



MVGM

TAXATIERAPPORT

Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg

Waardepeildatum

12 november 2025
Dossier: 2502336

Rapportdatum

17 november 2025

Opdrachtgever

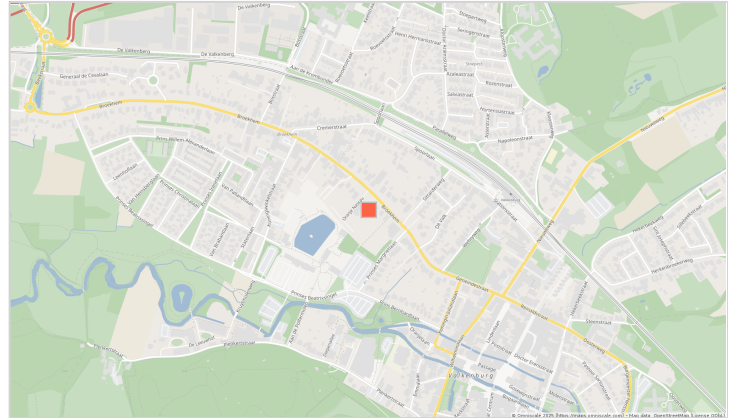
ING Bank N.V.
T.a.v. mevrouw L. Tielen
Bijlmerdreef 24
1102 CT Amsterdam

Nick van Leeuwen RT | MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

de Bruyn Kopsstraat 9k, 2288EC te Rijswijk
0031626281697 | n.van.leeuwen@mvgm.nl

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	2502336
VMS taxatienummer:	109037932
Taxatiën opdrachtgever:	140000000704
Complex:	Oranje Nassau 1 - 88 te Valkenburg
Adres:	Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	8.230 m²
Energietabel:	A



Object

Type object:	Wooncomplexen
Oorspronkelijk bouwjaar:	1982
Monument:	Nee
Aantal woningen:	88
Totaal GBO:	5.806 m²
Gemiddelde GBO per woning:	66 m²



Waardering

Opdrachtgever:	ING Bank N.V.
Contactpersoon:	T.a.v. mevrouw L. Tielen
Eigenaar:	ERES NL XIX Coöperatief U.A.
Uitvoerend taxateur:	Nick van Leeuwen RT
Waardepeildatum:	woensdag 12 november 2025
Marktwaaarde kosten koper:	€ 16.660.000
Marktwaaarde per m ² :	€ 2.869
Marktwaaarde kk doorexplotatie:	€ 14.090.667
Marktwaaarde kk uitponden:	€ 16.655.939

Kengetallen

Theoretische huur:	€ 924.228
Contracthuur:	€ 800.340
Markthuur:	€ 979.961
Exploitatiekosten excl canon:	€ 145.683
% exploitatiekosten van theoretische huur:	15,76%
% exploitatiekosten van markthuur:	14,87%
Leegwaarde:	€ 24.135.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,83%
Leegwaarde ratio:	69,01%
NAR % VON na correcties:	4,23%
BAR kk huuropbrengst:	4,81%

Object beoordeling

Score

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

Locatie beoordeling

Score

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

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Niet van toepassing

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 12-11-2025 getaxeerd op:

EUR 16.660.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: ING Bank N.V.
Ter attentie van: T.a.v. mevrouw L. Tielen
Adres: Bijlmerdreef 24, 1102 CT te Amsterdam
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever: ref.propertydata.valuations@ing.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Nick van Leeuwen RT
Adres: de Bruyn Kopsstraat 9k, 2288EC te Rijswijk
Telefoonnummer: 0031626281697
E-mailadres: n.van.leeuwen@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT952837512
NVM Business 607226
Ingeschreven in het register onder nummer: RT952837512
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Gecertificeerd bij het NRV T, ingeschreven in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijk Vastgoed.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Controlerend taxateur: I.F.W. (Inge) Hulsen MRE MRICS RT
Adres: De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288 EC te Rijswijk
Telefoonnummer: 0611015395
E-mailadres: i.hulsen@mvgm.nl
Lid van / aangesloten bij: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Rotterdam (NRVT)
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM), vakgroep Business en Wonen
Professional Member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVT - RT554072317
NVM - 017059
RICS - 1285607
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Gecertificeerd bij het NRV T, ingeschreven in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Grootzakelijk Vastgoed en Wonen
RICS Registered valuer

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: donderdag 13 november 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

De opdrachtbrief vanuit de ING Bank dateert van 13 november 2025 met referentie Opdrachtbrief Vastgoed Syndicering Nederland n.v. / TV-6684 / REF NW+M.

Opdrachtvoorwaarden

Dienstenovereenkomst ING-MVGM Vastgoedtaxaties (kenmerk MA-008091, d.d. 10 februari 2022 welke per 1 september 2022 van kracht is gegaan) alsmede Amendement nr. 1 (behorende bij voornoemde dienstenovereenkomst) d.d. 6 augustus 2024 welke per 1 september 2024 van kracht is gegaan.

Het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR is onlosmakelijk verbonden met het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport, welke als bijlage is meegestuurd. Bij tegenstrijdigheden tussen beide taxatierapporten zal het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport prevaleren boven het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR. MVGM Vastgoedtaxaties aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde, voor enige schade als gevolg van een onjuist geautomatiseerd gegenereerde en digitaal SBR rapport met eventueel foutieve "SBR verwijzingen".

Dossiervorming

MVGM Vastgoedtaxaties is ISAE 3402 Type II gecertificeerd. De ISAE 3402 Type II rapportage geeft een gedetailleerd inzicht in de wijze waarop een organisatie de beheersing en beveiliging van haar diensten heeft geregeld. De beheersingsmaatregelen worden jaarlijks gecontroleerd door een externe accountant. Door middel van dit certificaat is aantoonbaar vastgelegd dat aan alle voorschriften en eisen die worden gesteld vanuit het NRVT is voldaan, waaronder de dossiervorming.

Interne kwaliteitsborging

Ondergetekende verklaart zich in een positie te bevinden om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te kunnen uitvoeren; de taxateur heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft; dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiele hulp van anderen nodig heeft met een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

Roulatie

De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding (1 januari 2016) van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende jaren (de verrichtingsperiode) door taxateur: 1 (van 6).
- Aantal achtereenvolgende jaren (de verrichtingsperiode) door taxatiebedrijf: 6 (van 9) waarbinnen het object vijf keer is getaxeed door een taxateur van het taxatiebedrijf namelijk in de periode van 2019 tot 1 augustus 2024.

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar aaneengesloten bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is niet meer dan negen jaar aaneengesloten betrokken bij de taxatie van dit object.

Onafhankelijkheid

- MVGM Vastgoedtaxaties B.V. verklaart dat zij en/of een aan haar gelieerde vennootschappen en/of haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken is geweest c.q. wordt bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstremming.
- MVGM Vastgoedtaxaties B.V. bevestigt dat er geen belangenverstremming bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever (s).
- De taxatie van de onroerende zaken is in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd bij het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).
- Het totale door de opdrachtgever verschuldigde honorarium vertegenwoordigt een minimaal aandeel en minder dan 25% van de totale inkomsten uit honoraria van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. in het afgelopen jaar.
- De vergoeding die MVGM Vastgoedtaxaties B.V. ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de uitkomsten van de taxatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd (voor zover van toepassing) conform de navolgende taxatiestandaarden:

- International Valuation Standards, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) meest recente versie geldend op de rapportagedatum
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), meest recente versie geldend op de waardepeildatum
- Praktijkhandreiking Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT meest recente versie geldend op de waardepeildatum
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, meest recente versie geldend op de waardepeildatum
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, meest recente versie geldend op de waardepeildatum
- Reglement Kamers NRVT, meest recente versie geldend op de waardepeildatum

Voor meer informatie kunt u terecht op onderstaande websites:

- <https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>
- <https://www.rics.org/nl/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/>

Tuchtrecht

- MVGM betreft alle verstrekte informatie en beschikbare gegevens bij de waardebeoordeling c.q. advisering, doch is noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde aansprakelijk voor schade welke het gevolg is van een onjuiste taxatie welke het gevolg is van een onvolledige of onjuiste informatieverstrekking door de Opdrachtgever of derden.

- MVGM is niet aansprakelijk voor schade door een onjuiste taxatie als gevolg van i) onbekendheid met de aanwezigheid van stoffen in, onder of rondom het pand die schadelijk kunnen zijn voor mens of milieu e/o n ii) de (bouwkundige) staat van het pand als gevolg van niet zichtbare gebreken aan het pand of haar technische installaties.

- MVGM is slechts aansprakelijk voor schade als gevolg van opzet of grove schuld en voor zover het directe schade betreft. MVGM is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andersoortige gevolgschade.

- De aansprakelijkheid van MVGM is beperkt tot het bedrag waartoe haar beroepsaansprakelijkheids-verzekering dekking biedt. Voor zover de beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen dekking biedt, is de aansprakelijkheid van MVGM beperkt tot het factuurbedrag dat gemoeid is met de opdracht.

- Schademeldingen dienen op straffe van verval van de schadevordering binnen een maand na ontdekking van de schade of de fout schriftelijk worden gemeld door de opdrachtgever aan MVGM. In ieder geval vervalt iedere aanspraak tot schadevergoeding na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Klachtenprocedure

- MVGM is een 'RICS Regulated Firm'. Daarbij voldoen de werkwijze en rapportages aan de eisen conform het RICS Red Book, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen met opdrachtgever. In dat kader kent MVGM een klachtenprocedure.

- Klachten kunnen ingediend worden bij mevrouw W. (Wendy) Hoogduyn (MVGM Vastgoedtaxaties B.V., Postbus 442, 3800 AK Amersfoort, tel: 088 432 432 1, email: w.hoogduyn@mvgm.nl). MVGM zal zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

- Indien op verzoek van opdrachtgever de taxaties worden verricht in een extern Taxatie Management Systeem (TMS) of extern taxatiemodel, aanvaardt MVGM Vastgoedtaxaties B.V. geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade als gevolg van het gebruik van de TMS--programmatuur. Indien door het TMS of het externe taxatiemodel meerwerk ontstaat veroorzaakt door discrepanties, foutieve data/indexen/reeksen, aanpassingen in rekenregels en/of overige veranderingen die van invloed zijn op de uitgevoerde taxatiewerkzaamheden, zal uitdrukkelijk ter beoordeling van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. meerwerk in rekening worden gebracht bij opdrachtgever op basis van de vigerende algemene voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. en de daarin vermelde tarieven.

- Het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR is onlosmakelijk verbonden met het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport, welke als bijlage is meegestuurd. Bij tegenstrijdigheden tussen beide taxatierapporten zal het door MVGM Vastgoedtaxaties BV, vanuit het TMS systeem Flux, uitgebrachte taxatierapport prevaleren boven het (geautomatiseerd gegenereerde en digitale) taxatierapport op basis van het SBR. MVGM Vastgoedtaxaties aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, noch jegens de opdrachtgever noch jegens een derde, voor enige schade als gevolg van een onjuist geautomatiseerd gegenereerde en digitaal SBR rapport met eventueel foutieve "SBR verwijzingen".

Eerdere betrokkenheid met het object: Ja

Zakelijk belang: Nee

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het volledig eigendom van twee (2) percelen grond met daarop gebouwd een appartementencomplex (achtentachtig (88) appartementen), erf en ondergrond plaatselijk bekend als Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg en kadastraal bekend als gemeente Houthem, Sectie C, Nummers 2096 en 2097 en 8.230 m² groot.

