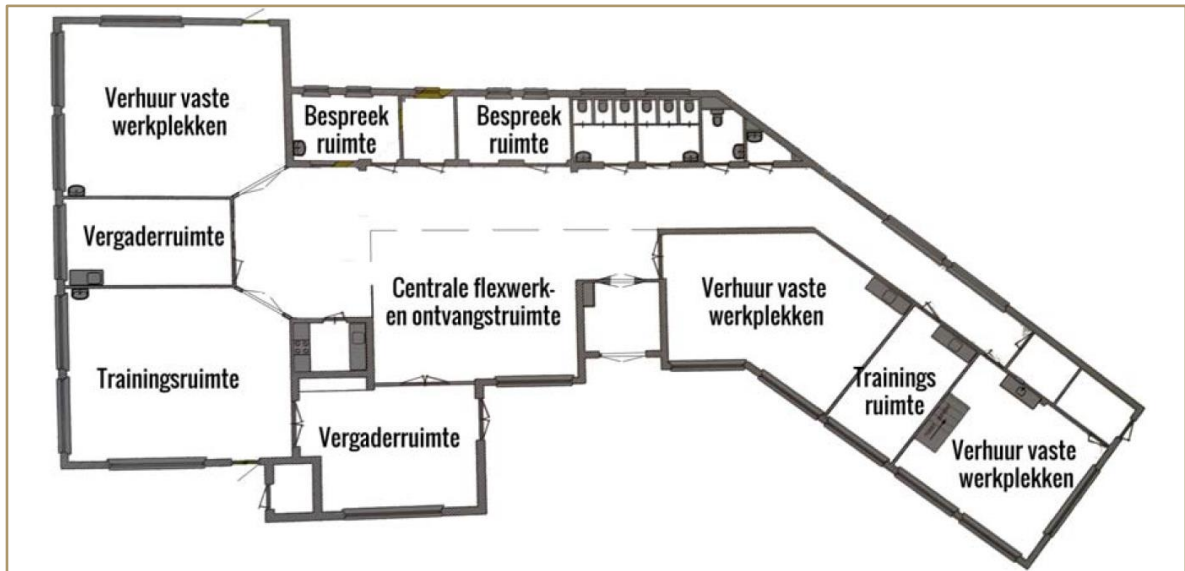
De kantorenmarkt op Texel is erg beperkt en recente huurtransacties zijn niet voorhanden. Voor het flexibele kantoorconcept wordt uitgegaan van een huurniveau van € 90,- tot 105,- per m² VVO per jaar, waarbij wordt uitgegaan van een casco oplevering. De exploitant draagt vervolgens zorg voor de afwerking en inrichting van het object. Voor een dergelijk kantoorconcept wordt een bruto aanvangsrendement van 8,5% als marktconform beoordeeld.



9. Waardering

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

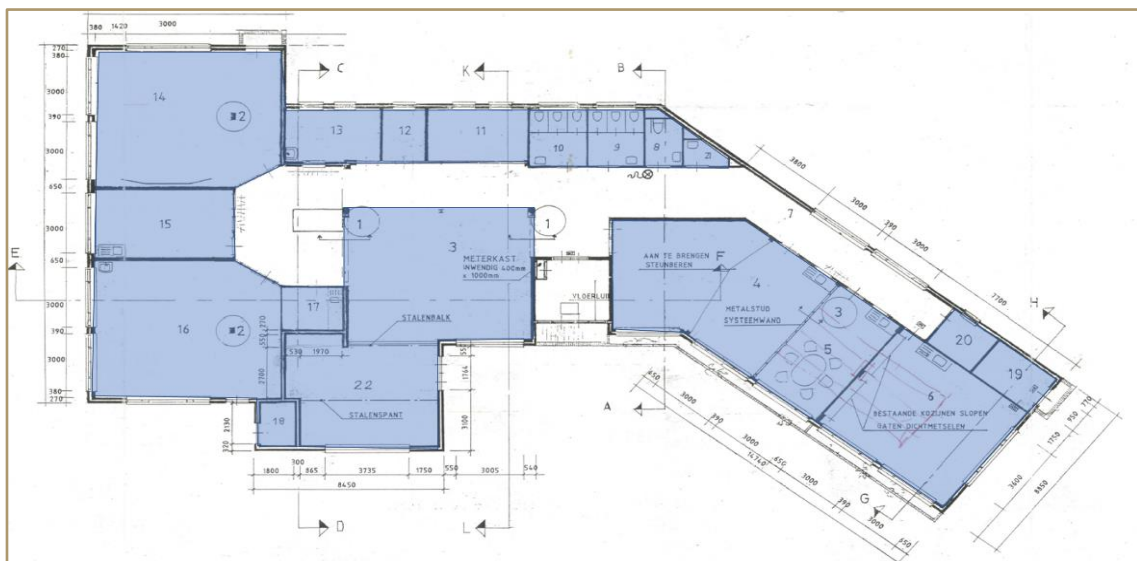
Door de stichting ZP Texel is bij opdrachtgever een initiatief ingediend voor hergebruik van het getaxeerde. Het initiatief gaat uit van het concept 'Working Apart Together' met flexibele kantoorruimten en leslokalen. In het voormalige schoolgebouw worden vaste werkplekken, vergaderruimten, bespreekruimten 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:



Beoogde toekomstige indeling. Bron: Working Apart Together.

9.2. Programma

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



Indeling 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.

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 m².

Type	Nr.	Vormfactor %	m ² VVO	m ² 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
Totaal		90,0%	492	547

Voorlopige indeling (zelf ingemeten).

Bron: 'Working Apart Together'.

28

9.3. Ruimtegebruik

De bestaande Kompasschool heeft een footprint van circa 547 m². 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 m² 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 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	2018	2019	2020	2021	2022
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 m² 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 2018, provincie Noord-Holland en ervaringen van de taxateur met herbestemmingen.

Voor de directe verbouwkosten is een bedrag van circa € 114.500,- exclusief BTW (respectievelijk € 209,- exclusief BTW per m² BVO) opgenomen. Hierin zijn constructieve aanpassingen, renovatie van het dak inclusief regenwaterafvoer, de constructieve versteviging van de kelderruimte, de kozijnen installaties, warmte en elektra en afwerking opgenomen.

Na de interne bezichtiging is een schatting van de verbouwkosten per ruimte weer gemaakt, als hierna is weergegeven:

Oppervlakten Ruimten	Investerings		
	Constructief	Afwerking	Totaal
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
Totaal			79.000
Bergruimte (buitenruimte)	3.500	-	3.500
Kozijnen (7 stuks vervangen)	-	3.500	3.500
Dakbedekking (reparatie 2018)	7.000	-	7.000
Kelderruimte verstevigen	5.000	-	5.000
Losse ruimte	1.500	-	1.500
Centrale hal	10.000	5.000	15.000
Investerings totaal			114.500
	<i>Investering per m² BVO</i>		<i>209</i>

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 € 114.500,- exclusief BTW.



Bovenop de directe verbouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 12,0% bijkomende kosten⁵ over de bouwkosten;
- 5,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet;
- 5,0% bouwrente en rente over de grond/het gebouw gedurende de bouwtijd.

De totale stichtingskosten, inclusief de rente op het gebouw, schat taxateur in op circa € 167.360,- 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 oprissen van het entreegebied.

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

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

**Residuele berekening Kompasschool te Den Burg**

Object				
Bouwjaar	1981			
Perceeloppervlakte	3.190	m ²		
Niet bebouwd	2.643	m ²		
Oppervlakte hoofdgebouw BVO	547	m ² BVO		
Vormfactor	85%			
Oppervlakte hoofdgebouw VVO	465	m ² VVO		
Opbrengsten (vastgoed)				
Huur	85	per m ² vvo per jaar		
Jaarhuur	39.618	totaal per jaar		
Maandhuur	3.301	totaal per maand		
BAR	8,5%			
Beleggingwaarde voor correcties	466.090			
Correctie aanvangsleegstand				
NCW aanvangsleegstand (ingroei)	-26.860			
Gecorrigeerde Beleggingswaarde	439.230	exclusief BTW		
INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)				
Bouwkosten per m ² BVO	€ 209	exclusief BTW		
Bijkomende kosten	15,0%	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)	114.323	exclusief BTW		
Rente op bouwkosten	1.403	exclusief BTW		
Bijkomende kosten	17.148	exclusief BTW		
Rente op bijkomende kosten	423	exclusief BTW		
Algemene kosten	3.944	exclusief BTW		
Rente op algemene kosten	97	exclusief BTW		
Winst en risico	23.305	exclusief BTW		
Bouwrente	6.714	exclusief BTW		
Totaal	167.358	exclusief BTW		
INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)				
Onderdeel	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal
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
Totaal				41.500
Correctie kosten koper				
Gecorrigeerde Beleggingswaarde	439.230			
INDICATIEVE Stichtingskostenraming (vastgoed)	-167.358			
INDICATIEVE Investerings (perceel-inrichting)	-41.500			
Residuele waarde	230.372	V.O.N.		
Kosten koper	15.071			
Waarde kosten koper	215.301	k.k.		
Afgerond	215.000	k.k.		