Het complex is gebouwd in 1982 (conform het BAG register) en het betreft in totaal achtentachtig (88) appartementen variërend in grootte van 57,00 m² GBO tot en met 88,20 m² GBO groot. De appartementen hebben de beschikking over een energielabel A tot en met een energielabel C en hebben een standaard inbouwpakket (oplevering-/afwerkingsniveau) zoals een eenvoudige keuken, badkamer en toilet. Daarnaast zijn er op eigen terrein (afsluitbaar middels een slagboom) zevenentachtig (87) parkeerplaatsen beschikbaar.

Adres:	Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg
VMS-taxatienummer:	109037932
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 12 november 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	DCF-waarde (max.)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Zekerheidstelling voor financiering conform art. 208 par. 3 Capital Requirements Regulation.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage zijn alle bedragen uitgedrukt in Euro's (€).

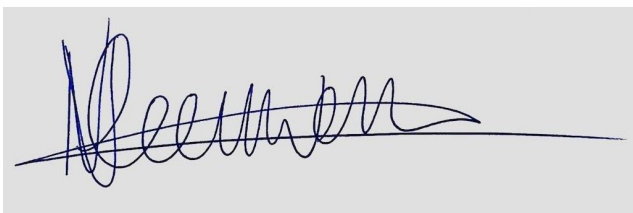
HET OBJECT IS PER 12 NOVEMBER 2025 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 16.660.000

Zegge: zestien miljoen zeshonderd zestig duizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:



Nick van Leeuwen RT

Datum en plaats: 17 november 2025 | Rijswijk

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	woensdag 12 november 2025
Mate van inspectie:	Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Nick van Leeuwen RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Het getaxeerde is uitsluitend extern geïnspecteerd (besproken met de opdrachtgever). Bij deze taxatie is aangenomen dat de getaxeerde woningen een standaard opleverings- en voorzieningenniveau hebben en (zoals gebruikelijk bij het niveau van een institutionele belegger) en dat de huurders zich als een goed huisvader gedragen.

Ter aanvulling zijn de volgende documenten geraadpleegd en als bijlage aan het taxatierapport gehecht:

- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 12 te Valkenburg;
- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 31 te Valkenburg;
- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 38 te Valkenburg;
- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 49 te Valkenburg;
- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 55 te Valkenburg;
- Verhuurbrochure van de woning gelegen aan de Oranje Nassau 78 te Valkenburg.

Bron: Database van de NVM (Realworks).

Daarnaast heeft taxateurs foto's van de opdrachtgever ontvangen welke ook als bijlagen aan het taxatierapport zijn gehecht.

Daar waar geen aanvullende informatie beschikbaar was, is aangenomen dat het afwerkingsniveau, de staat van onderhoud en functionaliteit gelijk is aan die van de woningen waar wel aanvullende informatie voor beschikbaar was. De inspectie, aangevuld met aanvullende informatie, heeft een voldoende beeld opgeleverd van de omgeving, staat van onderhoud en functionaliteit van het getaxeerde.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn de volgende uitgangspunten en aannamen van toepassing:

- De plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie is vastgesteld binnen de grenzen van het redelijke. Bij deze taxatie is aangenomen dat de ontvangen informatie actueel, correct en volledig is. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, wordt hier melding van gemaakt.
- Bij deze taxatie is aangenomen dat op het getaxeerde geen publiek- en privaatrechtelijke beperkingen van toepassing zijn die van invloed kunnen zijn op de resultaten van de taxatie, tenzij anders vermeld.
- Onderzoek naar bodem- en/of milieuonderzoek is beperkt uitgevoerd. Bij deze taxatie is aangenomen dat de grond en de opstallen geschikt zijn voor het huidige en/of beoogd gebruik, tenzij anders vermeld.
- Er is geen sprake van een milieusituatie die een negatieve invloed heeft op de waarde, waarbij onder andere bedoeld wordt eventuele bodemverontreiniging, aanwezigheid van PFAS, asbesthoudende materialen, fijnstof en/of overige stoffen welke schadelijk zijn voor mens, dier en milieu.
- (Bouw)technisch onderzoek is beperkt uitgevoerd. Bij deze taxatie is aangenomen dat installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en het gebouw geen bouwkundige gebreken kent, tenzij anders vermeld.
- De gehanteerde huurprijzen zijn overgenomen uit het door eigenaar aangeleverde huurlijst d.d. 4 november 2025 en waar mogelijk getoetst op aannemelijkheid. Mochten de werkelijke huurprijzen afwijken van de aangeleverde huurlijst, dan kan dit van invloed zijn op de getaxeerde marktwaarde. Deze taxatie berust op de juistheid van de aangeleverde informatie.
- Bij deze taxatie zijn geen plattegronden of NEN 2580 meetstaten beschikbaar gesteld. De in deze taxatie gebruikte oppervlakten (GBO / BVO) zijn gebaseerd op het door de opdrachtgever aangeleverde huuroverzicht d.d. 4 november 2025. Indien de werkelijke oppervlakten afwijken van de gebruikte oppervlakten, kan dit van invloed zijn op de resultaten van deze taxatie.
- De WWS punten, conform het WWS puntensysteem, zijn ter beschikking gesteld door de opdrachtgever d.d. 4 november 2025. Mochten de werkelijke punten afwijken van de gehanteerde punten, dan kan dit van invloed zijn op de getaxeerde marktwaarde.
- Opgave van de energielabels zijn ter beschikking gesteld door de opdrachtgever d.d. 4 november 2025. Mochten de energielabels afwijken van de gehanteerde energielabels, dan kan dit van invloed zijn op de getaxeerde marktwaarde.
- De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst.

Bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten aangenomen.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat uitgaat van omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgever(s). De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken, voor het in paragraaf B van het taxatierapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Huurprijs parkeerplaatsen:

Bij de recent afgesloten huurovereenkomsten is voor de parkeerplaats een afzonderlijke huurprijs opgenomen in de huurovereenkomst c.q. ontvangen huurlijst. De taxateur heeft, voor de woningen waarbij dit van toepassing is, de huurprijs van de parkeerplaats bij de huurprijs van de woning opgeteld. Dit is gedaan omdat de parkeerplaatsen niet kadastraal zijn gesplitst en functioneel behoren tot de betreffende woning.

Aanpassingen op conceptrapportage

Bij deze taxatie is geen concept taxatierapport overhandigd.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Niet van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid

Om de mate van schattingsonzekerheid vast te stellen, beoordeelt de taxateur verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de betrouwbaarheid van de taxatie. Deze factoren worden als volgt ingeschat:

- Marktomstandigheden (bv. stabiliteit, marktdynamiek en politiek): gemiddeld.
- Gebrek aan marktinformatie (zoals transacties): laag.
- Informatievoorziening (mate waarin relevante informatie over het vastgoed beschikbaar is): laag.
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid: laag.

Op basis van deze thema's wordt de algehele schattingsonzekerheid vastgesteld op: laag.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Er is geen backtesting uitgevoerd. De eerdere taxatie is opgesteld voor een andere opdrachtgever en valt daarmee onder een afzonderlijke opdrachtrelatie. Om redenen van vertrouwelijkheid en privacy mogen gegevens uit die eerdere taxatie niet worden gebruikt voor toetsing of vergelijking met de huidige waardering.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	12-11-2025	Ontvangen van de opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	12-11-2025	www.kadaster.nl
Erfpacht gegevens	Nee		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	12-11-2025	www.kadaster.nl
Milieu-informatie overheid	Ja	12-11-2025	www.bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	12-11-2025	Omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Ja	12-11-2025	Opgave WOZ ontvangen van de opdrachtgever
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Ja	12-11-2025	Ontvangen van de opdrachtgever
Overige gegevens	Ja	12-11-2025	Opgave WWS punten en oppervlakte ontvangen van de opdrachtgever

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

DCF-methode Woningen:

Bij deze taxatie is de marktwaarde benaderd met de DCF-methodiek gezien de sterk fluctuerende kasstromen, het uitpenden van woningen en het effect daarvan op de waarde. Ter controle is op basis van vergelijkingstransacties (comparatief) voor soortgelijke objecten een toetsing uitgevoerd op de in de markt gebruikelijke aanvangsrendementen en die zijn vervolgens vergeleken met de uitkomst van de uitgevoerde DCF taxatie (BAR/NAR in het rekenmodel als output verkregen).

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stopt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Voor wat betreft de Plausibiliteitstoets controlerend taxateur hanteert MVGM Vastgoedtaxaties B.V. de richtlijnen van het NRVT.

Bedrijfsnaam: MVGM Vastgoedtaxaties B.V.

Adres: De Bruyn Kopsstraat 9k, 2288EC

Plaats: Rijswijk

I.F.W. Hulsen MRE MRICS RT, ingeschreven bij het NRVT onder registratienummer RT554072317,

Verder te noemen "ondergetekende",

Verklaart:

- 1) het desbetreffende taxatierapport, getaxeerd door N. van Leeuwen RT te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- 2) Dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegeven en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- 3) Dat het taxatierapport is beoordeeld en bekeken en de relevante bijlages zijn doorgenomen. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- 4) Dat ondergetekende niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- 5) Dat de onder 1) genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- 6) Zelf geen inspectie van het object te hebben gedaan;
- 7) Op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hulsen', is written over a light blue grid background. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke at the bottom.

I.F.W. (Inge) Hulsen MRE MRICS RT

Datum en plaats: 17 november 2025 | Rijswijk

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Woningtekort in Nederland zorgt voor structureel hoge vraag naar huurwoningen en koopwoningen.
- Walkscore boven de 85 (voorzieningen zijn goed te voet bereikbaar).
- Parkeren is op een afgesloten terrein (slagboom).
- Het getaxeerde heeft de beschikking over goede energielabels namelijk energielabel A tot en met energielabel C en dit is aantrekkelijk voor kopers of huurders.
- Het gehele complex is in eigendom (onaangebroken) en dit maakt bijvoorbeeld verduurzamen makkelijker.

Kansen

- Bij einde van een huurovereenkomst de woningen renoveren / verduurzamen en marktconform verhuren.
- Bij einde van een huurovereenkomst de woningen verkopen aan een eigenaar-gebruiker.
- Investeren in duurzaamheid (verhogen van de EPC-score).
- Dalende (hypotheek) rente.
- Het complex kadastraal laten splitsen in appartementsrechten.

Zwaktes

- Contracturen liggen onder de markthuren.
- De WWS punten van het getaxeerde liggen onder de 187 punten (Wet betaalbare huur).
- Elf (11) woningen staan ten tijden van deze taxatie leeg (geen huurinkomsten).

Bedreigingen

- Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals nieuwe belastingmaatregelen of beperkingen op verhuur, kunnen de vastgoedmarkt negatief beïnvloeden.
- Een economische recessie kan leiden tot verminderde vraag naar vastgoed en dalende vastgoedwaarden.
- Hogere financieringslasten drukken de cashflow en kunnen waarderingen negatief beïnvloeden.
- Toenemende regulering van de woningmarkt.
- (Geo)politieke omstandigheden (migratie, conflicten).

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Momenteel is er veel vraag naar huurwoningen en is er een tekort in het aanbod hiervan. Met name door de hogere immigratie stijgt de bevolking in Nederland tot en met 2040. In combinatie met het kleiner worden van de huishoudens zorgt dit voor een hoge vraag naar (huur) woningen. Ook de aanvangsrendementen staan momenteel onder druk door de (hypotheek) rente, (hoge) bouwkosten en inflatie dat zorgt voor minder transacties in de markt. De verwachting is dat dit zorgt voor grotere schaarste op de woningmarkt in combinatie met de aanhoudende terugval in de woningbouwproductie. De vraag naar huurwoningen zal hierdoor nog meer stijgen ten opzichte van het aanbod.

De verhuurbaarheid wordt beoordeeld als goed rekening houdend met de locatie, de doelgroep en het type object. Bij wederverhuur wordt gerekend met 1 maand leegstand.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

Vanwege de huidige onzekerheid omtrent de inflatie, en de invoering van de Wet betaalbare huur, is het aantal beleggingstransacties relatief minder dan de voorgaande jaren. Daarbij zijn kopende partijen terughoudend met biedingen en is de bereidheid van verkopende partijen om een hogere rendementseis te aanvaarden relatief laag. De aanzienlijke verdaging van projecten door de omvangrijke stijging van de bouwkosten heeft eveneens geresulteerd in een daling van het transactievolume.

De verkoopbaarheid van het getaxeerde als belegging wordt derhalve als goed beoordeeld, dit heeft te maken met de energielabel(s) van het getaxeerde, bouwjaar, ligging van het getaxeerde en oppervlakte van het getaxeerde. Wij schatten de termijn waarbinnen het getaxeerde redelijkerwijs kan worden verkocht op ongeveer 6 tot 9 maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed. Een particuliere belegger met een uitpondstrategie zal de meest gerede koper zijn.

De uitpondbaarheid van het getaxeerde wordt als goed beoordeeld vanwege de grote vraag naar koopwoningen in de omgeving. Wij schatten de termijn waarbinnen de woningen redelijkerwijs kunnen worden verkocht op ongeveer 4 maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. De beschikking over een buitenruimte in combinatie met de stand en ligging en nabijheid van voorzieningen en verkeersmodaliteiten komen de uitpondbaarheid ten goede. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed.

Verkooptijd (maanden): **6 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Bij taxateurs zijn de voorwaarden inzake de huidige en/of beoogde hypothecaire lening niet bekend. Derhalve kan enkel een toelichting worden gegeven op de verhandelbaarheid van het getaxeerde. Deze toelichting wordt gegeven onder “verkoopbaarheid” en “verhuurbaarheid”, zoals hierboven beschreven.

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN****Eigenaar:** ERES NL XIX Coöperatief U.A.**Type eigendom:** Eigendom**Te taxeren belang:** Eigendom**Kadastrale percelen residentieel**

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Houthem	HHM00	C	2097	8.214	ERS NL XIX Coöperatief U.A.
Houthem	HHM00	C	2096	16	ERS NL XIX Coöperatief U.A.
Totaal				8.230	

Aantekeningen kadastraal object

Op het kadastraal uittreksel (nummer 2096) staat vermeld dat het eigendom van het getaxeerde is belast met:
- een recht van opstal, ontleend aan Hyp4 72234/130 d.d. 21 december 2017, ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.

Deze beperkingen en/ of aantekeningen zijn globaal beoordeeld. Bij deze taxatie is aangenomen dat deze beperkingen en/ of aantekeningen geen effect hebben op de marktwaarde van het getaxeerde.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Het titelonderzoek bij deze taxatie is beperkt tot de meest recente:
- akte van levering, geregistreerd onder nummer Hyp4 76127/36 op 1 augustus 2019.

Uit visuele waarnemingen en de titelrecherche zijn geen andere significante en/ of bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Voor deze vastlegging en eventuele erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen akten. Bij deze taxatie is aangenomen dat het getaxeerde verder niet is belast met significante en/ of bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.**VVE en invloed op de waardering**
Niet van toepassing.**D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN****Gebruik conform omgevingsplan:** Ja

Omgevingsplan

De omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen van rechtswege worden omgezet in omgevingsplannen. Gemeenten krijgen vervolgens tot 1 januari 2032 de tijd om een definitief omgevingsplan op te stellen. Het omgevingsplan is een uitgebreider plan dan het bestemmingsplan. Het omgevingsplan zal namelijk ook een groot deel van de bepalingen in de huidige gemeentelijke verordeningen bevatten, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de Monumentenverordening, de Ligplaatsverordening en de Huisvestingsverordening. Allerlei regels over inritten, monumenten, ligplaatsen, het splitsen van woningen en nog veel meer zal dus in het omgevingsplan worden opgenomen.

In een bestemmingsplan is aan ieder perceel binnen het plangebied een bepaalde bestemming toegekend, bijvoorbeeld de bestemming "Wonen", "Bedrijven", "Horeca" of "Agrarisch". Met de komst van de Omgevingswet zal aan een perceel een functie worden toegekend in plaats van een bestemming.

Bij de gemeente Maastricht valt het getaxeerde object onder het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul", onherroepelijk sinds 4 april 2024 met bestemming "Wonen".

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- parkeervoorzieningen.

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 3.

Bouwaanduidingen:

- Gestapeld.

Gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartverkeezone - VDF Maastricht;
- Overige zone - Kernen;
- Luchtvaartverkeezone - VOR/DME MAS.

Maatvoering:

- Maximum aantal bouwlagen 4

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen via omgevingswet.overheid.nl. Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Voor de overige bepalingen wordt verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften.

Monument:

Nee

Niet van toepassing.

Voorkeursrecht gemeenten:

Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Op het kadastraal uittreksel wordt niet vermeld dat het getaxeerde is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel daartoe.

Vestigingseisen

Niet van toepassing.

Fiscale aspecten

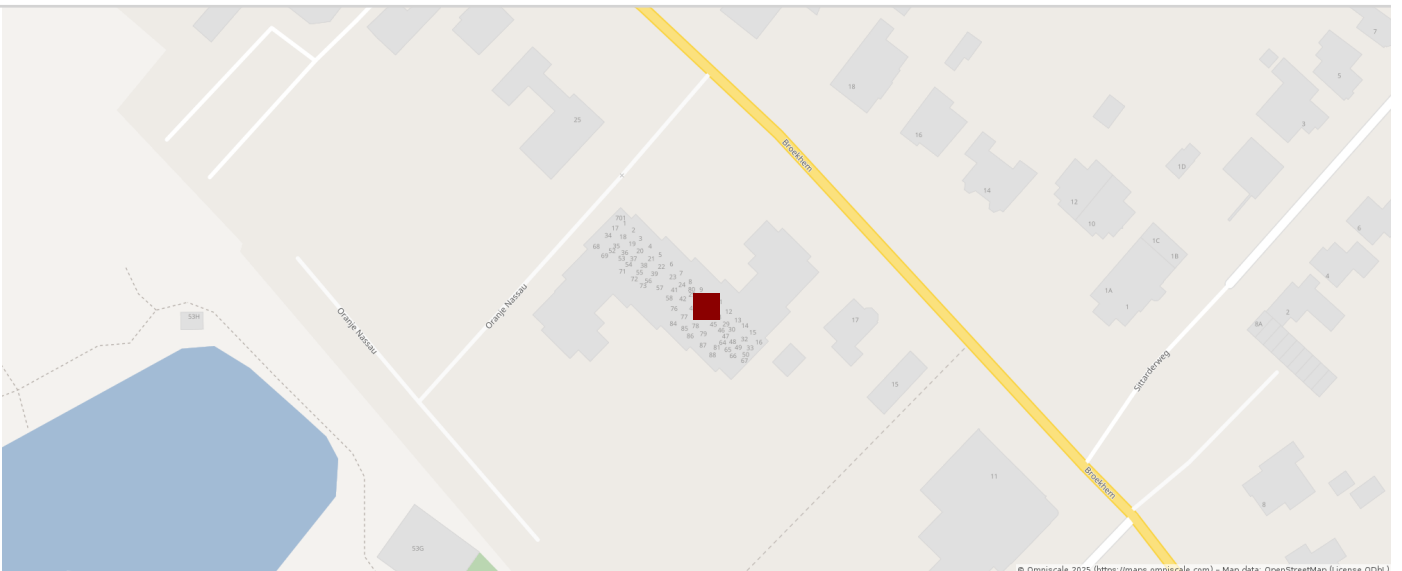
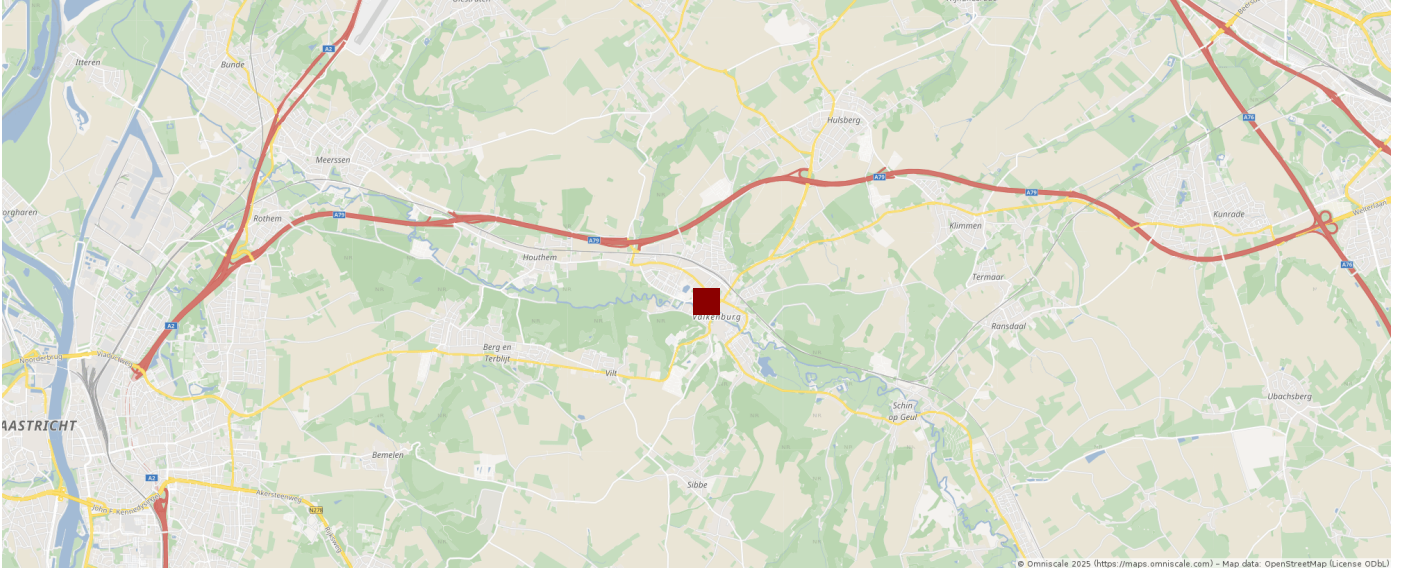
Niet van toepassing.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Niet van toepassing.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Omschrijving locatie, stand en ligging:

Goed

Het getaxeerde is gelegen in Valkenburg en is een stad in de Nederlandse gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Valkenburg is de grootste kern en naamgever van deze gemeente. Valkenburg heeft een sterk toeristisch karakter. De historische stadskern met zijn vele horecagelegenheden, het omliggende heuvelland en een groot aantal toeristische attracties vormen de belangrijkste publiekstrekkingen.

Het getaxeerde is gelegen in de buurt Broekhem Zuid in Valkenburg aan de Geul. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit objecten met het gebruiksdoel wonen. De omgeving van het getaxeerde kent diverse (dagelijkse) voorzieningen op rijafstand. De buurt telt in totaal 1.750 inwoners. De buurt heeft een totale woningvoorraad van 925 woningen, waarvan het grootste deel huurwoningen. Vergeleken met het Nederlandse gemiddelde heeft de buurt relatief veel huurwoningen.

De stand en ligging wordt beoordeeld als goed rekening houdend met de omgeving, de belendingen en de demografische samenstelling.

Omgeving en belendingen

De belendingen in de directe omgeving zijn vergelijkbaar met het getaxeerde.