Residuele waarde



9.5. Planning

Uitgangspunt is een realisatieperiode van circa 6 maanden. Indien partijen de verkoop effectueren zal koper direct starten met de renovatiewerkzaamheden en het pand einde van het jaar betrekken.

9.6. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil taxatiedatum, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

Samenvatting	totaal	per m² BVO
Beleggingswaarde kantoorruimte	466.090	852
Correctie aanvangsleegstand	-26.860	-49
Gecorrigeerde beleggingswaarde	439.230	803
Stichtingskosten	-167.358	-306
Inrichtingskosten	-41.500	-76
Kosten koper	-15.071	-28
Totaal	215.301	394
Afgerond	215.000	393

Overzicht kosten en opbrengsten

Het saldo van de reële waarden van het residu van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 215.000,- kosten koper. De waarde per m² BVO ligt daarmee op circa € 393,- per m² BVO kosten koper.

32

9.7. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van de transformatie naar kantoorfunctie als kosten koper geleverd worden.

9.8. Marktwaaarde

De marktwaaarde van het object, bekend Kompasschool gelegen te Den Burg per 18 april 2018 (bezichtigingsdatum) bedraagt:

€ 215.0

Zegge:

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. In de bijlage treft u de berekening aan en de cashflowprognose.


Paraf taxateur



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.

Sterkte / kansen

- Centrale ligging in Den Burg
- Relatief groot perceel
- Mogelijkheid om parkeren op eigen terrein te realiseren
- Thuiswerken en toename van het aantal ZZP-ers
- Toeristen die van de flexibele kantoorruimte gebruik maken om werkzaamheden te verrichten
- Texel als bijzonder postadres voor kleine startup-bedrijven.

Zwakte/bedreigingen

- Verouderd object
- Beschadigingen door vandalisme
- Door vergrijzing op het eiland trekken ook bedrijven weg vanuit Texel naar het vaste land
- Beperkte kantorenmarktprognose op Texel



11. Bijlagen

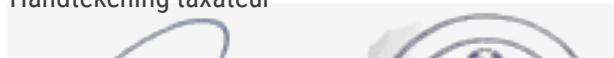
De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

1. Opdrachtbrief
2. Algemene voorwaarden BaseValue BV, november 2016
3. Waarderingsmethodieken
4. Objectfoto's
5. Kadastrale berichten en kaart
6. Akten van levering
7. Bestemmingsplangegevens

12. Ondertekening

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Elburg op 31 mei 2018,

Handtekening taxateur



RICS Registered Valuer

Register Taxateur

13. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: BaseValue B.V.
Naam: S.H.C. van den Berg 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.:

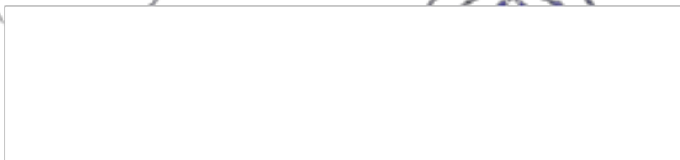
verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 100497/DEF/1.0 van het object Kompasschool te Den Burg, getaxeerd door A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 31 mei 2018 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen:-~~

.....*

Aldus naar eer en geweten getekend te Elburg op 31 mei 2018.



RICS Registered Valuer

Register Taxateur

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is