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

De bereikbaarheid met de auto wordt beoordeeld als goed. De lokale wegen bieden een goede infrastructuur voor auto- en fietsverkeer. De provinciale wegen zijn binnen enkele minuten met de auto te bereiken. De provinciale wegen bieden vervolgens een goede ontsluiting tot de rijkswegen. De rijkswegen staan in goede verbinding met de grotere steden binnen de provincie.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt beoordeeld als goed. Het getaxeerde is gelegen nabij diverse haltes (bus of trein) voor het openbaar vervoer.

Voorzieningen

Verschillende voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen en horeca zijn gelegen nabij het getaxeerde.

Parkeren op openbare weg:

Redelijk

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden aan de openbare weg en in de omgeving van het getaxeerde complex.

Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving

Voor zover bekend zijn geen significante ontwikkelingen gepland in de omgeving die van invloed zijn op het getaxeerde complex.

Locatiescore:

Goed

De locatie van het getaxeerde wordt als goed beoordeeld in het licht van het huidige gebruik. De aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in de (directe) omgeving, alsmede de gunstige bereikbaarheid via zowel openbaar vervoer als de nabijheid van uitvalswegen, dragen positief bij aan de geschiktheid en het gebruiksgemak van de locatie.

Walkscore:

89

De Walk Score meet de bereikbaarheid per voet van een adres ten opzichte van voorzieningen. Hierbij worden er punten toegekend op basis van de afstand tot voorzieningen in elke categorie. Voorzieningen binnen 5 minuten loopafstand krijgen het maximaal aantal punten. Hiermee wordt de voetgangervriendelijkheid gemeten. De Walk Score kan een waarde hebben tussen 0 en 100.

Walk Score geeft daarbij de volgende categorieën:

90-100 Voetgangersparadijs. Voor dagelijkse voorzieningen is geen auto nodig.

70-89 Goed bewandelbaar. De meeste voorzieningen zijn op loopafstand.

50-69 Voornamelijk op loopafstand. Sommige voorzieningen liggen op loopafstand.

25-49 Auto-afhankelijk. Voor de meeste voorzieningen is een auto nodig.

0-24 Zeer auto-afhankelijk. Voor bijna alle voorzieningen is een auto nodig.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het volledig eigendom van twee (2) percelen grond met daarop gebouwd een appartementencomplex (achtentachtig (88) appartementen), erf en ondergrond plaatselijk bekend als Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg en kadastraal bekend als gemeente Houthem, Sectie C, Nummers 2096 en 2097 en 8.230 m² groot.

Het complex is gebouwd in 1982 (conform het BAG register) en het betreft in totaal achtentachtig (88) appartementen variërend in grootte van 57,00 m² GBO tot en met 88,20 m² GBO groot. De appartementen hebben de beschikking over een energielabel A tot en met een energielabel C en hebben een standaard inbouwpakket (oplevering-/afwerkingsniveau) zoals een eenvoudige keuken, badkamer en toilet. Daarnaast zijn er op eigen terrein (afsluitbaar middels een slagboom) zevenentachtig (87) parkeerplaatsen beschikbaar.

Bouwjaar: 1982

Bouwaard, materialen en constructie

Het getaxeerde is traditioneel gebouwd uit een betonnen constructie. De vloeren zijn van beton. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk. De raamopeningen zijn gevuld met houten kozijnen, voorzien van geïsoleerde beglazing. Het dak is een samen gesteld dak, opgetrokken uit een betonnen constructie en bedekt met bitumineuze dakbedekking en met dakpannen.

Het getaxeerde heeft de beschikking over de navolgende installaties:

- Meterkast met gas, water en elektra aansluiting;
- Blokverwarming;
- Mechanische ventilatie.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Hierboven wordt een indicatie van de onderhoudstoestand en de bouwkundige staat van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

De indicatie van de onderhoudstoestand is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde onderdeel meegenomen. Met de hierna gebruikte termen, zeer goed, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

- Zeer goed = zo goed als nieuw
- Goed = voldoet aan actuele bouwkundige eisen
- Redelijk = onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
- Matig = onderhoud op korte termijn noodzakelijk
- Slecht = achterstallig onderhoud

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wt 25 HK - Trappenhuisflat, > 4 lagen, >1990, vlak dak, HK

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Het getaxeerde heeft de beschikking over zevenentachtig (87) parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

De functionaliteit van het getaxeerde wordt als goed beoordeeld, mede gelet op de courante gebruiksoppervlakte in verhouding tot de ligging en de omgevingskenmerken. De indeling, maatvoering en type woning sluiten aan bij de eisen en wensen van de huidige woningmarkt. Hierdoor is het getaxeerde goed bruikbaar voor reguliere bewoning en kent het een brede marktacceptatie binnen het segment en de locatie.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m ²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	MGW - 57,00 m ²	15	57	1982
	MGW - 65,80 m ²	62	66	1982
	MGW - 72,30 m ²	1	72	1982
	MGW - 77,90 m ²	5	78	1982
	MGW - 80,40 m ²	4	80	1982
	MGW - 88,20 m ²	1	88	1982
	Subtotaal / gemiddeld		88	
Totaal / gemiddeld		88	66	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Voor zover bekend zijn recent geen aanzienlijke wijzigingen en/ of uitbreidingen in, op of aan het getaxeerde gerealiseerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Bij deze taxatie is de milieukundige gesteldheid van de grond, het grondwater en de gebruikte materialen onderzocht. Het onderzoek heeft zich beperkt tot:

- het opvragen van informatie (bodemrapportages en asbestonderzoeken) bij de opdrachtgever en/ of eigenaar;
- het raadplegen van openbare bronnen (kadaster, bodemloket en eventuele gemeentelijke en/ of provinciale websites);
- waarnemingen ter plaatse.

Bij het Bodemloket en de omgevingsdienst is geen informatie bekend over de milieukundige gesteldheid van de gronden van het getaxeerde.

Bij deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde van het getaxeerde kunnen beïnvloeden. Bij deze taxatie is aangenomen dat op, in of aan de opstal(len) geen materialen aanwezig zijn die schadelijk kunnen zijn voor mens, dier, milieu of gebouwen.

Object beoordeling

Gegeven het type object, de doelgroep, de bouwaard, de functionaliteit, de staat van onderhoud en de uitstraling, mede rekening houdende met de locatie, wordt het object beoordeeld als goed.

Object score:

Goed

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde is voor circa 88% verhuurd als wonen en elf (11) woningen stonden ten tijden van deze inspectie leeg.

Voorgenomen gebruik

Opdrachtgever is voornemens om ná aankoop het getaxeerde te gaan splitsen in appartementsrechten en bij einde van een huurovereenkomst zal de desbetreffende woning worden verkocht (uitponden).

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie:

Redelijk

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Oranje Nassau 1, Valkenburg	66	Nee	152	€ 78	€ 960	Buiterterrein	€ 882	€ 960	€ 882
Oranje Nassau 2, Valkenburg	66	Ja	143	-	€ 900	Buiterterrein	€ 900	€ 900	-
Oranje Nassau 3, Valkenburg	66	Nee	150	€ 1	€ 946	Buiterterrein	€ 945	€ 946	€ 945
Oranje Nassau 4, Valkenburg	66	Nee	150	€ 116	€ 946	Buiterterrein	€ 830	€ 946	€ 830
Oranje Nassau 5, Valkenburg	78	Nee	168	-€ 139	€ 1.066	Buiterterrein	€ 1.205	€ 1.066	€ 1.205
Oranje Nassau 6, Valkenburg	66	Nee	150	€ 12	€ 946	Buiterterrein	€ 934	€ 946	€ 934
Oranje Nassau 7, Valkenburg	66	Nee	157	-€ 3	€ 993	Buiterterrein	€ 996	€ 993	€ 996
Oranje Nassau 8, Valkenburg	66	Nee	153	€ 159	€ 966	Buiterterrein	€ 807	€ 966	€ 807
Oranje Nassau 9, Valkenburg	66	Nee	158	-€ 26	€ 999	Buiterterrein	€ 1.025	€ 999	€ 1.025
Oranje Nassau 10, Valkenburg	66	Nee	150	€ 174	€ 946	Buiterterrein	€ 772	€ 946	€ 772
Oranje Nassau 11, Valkenburg	66	Nee	145	€ 73	€ 913	Buiterterrein	€ 840	€ 913	€ 840
Oranje Nassau 12, Valkenburg	66	Nee	158	€ 37	€ 999	Buiterterrein	€ 962	€ 999	€ 962
Oranje Nassau 13, Valkenburg	66	Nee	148	€ 104	€ 933	Buiterterrein	€ 829	€ 933	€ 829
Oranje Nassau 14, Valkenburg	78	Ja	168	-	€ 1.066	Buiterterrein	€ 1.066	€ 1.066	-
Oranje Nassau 15, Valkenburg	66	Nee	150	€ 88	€ 946	Buiterterrein	€ 858	€ 946	€ 858
Oranje Nassau 16, Valkenburg	66	Nee	158	-€ 26	€ 999	Buiterterrein	€ 1.025	€ 999	€ 1.025
Oranje Nassau 17, Valkenburg	66	Nee	150	-€ 2	€ 946	Buiterterrein	€ 948	€ 946	€ 948
Oranje Nassau 18, Valkenburg	66	Nee	150	€ 88	€ 946	Buiterterrein	€ 858	€ 946	€ 858
Oranje Nassau 19, Valkenburg	66	Nee	143	€ 136	€ 900	Buiterterrein	€ 764	€ 900	€ 764
Oranje Nassau 20, Valkenburg	66	Nee	152	€ 189	€ 960	Buiterterrein	€ 771	€ 960	€ 771
Oranje Nassau 21, Valkenburg	66	Nee	148	€ 79	€ 933	Buiterterrein	€ 854	€ 933	€ 854
Oranje Nassau 22, Valkenburg	66	Nee	149	-€ 85	€ 940	Buiterterrein	€ 1.025	€ 940	€ 1.025
Oranje Nassau 23, Valkenburg	66	Nee	139	€ 4	€ 874	Buiterterrein	€ 870	€ 874	€ 870
Oranje Nassau 24, Valkenburg	80	Nee	164	€ 125	€ 1.039	Buiterterrein	€ 914	€ 1.039	€ 914
Oranje Nassau 25, Valkenburg	66	Ja	148	-	€ 933	Buiterterrein	€ 933	€ 933	-
Oranje Nassau 26, Valkenburg	88	Nee	170	€ 9	€ 1.079	Buiterterrein	€ 1.070	€ 1.079	€ 1.070

Taxatierapport

Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg

Oranje Nassau 27, Valkenburg	66	Nee	152	€ 118	€ 960	Buitenterr ein	€ 842	€ 960	€ 842
Oranje Nassau 28, Valkenburg	78	Nee	161	€ 78	€ 1.019	Buitenterr ein	€ 941	€ 1.019	€ 941
Oranje Nassau 29, Valkenburg	66	Nee	148	€ 109	€ 933	Buitenterr ein	€ 824	€ 933	€ 824
Oranje Nassau 30, Valkenburg	66	Nee	148	€ 38	€ 933	Buitenterr ein	€ 895	€ 933	€ 895
Oranje Nassau 31, Valkenburg	66	Nee	150	-€ 17	€ 946	Buitenterr ein	€ 963	€ 946	€ 963
Oranje Nassau 32, Valkenburg	66	Nee	148	€ 38	€ 933	Buitenterr ein	€ 895	€ 933	€ 895
Oranje Nassau 33, Valkenburg	66	Nee	148	€ 156	€ 933	Buitenterr ein	€ 777	€ 933	€ 777
Oranje Nassau 34, Valkenburg	66	Ja	150	-	€ 946	Buitenterr ein	€ 946	€ 946	-
Oranje Nassau 35, Valkenburg	66	Nee	151	€ 168	€ 953	Buitenterr ein	€ 785	€ 953	€ 785
Oranje Nassau 36, Valkenburg	66	Nee	148	€ 76	€ 933	Buitenterr ein	€ 857	€ 933	€ 857
Oranje Nassau 37, Valkenburg	66	Nee	151	€ 121	€ 953	Buitenterr ein	€ 832	€ 953	€ 832
Oranje Nassau 38, Valkenburg	66	Nee	150	€ 23	€ 946	Buitenterr ein	€ 923	€ 946	€ 923
Oranje Nassau 39, Valkenburg	80	Nee	170	€ 153	€ 1.079	Buitenterr ein	€ 926	€ 1.079	€ 926
Oranje Nassau 40, Valkenburg	66	Nee	149	€ 90	€ 940	Buitenterr ein	€ 850	€ 940	€ 850
Oranje Nassau 41, Valkenburg	66	Nee	154	-€ 7	€ 973	Buitenterr ein	€ 980	€ 973	€ 980
Oranje Nassau 42, Valkenburg	66	Nee	151	€ 74	€ 953	Buitenterr ein	€ 879	€ 953	€ 879
Oranje Nassau 43, Valkenburg	66	Ja	148	-	€ 933	Buitenterr ein	€ 933	€ 933	-
Oranje Nassau 44, Valkenburg	78	Nee	166	-€ 114	€ 1.052	Buitenterr ein	€ 1.166	€ 1.052	€ 1.166
Oranje Nassau 45, Valkenburg	66	Nee	141	€ 114	€ 887	Buitenterr ein	€ 773	€ 887	€ 773
Oranje Nassau 46, Valkenburg	66	Ja	150	-	€ 946	Buitenterr ein	€ 946	€ 946	-
Oranje Nassau 47, Valkenburg	66	Nee	152	€ 7	€ 960	Buitenterr ein	€ 953	€ 960	€ 953
Oranje Nassau 48, Valkenburg	66	Nee	148	€ 13	€ 933	Buitenterr ein	€ 920	€ 933	€ 920
Oranje Nassau 49, Valkenburg	66	Nee	157	€ 10	€ 993	Buitenterr ein	€ 983	€ 993	€ 983
Oranje Nassau 50, Valkenburg	66	Nee	144	-€ 20	€ 907	Buitenterr ein	€ 827	€ 807	€ 827
Oranje Nassau 51, Valkenburg	66	Nee	148	€ 117	€ 933	Buitenterr ein	€ 816	€ 933	€ 816
Oranje Nassau 52, Valkenburg	66	Nee	148	€ 161	€ 933	Buitenterr ein	€ 772	€ 933	€ 772
Oranje Nassau 53, Valkenburg	66	Nee	148	€ 169	€ 933	Buitenterr ein	€ 764	€ 933	€ 764
Oranje Nassau 54, Valkenburg	66	Ja	150	-	€ 946	Buitenterr ein	€ 946	€ 946	-
Oranje Nassau 55, Valkenburg	80	Nee	175	-€ 55	€ 1.112	Buitenterr ein	€ 1.167	€ 1.112	€ 1.167
Oranje Nassau 56, Valkenburg	66	Ja	149	-	€ 940	Buitenterr ein	€ 940	€ 940	-
Oranje Nassau 57, Valkenburg	66	Nee	152	€ 115	€ 960	Buitenterr ein	€ 845	€ 960	€ 845
Oranje Nassau 58, Valkenburg	66	Nee	151	€ 39	€ 953	Buitenterr ein	€ 914	€ 953	€ 914
Oranje Nassau 59, Valkenburg	66	Ja	147	-	€ 927	Buitenterr ein	€ 927	€ 927	-
Oranje Nassau 60, Valkenburg	78	Nee	156	€ 140	€ 986	Buitenterr ein	€ 846	€ 986	€ 846
Oranje Nassau 61, Valkenburg	66	Nee	141	€ 40	€ 887	Buitenterr ein	€ 847	€ 887	€ 847

Taxatierapport

Oranje Nassau 1 tot en met 88 te Valkenburg

Oranje Nassau 62, Valkenburg	66	Ja	149	-	€ 940	Buitenterr ein	€ 940	€ 940	-
Oranje Nassau 63, Valkenburg	66	Nee	148	€ 41	€ 933	Buitenterr ein	€ 892	€ 933	€ 892
Oranje Nassau 64, Valkenburg	57	Nee	145	€ 133	€ 913	Buitenterr ein	€ 780	€ 913	€ 780
Oranje Nassau 65, Valkenburg	57	Nee	142	€ 177	€ 893	Buitenterr ein	€ 716	€ 893	€ 716
Oranje Nassau 66, Valkenburg	57	Nee	120	€ 32	€ 748	Buitenterr ein	€ 716	€ 748	€ 716
Oranje Nassau 67, Valkenburg	57	Nee	118	€ 26	€ 734	Buitenterr ein	€ 708	€ 734	€ 708
Oranje Nassau 68, Valkenburg	66	Nee	150	€ 130	€ 946	Buitenterr ein	€ 816	€ 946	€ 816
Oranje Nassau 69, Valkenburg	66	Nee	148	€ 38	€ 933	Buitenterr ein	€ 895	€ 933	€ 895
Oranje Nassau 70, Valkenburg	66	Nee	148	€ 123	€ 933	Buitenterr ein	€ 810	€ 933	€ 810
Oranje Nassau 71, Valkenburg	80	Nee	164	€ 160	€ 1.039	Buitenterr ein	€ 879	€ 1.039	€ 879
Oranje Nassau 72, Valkenburg	66	Nee	148	€ 38	€ 933	Buitenterr ein	€ 895	€ 933	€ 895
Oranje Nassau 73, Valkenburg	66	Nee	148	€ 123	€ 933	Buitenterr ein	€ 810	€ 933	€ 810
Oranje Nassau 74, Valkenburg	66	Nee	148	€ 77	€ 933	Buitenterr ein	€ 856	€ 933	€ 856
Oranje Nassau 75, Valkenburg	66	Nee	148	€ 117	€ 933	Buitenterr ein	€ 816	€ 933	€ 816
Oranje Nassau 76, Valkenburg	66	Nee	148	€ 122	€ 933	Buitenterr ein	€ 811	€ 933	€ 811
Oranje Nassau 77, Valkenburg	57	Nee	121	€ 2	€ 754	Buitenterr ein	€ 752	€ 754	€ 752
Oranje Nassau 78, Valkenburg	57	Nee	126	€ 23	€ 787	Buitenterr ein	€ 764	€ 787	€ 764
Oranje Nassau 79, Valkenburg	57	Nee	118	€ 26	€ 734	Buitenterr ein	€ 708	€ 734	€ 708
Oranje Nassau 80, Valkenburg	57	Nee	133	€ 27	€ 834	Buitenterr ein	€ 807	€ 834	€ 807
Oranje Nassau 81, Valkenburg	57	Nee	135	-€ 2	€ 847	Buitenterr ein	€ 849	€ 847	€ 849
Oranje Nassau 82, Valkenburg	57	Nee	118	-€ 17	€ 734	Buitenterr ein	€ 751	€ 734	€ 751
Oranje Nassau 83, Valkenburg	72	Nee	136	-€ 12	€ 854	Buitenterr ein	€ 866	€ 854	€ 866
Oranje Nassau 84, Valkenburg	57	Nee	118	-€ 15	€ 734	Buitenterr ein	€ 749	€ 734	€ 749
Oranje Nassau 85, Valkenburg	57	Nee	134	€ 39	€ 840	Buitenterr ein	€ 801	€ 840	€ 801
Oranje Nassau 86, Valkenburg	57	Nee	118	€ 24	€ 734	Buitenterr ein	€ 710	€ 734	€ 710
Oranje Nassau 87, Valkenburg	57	Nee	136	€ 62	€ 854	Buitenterr ein	€ 792	€ 854	€ 792
Oranje Nassau 88, Valkenburg	57	Ja	135	-	€ 847	Buitenterr ein	€ 847	€ 847	-
Totaal	5.806			€ 4.644	€ 81.763		€ 77.019	€ 81.663	€ 66.695

Huurbijzonderheden

Bij deze taxatie is aangenomen dat de ontvangen huurinformatie actueel, correct en volledig is.

Verder is aangenomen dat:

- de huurders financieel in staat zijn en blijven om aan de huurverplichtingen te voldoen;
- de huurders geen huurachterstand hebben, contractbreuk hebben gepleegd en/ of een opzegging hebben gedaan, tenzij anders vermeld;
- de huurders niet failliet zijn verklaard;
- een proces-verbaal van oplevering het gehuurde beschrijft, inclusief voorzieningen en de toestand waarin het gehuurde verkeert, in overeenstemming met de huidige feitelijke situatie zoals bij de taxatie is waargenomen;
- bij de expiratie van de huurovereenkomsten geen kosten of opbrengsten ontstaan, als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurders zijn aangebracht;
- tussen de huurders en de verhuurder geen lopende of aangekondigde huurgeschillen bestaan;
- de eventueel door de huurders betaalde waarborgsommen geen deel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij de eventuele overdracht van de onroerende zaak.

Toelichting niet ontvangen huurovereenkomst(en):

De actuele huurcontracten en eventuele allonges en/ of sideletters zijn niet ontvangen. Bij deze taxatie is aangenomen dat in deze documenten geen artikelen staan die de resultaten van deze taxatie beïnvloeden.

Kale huur:

Bij deze taxatie is aangenomen dat de door eigenaar opgegeven huuropbrengst, een "kale huur" betreft, exclusief servicekosten en eventuele kosten voor stoffering en/ of meubilering.



G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid:

Niet van toepassing

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het bestemmingsplan, het gebouw en de locatie lenen zich niet voor alternatief gebruik. Het huidige gebruik als wonen is het meest gereede.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Taxateurs verwijzen naar de meest recente marktrapportage Residentieel van MVGM Vastgoedtaxaties.

Toelichting indexeringen binnen deze waardering

Bij de waardering worden diverse indexeringen toegepast. Hieronder volgt een overzicht van de verschillende indexeringsmethoden en hun toepassing.

Inflatie:

Inflatie speelt een centrale rol bij de indexering van huurprijzen en waardebevestigingen. Het inflatiescenario wordt twee keer per jaar gepubliceerd door het NRVV. Voor de eerste twee jaar sluit het inflatiescenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau.¹ Voor 2026 volgt het de geraamde HICP-inflatie van het Centraal Planbureau. De rest van de prognoseperiode is gebaseerd op de lange-termijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB)

Markthuurindex:

De markthuurindex wordt in de basis gecorrigeerd op basis van inflatie, waardoor de huurprijzen aansluiten bij de economische ontwikkelingen. Naast inflatie speelt duurzaamheid echter een steeds grotere rol in de waardering van vastgoed. Daarom wordt de markthuur, afhankelijk van het energielabel, door de taxateur gecorrigeerd.

De correctie op de markthuur vindt plaats op basis van een staffel die rekening houdt met het energielabel van het object. Hoe beter het label, hoe hoger de correctie; hoe slechter het label, hoe groter de verlaging.

- 0,25% voor een energielabel D en lager;
- 0,00% voor een energielabel B en C;
- +0,25% voor een energielabel A of hoger.

Door deze aanpak sluit de markthuur beter aan bij de werkelijke marktwaarde en stimuleert het de verduurzaming van vastgoed.

Leegwaardeindex:

De leegwaarde van vastgoed wordt niet gekoppeld aan inflatie, maar bepaald op basis van actuele marktgegevens zoals gepubliceerd door NVM/Brainbay en de eigen data van het taxatiekantoor. Dit zorgt ervoor dat de leegwaarde realistisch en marktconform blijft, gebaseerd op feitelijke transacties en ontwikkelingen binnen de vastgoedmarkt.

Voor de leegwaarde hanteren we de volgende indexaties:

Jaar 1: 4,50%

Jaar 2: 3,00%

Jaar 3: 2,00%

Vanaf jaar 4: 2,00% (inflatie volgend)

Naast marktgegevens speelt duurzaamheid een steeds grotere rol in de waardering van vastgoed. Daarom wordt de leegwaarde, afhankelijk van het energielabel, door de taxateur gecorrigeerd. Een pand met een goed energielabel (bijvoorbeeld A of hoger) draagt bij aan lagere energiekosten en een duurzamere exploitatie. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid voor kopers en investeerders, wat resulteert in een hogere leegwaarde. Daarentegen leidt een pand met een slecht energielabel (bijvoorbeeld E of lager) tot hogere exploitatiekosten en een lagere leegwaarde, aangezien de toekomstige gebruikskosten en verduurzamingsinvesteringen hoger kunnen uitvallen.

De correctie op de leegwaarde vindt plaats op basis van een staffel die rekening houdt met het energielabel van het object. Hoe beter het label, hoe hoger de correctie; hoe slechter het label, hoe groter de verlaging.

- 0,25% voor een energielabel D en lager;
- 0,00% voor een energielabel B en C;
- +0,25% voor een energielabel A of hoger.

Door deze aanpak wordt de leegwaarde op een transparante en onderbouwde wijze vastgesteld, waarbij zowel economische factoren als duurzaamheid een rol spelen.

Kostenindex:

De kostenindexering is gekoppeld aan het gehanteerde inflatiescenario, met een aanvullende opslag van 0,5%. Deze extra opslag wordt toegepast vanwege de structureel hogere stijging van bouwkosten ten opzichte van de algemene inflatie.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Markthuurontwikkeling	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaarde ontwikkeling	4,75%	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatie verwachting	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	3,40%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%

Marktsituatie

Algemene info

De gemeente Valkenburg aan de Geul is gelegen in de provincie Limburg. De gemeente telt in totaal 16.420 inwoners en heeft een weinig stedelijk karakter. Tot en met het jaar 2050 zal Valkenburg aan de Geul te maken krijgen met een dalend aantal inwoners. Het aantal huishoudens krimpt hiernaast ook. De Primos-prognose van ABF verwacht dat het aantal inwoners met 15,4% zal afnemen en voorziet hiernaast een krimp van het totaal aan huishoudens met 11,4%. In deze periode neemt de grijze druk (het aantal 65+'ers t.o.v. de beroepsbevolking) in de provincie toe met 12-procentpunt naar 53% in 2050. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens is met €50.500 lager dan het Nederlandse gemiddelde van €50.900 per jaar. Begin 2024 bedroeg de werkloosheid 3,6% in de provincie Limburg, dit is lager dan het gemiddelde in Nederland van 3,7%. Ten opzichte van begin 2023 is de werkloosheid met 0,2 procentpunt afgenomen. De bruto arbeidsparticipatie nam in deze periode met 0,5 procentpunt af tot 70,8%.

Algemeen woningmarkt

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een totale woningvoorraad van circa 8.400 woningen. Het grootste gedeelte van de voorraad betreft koopwoningen. Vergeleken met het gemiddelde in Nederland heeft Valkenburg aan de Geul relatief veel koopwoningen, het aantal woningen in eigendom van woningcorporaties is relatief laag en de gemeente heeft een hoger dan gemiddeld aantal woningen in eigendom van overige verhuurders. Tussen het tweede kwartaal van 2025 en het eerste kwartaal van 2025 zijn er voor 59 woningen bouwvergunningen afgegeven in de gemeente. Dit is minder dan in de dezelfde periode vorig jaar (-29 vergunningen verschil).

Koopwoningmarkt

In het derde kwartaal van 2025 zijn er in totaal 27 woningen verkocht in Valkenburg aan de Geul. Hiervan waren er 20 eengezinswoningen en 7 meergezinswoningen. De gemiddelde verkoopprijs lag in het derde kwartaal op €496.000, dit is een daling van 3% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Voor een eengezinswoning werd gemiddeld €553.000 betaald. Voor een meergezinswoning werd gemiddeld €334.000 betaald. De gemiddelde looptijd van een verkochte woning lag op 40 dagen.

Huurwoningmarkt

In het afgelopen jaar (2024 K4 t/m 2025 K3) zijn er in totaal 5 woningen verhuurd in Valkenburg aan de Geul (door NVM-makelaars en VGM NL leden). Hiervan waren er 3 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen. De gemiddelde huurprijs per m² lag in deze periode op €14,58. De huurprijs per m² bedroeg €14,13 voor een eengezinswoning en €15,25 voor een meergezinswoning.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De gebruikte huurreferenties hebben plaatsgevonden in de afgelopen negen maanden. Voor een nadere toelichting op de huurreferenties wordt verwezen naar de paragraaf 'verklaring gehanteerde markthuur' verderop in dit hoofdstuk. Voor een overzicht van de gebruikte huurreferenties wordt verwezen naar het overzicht hieronder.

Referentie 1 (Valkenburg - Dr Eresstraat 56):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 2 (Ulestraten - Kasteelstraat 31A):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 3 (Valkenburg - Stationsstraat 15F)

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 4 (Valkenburg - Hekerweg 39P):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m ²
10-12-2025	Dr Eresstraat 56	Valkenburg	Woningen	54	€ 800	€ 15
28-10-2025	Kasteelstraat 31A	Ulestraten	Woningen	85	€ 950	€ 11
1-4-2025	Stationsstraat 15F	Valkenburg	Woningen	83	€ 1.100	€ 13
15-2-2025	Hekerweg 39P	Valkenburg	Woningen	60	€ 750	€ 13

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie Type: huurtransactie | Stationsstraat 15F - 6301EZ Valkenburg

Transactiedatum:	01-04-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.100	
Straat:	Stationsstraat 15F	Huuropbrengst per maand/m ² :	€ 13,25	
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	B	
Bouwjaar:	1994			
Totaal m ² of stuks:	83			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Hekerweg 39P - 6301RJ Valkenburg

Transactiedatum:	15-02-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 750	
Straat:	Hekerweg 39P	Huuropbrengst per maand/m ² :	€ 12,50	
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1946			
Totaal m ² of stuks:	60			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Dr Eresstraat 56 - 6301DX Valkenburg

Transactiedatum:	10-12-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 800	
Straat:	Dr Eresstraat 56	Huuropbrengst per maand/m ² :	€ 14,81	
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1983			
Totaal m ² of stuks:	54			

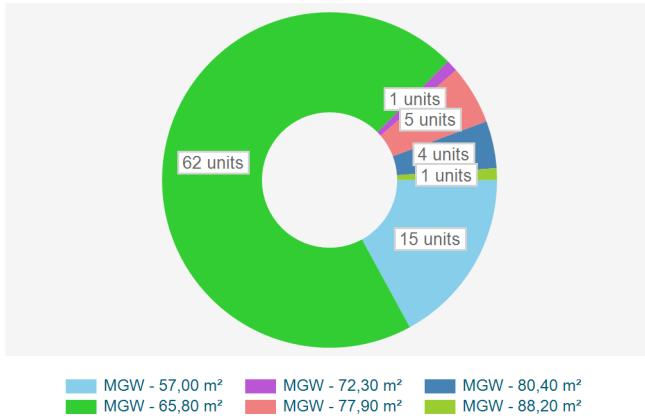
4 - Referentie Type: huurtransactie | Kasteelstraat 31A - 6235BM Ulestraten

Transactiedatum:	28-10-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 950	
Straat:	Kasteelstraat 31A	Huuropbrengst per maand/m ² :	€ 11,18	
Plaats:	Ulestraten	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A	
Bouwjaar:	1968			
Totaal m ² of stuks:	85			

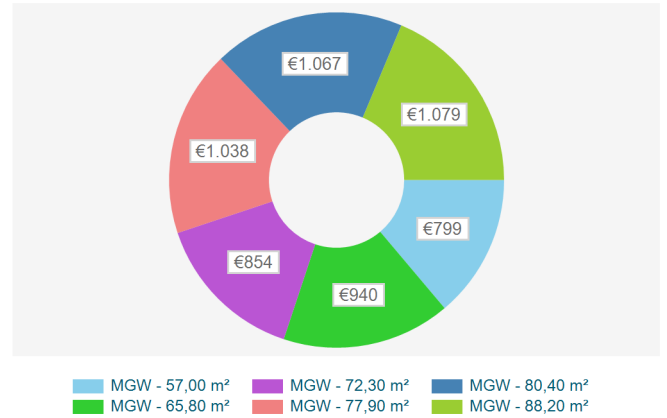
Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m ²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
MGW - 57,00 m ²	Woningen	15	57	€ 799	€ 757	€ 799	€ 240.000
MGW - 65,80 m ²	Woningen	62	66	€ 940	€ 870	€ 942	€ 275.000
MGW - 72,30 m ²	Woningen	1	72	€ 854	€ 866	€ 854	€ 285.000
MGW - 77,90 m ²	Woningen	5	78	€ 1.038	€ 1.040	€ 1.038	€ 310.000
MGW - 80,40 m ²	Woningen	4	80	€ 1.067	€ 972	€ 1.067	€ 325.000
MGW - 88,20 m ²	Woningen	1	88	€ 1.079	€ 1.070	€ 1.079	€ 350.000

RUIMTE TYPE VERDELING



TOTAAL MARKTHUUR P/M PER RUIMTE TYPE IN EUR



Verklaring gehanteerde markthuur

Op basis van de gehanteerde huurreferenties is de (gemiddelde) markthuur van het getaxeerde gelegen binnen de bandbreedte (per vierkante meter GBO of maandhuur) van de gehanteerde referenties. De referenties zijn globaal vergelijkbaar gezien de ligging, fysieke aard en markt. Op basis van de gehanteerde referenties wordt de huurprijs per maand rekening houdend met de onder andere de locatie, ligging, oppervlakte, aantal kamers, staat van onderhoud, aanwezigheid en soort buitenruimte, duurzaamheid (energielabel), bereikbaarheid, openbare parkeergelegenheid en voorzieningen in de directe omgeving ingeschat.

Toelichting WWS huur:

De getaxeerde woningen vallen onder de gereguleerde huursector (Wet betaalbare huur regulering tot 187 WWS punten). De maximale redelijke huurprijs wordt bepaald door het woningwaarderingssysteem (WWS puntensysteem). De getaxeerde woningen die onder de 187 WWS punten scoren mogen niet boven deze maximaal redelijke huur verhuurd worden. Bij deze taxatie is voor deze woningen bij wederverhuur gerekend met de maximaal redelijke huurprijs conform het WWS puntensysteem en niet met de markthuur.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De gebruikte koopreferenties hebben plaatsgevonden in de afgelopen tien maanden. Voor een nadere toelichting op de koopreferenties wordt verwezen naar de paragraaf 'verklaring gehanteerde rendementen' verderop in dit hoofdstuk. Voor een overzicht van de gebruikte koopreferenties wordt verwezen naar het overzicht hieronder.

Referentie 1 (Alphen aan den Rijn - Lupinesingel 2 tot en met 238):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 2 (Rotterdam - Nudenoord 38 e.v.):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 3 (Ede - Luttkenerf 2 tot en met 84):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
04-8-2025	Lupinesingel 2 - 238	Alphen aan den Rijn	Woningen	72	5,33%	€ 14.800.000	€ 205.555,56
04-6-2025	Nudenoord 38 e.v.	Rotterdam	Woningen	115	5,41%	€ 20.987.500	€ 182.500,00
30-1-2025	Luttkenerf 2 - 84	Ede	Woningen	42	5,88%	€ 6.805.555	€ 162.037,02

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **belegging** | Adres: **Lupinesingel 2 - 238 - 2403CP Alphen aan den Rijn**

Transactiedatum:	04-08-2025	Koopsom kk:	€ 14.800.000
Adres:	Lupinesingel 2 - 238	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 205.555,56
Plaats:	Alphen aan den Rijn	Contractuur p/jaar:	€ 789.477
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,33%
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1972	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	72	Energielabel:	C



Referentie type: **belegging** | Adres: **Nudenoord 38 e.v. - 3079ZN Rotterdam**

Transactiedatum:	04-06-2025	Koopsom kk:	€ 20.987.500
Adres:	Nudenoord 38 e.v.	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 182.500,00
Plaats:	Rotterdam	Contractuur p/jaar:	€ 1.136.340
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,41%
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1969	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	115	Energielabel:	A



Referentie type: **belegging** | Adres: **Luttikenerf 2 - 84 - 6713DZ Ede**

Transactiedatum:	30-01-2025	Koopsom kk:	€ 6.805.555
Adres:	Luttikenerf 2 - 84	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 162.037,02
Plaats:	Ede	Contractuur p/jaar:	€ 400.497
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,88%
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1988	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	42	Energielabel:	B



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De gebruikte leegwaarde referenties hebben plaatsgevonden in de afgelopen zeventien maanden of staan te koop. Voor een nadere toelichting op de leegwaarde referenties wordt verwezen naar de paragraaf 'verklaring gehanteerde rendementen' verderop in dit hoofdstuk. Voor een overzicht van de gebruikte leegwaarde referenties wordt verwezen naar het overzicht hieronder.

Referentie 1 (Valkenburg - Strabeek 16D):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 2 (Valkenburg - Dr Erensstraat 70):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als slechter beoordeeld (één slaapkamer appartement).

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als slechter beoordeeld.

Referentie 3 (Valkenburg - Trianon):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 4 (Valkenburg (Strabeek 18B):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 5 (Aanbod - Valkenburg - Oranjelaan 1):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Referentie 6 (Aanbod - Valkenburg - Spoorlaan 3):

Kwaliteit (extern): De kwaliteit extern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Kwaliteit (intern): De kwaliteit intern wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Locatie: De locatie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

Marktsituatie: De marktsituatie ten tijde van transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

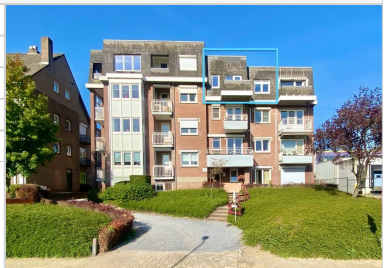
Vergelijkbaarheid: Overall wordt de vergelijkbaarheid als vergelijkbaar beoordeeld.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m ²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m ²
16-12-2024	Strabeek 16D	Valkenburg	Woningen	50	€ 205.000	€ 4.100
1-10-2025	Dr Erensstraat 70	Valkenburg	Woningen	55	€ 210.000	€ 3.818
1-4-2025	Trianon 18	Valkenburg	Woningen	63	€ 266.000	€ 4.222
3-6-2024	Strabeek 18B	Valkenburg	Woningen	71	€ 256.000	€ 3.606
	Oranjelaan 1	Valkenburg	Woningen	70	€ 295.000	€ 4.214
	Spoorlaan 3	Valkenburg	Woningen	88	€ 365.000	€ 4.148

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie type: leegwaarde | Strabeek 16D - 6301HS Valkenburg

Transactiedatum:	16-12-2024	Koopsom kk:	€ 205.000	
Straat:	Strabeek 16D	Koopsom per / m ² :	€ 4.100	
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Bouwjaar:	1980	Energielabel:	B	
Totaal m ² of stuks:	50			

2 - Referentie type: leegwaarde | Dr Erensstraat 70 - 6301DX Valkenburg

Transactiedatum:	1-10-2025	Koopsom kk:	€ 210.000
Straat:	Dr Erensstraat 70	Koopsom per / m ² :	€ 3.818
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1983	Energielabel:	C
Totaal m ² of stuks:	55		



3 - Referentie type: leegwaarde | Trianon 18 - 6301HX Valkenburg

Transactiedatum:	1-4-2025	Koopsom kk:	€ 266.000
Straat:	Trianon 18	Koopsom per / m ² :	€ 4.222
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1981	Energielabel:	A
Totaal m ² of stuks:	63		



4 - Referentie type: leegwaarde | Strabeek 18B - 6301HS Valkenburg

Transactiedatum:	3-6-2024	Koopsom kk:	€ 256.000
Straat:	Strabeek 18B	Koopsom per / m ² :	€ 3.606
Plaats:	Valkenburg	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1962	Energielabel:	E
Totaal m ² of stuks:	71		



5 - Referentie type: aanbod | Oranjelaan 1 - 6301GW Valkenburg

Straat:	Oranjelaan 1	Koopsom kk:	€ 295.000
Plaats:	Valkenburg	Koopsom per / m ² :	€ 4.214
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1991	Eigendom:	Vol eigendom
Totaal m ² of stuks:	70	Energielabel:	A



6 - Referentie type: aanbod | Spoorlaan 3 - 6301GB Valkenburg

Straat:	Spoorlaan 3	Koopsom kk:	€ 365.000
Plaats:	Valkenburg	Koopsom per / m ² :	€ 4.148
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1994	Eigendom:	Vol eigendom
Totaal m ² of stuks:	88	Energielabel:	A



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	9,00 %
Exit yield	5,50 %

Output yield	Yield factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	5,55 %
BAR k.k. mutatiehuur	5,88 %
BAR contractuur kk	4,81 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Toelichting rendement:

Met betrekking tot de bruto aanvangsrendementen op basis van (theoretische) huurinkomsten laten de beleggingsreferenties een bandbreedte zien van tussen de 5,33% en 5,88% kosten koper. De hoogte van de rendementen is daarbij met name afhankelijk van de marktconformiteit van de huurinkomsten, bezettingsgraad, huur-/leegwaarderatio, stand en ligging alsmede de onderhoudsstaat en het afwerkingsniveau (en daarmee eventueel getroffen duurzaamheidsmaatregelen).

Gelet op de huidige residentiële beleggingsmarkt en de effecten van de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur, de inflatie en de rentetarieven is er waarneembaar dat er momenteel een discrepantie is ontstaan tussen de rendementseisen van kopers en verkopers. Hierbij zijn kopende partijen terughoudend met biedingen en is de bereidheid van verkopende partijen om een hogere rendementseis te aanvaarden laag. Het bruto aanvangsrendement gebaseerd op theoretische huurinkomsten is voor het getaxeerde ingeschat op 5,55% kosten koper voor het uitpondscenario, wat zich binnen de bovengenoemde bandbreedte bevindt.

Omschrijving disconteringsvoet:

De disconteringsvoet is het rendement dat een belegger vereist voor het aanvaarden van het risico dat gepaard gaat met een investering in vastgoed. Het vertegenwoordigt het rendement dat een belegger zou moeten ontvangen om te compenseren voor het tijdsrisico (tijdswaarde van geld) en het specifieke risico van de vastgoedinvestering.

De disconteringsvoet wordt doorgaans opgebouwd uit verschillende componenten, waaronder:

1.) Risicovrije rentevoet: Dit is het rendement dat wordt geboden door een investering met vrijwel geen risico, zoals overheidsobligaties met een lange looptijd. Het vertegenwoordigt de tijdswaarde van geld en wordt beschouwd als de basisvergoeding voor het uitstellen van consumptie.

2.) Vastgoedspecifiek risicopremie: Dit is de extra beloning die beleggers eisen voor het specifieke risico dat verbonden is aan het investeren in vastgoed. Dit risico kan variëren afhankelijk van factoren zoals locatie, marktomstandigheden, huurdersrisico, operationeel risico, etc.

De disconteringsvoet (9,00%) in deze waardering is als volgt opgebouwd:

1.) Risico vrije rente: 2,75%

2.) Risico opslag type vastgoed object: 6,25%

Toelichting leegwaarde:

Op basis van de gehanteerde leegwaarde referenties is de (gemiddelde) leegwaarde van het getaxeerde gelegen binnen de bandbreedte (per vierkante meter GBO) van de gehanteerde referenties. De referenties zijn globaal vergelijkbaar gezien de ligging, fysieke aard en markt. Op basis van de gehanteerde referenties wordt de leegwaarde rekening houdend met de onder andere de locatie, ligging, oppervlakte, aantal kamers, staat van onderhoud, aanwezigheid en soort buitenruimte, duurzaamheid (energielabel), bereikbaarheid, openbare parkeer gelegenheid en voorzieningen in de directe omgeving ingeschat.

Toelichting referenties versus het getaxeerde:

Alle gehanteerde leegwaarde referenties zijn goed vergelijkbaar met het getaxeerde, gezien de ligging, het gelijke woningtype en de overeenkomstige marktsituatie. Tevens betreffen de referenties allen uitpondwoningen of woningen met een relatief afwerkingsniveau. Deze factoren maken de referentie goed passend voor een realistische en onderbouwde leegwaarde inschatting. Daarnaast heeft taxateur twee (2) referenties opgenomen van woningen welke ten tijden van deze taxatie te koop staan en een goed en passend beeld geven van de huidige markt situatie.

Leegwaarde parkeerplaatsen:

De leegwaarde voor de op het terrein aanwezige parkeerplaatsen is niet afzonderlijk gewaardeerd, maar zijn verdisconteerd in de leegwaarde van de desbetreffende woning(en). Gezien het ondersteunende karakter van de parkeerplaatsen en het feit dat deze functioneel onlosmakelijk verbonden zijn met het gebruik van de woningen, is een separate leegwaarde component niet van toepassing.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Binnen de waardering (uitpondscenario) wordt rekening gehouden met de volgende correcties, contant gemaakt naar de taxatiedatum:

- gedeerde huurinkomsten voor de ingeschatte gewogen mutatieleegstand;
- kosten voor de verkoop (verkoopcourtage).

Binnen de waardering (exploitatie scenario) wordt rekening gehouden met de volgende correcties, contant gemaakt naar de taxatiedatum:

- gedeerde huurinkomsten voor de ingeschatte gewogen mutatieleegstand;
- kosten voor de verhuur (verhuurcourtage en promotiekosten) van de gewogen mutatieleegstand.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF 2.0

Locatiekenmerken

Type omgeving

Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Monofunctioneel gebied - dezelfde type vastgoed en functies
Walk Score 0-100	89
Mate van verstedelijking	Weinig stedelijk

Bereikbaarheid in meters

Nabijheid bushaltes	264
Nabijheid tramhaltes	136607
Nabijheid treinstation	359
Nabijheid metrostation	146118
Afstand tot de snelweg	834

Klimaatrisico's

Overstromingsrisico	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag	Nee
Risico op bodemdaling	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad)	Nee

Energietransitie

Aantal oplaadpunten in de publieke ruimte binnen 400 meter lopen afstand van vastgoedobject	9
---	---

Toelichting klimaatrisico's

Extreme wind

Geen tot gering risico op schade door extreme wind.

Water stress

Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.

Aardbevingsrisico

Behoorlijke kans op schade door een aardbeving op deze locatie.

Brand

Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.

Droogte

Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.

Objectkenmerken

Object algemeen in m²

Bebouwd oppervlak	1485
Dakoppervlak van daken	1526
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	763
Geveloppervlak	4422
Glasoppervlak	0

Bouwaard constructie

Beton

Duurzaamheidscertificaten

GPR certificaat	Geen
LEED	Geen
BREEAM	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

Installaties

Warmte opwekking

Gasketel

Verwarmingsafgifte

Radiatoren

Warm water

CV combi ketel

Luchtbehandeling

Mechanische ventilatie

Installaties

Bouwjaar verwarmingsinstallaties

Verwarming bediening	Onbekend
Koelsysteem bediening	Onbekend
Ventilatiesysteem bediening	Onbekend

Toelichting installaties

Isolatie		Onderdeel	Verbruik per jaar	Genormaliseerd verbruik
Dak	50 mm (Rc 1,3)	Gas m ³	-	
Gevels	40 mm (Rc 1,3)	Water m ³		
Vloer	50 mm (Rc 1,3)	Aantal zonnepanelen	-	-
Glas	Dubbelglas			

Toelichting aanwezige opwekenergie PV

Het getaxeerde heeft niet de beschikking over zonnepanelen.

Toelichting isolatie

Verlichting, watergebruik en ecologie	
Verlichting bediening	Handmatig
Overwegend LED verlichting	Nee
Hergebruik water	Nee
Overwegend waterbesparend sanitair	Nee
Gescheiden rioolstelsel voor hemelwater	Nee
Groen dak	Nee
Groene gevel	Nee
Ecologie terrein	Nee
Ecologie terrein (%)	0,00%

Omgevingsplan, flexibiliteit, materiaalgebruik en green lease	
Mogelijkheden omgevingsplan voor functiewijziging	Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Nee
Toelichting gebruik duurzame materialen	Nee
Gebouwspaspoort	Nee
Green lease	Nee

Toelichting type verlichting

Het type verlichting in het getaxeerde is niet bekend. Een complete inventarisatie van het type verlichting is niet uitgevoerd, omdat dit een reguliere taxatie te buiten gaat. Voor een grondigere inventarisatie wordt onderzoek door een specialist geadviseerd.

Toelichting flexibiliteit

De beoordeling van de mate van flexibiliteit is een globale inschatting in relatie tot het huidig en potentieel gebruik. Voor een grondige analyse wordt onderzoek door een specialist geadviseerd.

Toelichting demontabel en herbruikbaar

De circulaire gebouw economie betreft het gebruik en hergebruik van materialen. Denk hierbij aan gebruik van materialen die hernieuwbaar zijn (biobased materialen), materialen die hergebruikt zijn (bestaande materialen) en materialen die demontabel zijn (modulair ontworpen). Taxateur heeft opdrachtgever gevraagd of er in het kader van de circulaire (ge)bouw economie aanpassingen zijn gedaan aan het getaxeerde vastgoed. Indien van toepassing dan betreft dat het volgende:

- Niet van toepassing / niet bekend

Toelichting gebruik duurzame materialen

Taxateur heeft tijdens de fysieke inspectie kunnen opnemen of en welke duurzaamheidskenmerken al aanwezig zijn in het vastgoed. Hierbij moet worden opgemerkt dat taxateur geen EPA (U) adviseur is en de opname niet volgens NTA8800 of EPC normering heeft verwerkt in deze rapportage

Verbruik

Norm verbruik in kWh per jaar		Huidig verbruik		Opwek en totaal in kWh per jaar	
O.b.v. huidige label	1.061.137	Gas m ³	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	364.650	Overig verbruik totaal	0	Huidige netto energieverbruik	0

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
01. Gevelisolatie	Gevelisolatie	1	€ 44.000	€ 44.000	
02. HR ketel	Hoogrendementsketel	24	€ 2.600	€ 62.400	
03. Zonnepanelen	Zonnecellen of PV cellen	1	€ 65.000	€ 65.000	
Totaal				€ 171.400	

Investerings

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen: € 171.400

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Om tot het gewenste energielabel te komen, zijn maatregelen voor verduurzaming opgenomen. De maatregelen zijn overgenomen van het advies van CFP Greenbuildings. Dit advies is op aannemelijkheid getoetst en, indien nodig, aangepast. Voor een beoordeling van de (kosten)effectiviteit en de gevolgen op binnenmilieu, comfort en gezondheid van de maatregelen wordt aangeraden advies in te winnen bij een specialist in duurzaamheid.

De eventuele effecten van deze duurzaamheidsmaatregelen zijn omschreven in het onderdeel "Effect maatregelen op waardering".

Energielabels

Energielabel

Verplicht labelniveau	Onbekend
Gewenst labelniveau	A
Energielabel	A

EPC label

Energielabel o.b.v. NEN7120	Onbekend
Afgiftedatum energielabel	1-9-2022
Energielabel geldig tot	1-9-2032

EPU U label

Energielabel o.b.v. NTA8800	A
Afgiftedatum Energielabel	1-9-2022
Energy label valid until	1-9-2032
EP1 - Energiebehoefte	80
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	147
EP3 - Share of renewable energy	0,00%

Omgevingsplan

Omgevingsplan

Naam omgevingsplan	Omgevingsplan gemeente
Bestemming	Wonen
Datum vaststelling	4-4-2024

Status omgevingsplan

Het omgevingsplan is onherroepelijk.

Omgevingsplan

De omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen van rechtswege worden omgezet in omgevingsplannen. Gemeenten krijgen vervolgens tot 1 januari 2032 de tijd om een definitief omgevingsplan op te stellen. Het omgevingsplan is een uitgebreider plan dan het bestemmingsplan. Het omgevingsplan zal namelijk ook een groot deel van de bepalingen in de huidige gemeentelijke verordeningen bevatten, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), de Monumentenverordening, de Ligplaatsverordening en de Huisvestingsverordening. Allerlei regels over inritten, monumenten, ligplaatsen, het splitsen van woningen en nog veel meer zal dus in het omgevingsplan worden opgenomen.

In een bestemmingsplan is aan ieder perceel binnen het plangebied een bepaalde bestemming toegekend, bijvoorbeeld de bestemming "Wonen", "Bedrijven", "Horeca" of "Agrarisch". Met de komst van de Omgevingswet zal aan een perceel een functie worden toegekend in plaats van een bestemming.

Bij de gemeente Maastricht valt het getaxeerde object onder het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul", onherroepelijk sinds 4 april 2024 met bestemming "Wonen".

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- parkeervoorzieningen.

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie 3.

Bouwaanduidingen:

- Gestapeld.

Gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartverkeezone - VDF Maastricht;
- Overige zone - Kernen;
- Luchtvaartverkeezone - VOR/DME MAS.

Maatvoering:

- Maximum aantal bouwlagen 4

De bovenstaande en in de bijlage verstrekte gegevens, betreffende de bestemming zijn verkregen via omgevingswet.overheid.nl. Door de taxateur is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de bovenstaande gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

Voor de overige bepalingen wordt verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften.

Marktwaaarde na verduurzaming

Marktwaaarde na verduurzaming

Marktwaaarde na verduurzaming

€ 16.660.000

Effect maatregelen op waardering

In de opdrachtformulering van de opdrachtgever staat het volgende beschreven:

"In deze opdracht zijn de volgende marktwaaarde gevraagd:

- Marktwaaarde k.k. in huidige staat
- Marktwaaarde k.k. met bijzonder uitgangspunt, waarbij het getaxeerde object naar een energielabel A wordt verduurzaamd."

De taxateur en de plausibiliteitstaxateur zijn van mening dat een marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt zoals hierboven staat beschreven voor deze taxatie niet als aannemelijk wordt beschouwd door verschillende redenen.

- **Energielabel A:** Ruim 76% van de getaxeerde woningen binnen het complex heeft al de beschikking over een energielabel A daardoor hebben de woningen die al een energielabel A hebben geen tot beperkt voordeel van de investeringen die gedaan dienen te worden om de overige woningen te verduurzamen naar een energielabel A.

- **Marktomstandigheden:** De huidige vastgoedmarkt houdt onvoldoende rekening met het energielabel van een woning. Dit resulteert erin dat verduurzamen naar een energielabel A niet noodzakelijk leidt tot een significante waardestijging of een aantrekkelijker positie op de woningmarkt.

- **Uitpondscenario biedt hoogste rendement:** In het geval van uitponding, waarbij de woningen afzonderlijk worden verkocht, blijkt dat de winstgevendheid het hoogst is. Hierdoor is het financieel aantrekkelijker voor de eigenaar om woningen zonder verduurzaming te verkopen, aangezien de marktwaaarde hiervan al voldoende hoog is zonder extra investeringen.

Gezien deze overwegingen wordt geconcludeerd dat het bijzondere uitgangspunt om naar energielabel A te verduurzamen niet van toepassing is op het getaxeerde object.

Algemene toelichting duurzaamheidsinformatie

Europese richtlijnen

De focus van het Europese en Landelijke Energie- en duurzaamheidsbeleid vloeit voort uit het Klimaatakkoord van Parijs, waarbij het accent ligt op:

- Klimaatmitigatie; maatregelen om de opwarming van de aarde te beperken;
- Klimaatadaptatie; het verminderen de kwetsbaarheid voor klimaatverandering van samenlevingen of het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt
- Circulaire Gebouw Economie: is een kringloop systeem, binnen de economie en industrie waarin geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en waarin reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem.

In lijn hiervan zijn er thans 4 beleid, wet- dan wel regelgevingen bekend:

- 2015: Klimaatakkoord Parijs
- 2018 EU Sustainable Finance Plan
- 2019: European Green Deal
- 2020: EU Taxonomie

Europese en Nederlandse richtlijnen kenmerken zich thans op drie vlakken:

- <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
- [Klimaatbeleid | Klimaatverandering | Rijksoverheid.nl](#)
- [wetten.nl - Regeling - Klimaatwet - BWBR0042394 \(overheid.nl\)](#)

Alle drie nochtans met een wisselende focus: omdat van sommige duurzaamheidseigenschappen (nog) niet is bepaald welke invloed ze hebben op de waarde van het getaxeerde vastgoed, of ze 'werkelijk' duurzaam zijn gebleken en in hoeverre de veranderende regelgeving van invloed is op de waarde van het getaxeerde vastgoed.

Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Duurzaamheid is niet te isoleren in een marktwaarde. En onder de term 'duurzaamheid' vallen ook de taxatiebekende termen zoals renovatie en modernisatie. Verbouwingsinvesteringen voor vastgoedrenovatie en/of -modernisatie gaan in de praktijk vaak samen met één of meerdere van de hieronder genoemde aspecten. Wel laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere markt-/huurwaarde dan wel snellere verkoop tijd, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere aanvangsrendementen verhoging productiviteit werknemers.

Daarmee is deze paragraaf een 'levende paragraaf' die met enige regelmaat wordt aangepast. Door deze aanpassing is de taxateur voor wat deze paragraaf "Milieu en ESG inclusief Duurzaamheid" genoodzaakt te werken met de volgende disclaimer:

De taxateur is geen BTK- / EPA(U)-adviseur en heeft zich alleen gericht op de (verbouwings) investeringen / kosten die nodig zijn voor de energietransitie (stroom en licht), warmtetransitie (verwarmen en koelen en het verbeteren van de schil (isoleren, ventileren en koelen) die een labelsprong mogelijk maken. Hierdoor kan er een prijsverschil ontstaan omdat BTK- / EPA(U)adviseurs bijvoorbeeld werken met BAG-metragingen en de taxateur met NEN2580/IPMG, dit heeft invloed op de marktwaarde, waarvoor de taxateur niet aansprakelijk is. Taxateur kan slechts gebruik maken van digitale hulpmiddelen zoals modelleveranciers die zich richten op een kansberekening. Er zijn geen prijzen opgevraagd bij aannemers, er zijn geen controles geweest ten aanzien van de huidige bouwbesluiten en er heeft geen nacontrole plaatsgevonden door BTK- / EPA(U)-adviseur.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstellen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.












Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen












Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0 - 50 (nieuwbouw)
A++		50 - 75
A+		75 - 105
A		105 - 160
B		160 - 190
C		190 - 250
D		250 - 290
E		290 - 335
F		335 - 380
G		Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid