

NOTITIE

versie 8-9-2020

Aan : Gemeente Moerdijk, t.a.v. de heer M. Braat

Betreft: : Marktconformiteitstoets taxatierapport Van de Wouw & Partners d.d. 20-08-2019

Opgesteld door : Tomas Donders / Frank Schavemaker

Marktconformiteit taxatie Botenloods na herontwikkeling

Op 20 augustus 2019 is door Van de Wouw & Partners een taxatierapport opgeleverd voor de Botenloods bij Fort Sabina aan Fortweg 1 te Heijningen. In dit taxatierapport is de marktwaarde na herontwikkeling van het onroerend goed gewaardeerd. Gemeente Moerdijk heeft Gloudemans gevraagd een globale marktconformiteitstoets uit te voeren van de taxatie ten aanzien van de marktwaarde en de gehanteerde huurwaarde. Op basis van deze uitvraag is op 18 augustus 2020 een conceptnotitie toegezonden. Naar aanleiding van deze notitie is verzocht om tevens in te gaan op:

- De huuropbrengst van € 33.250,00 die wordt gehanteerd om de exploitatie rond te krijgen;
- De waarde van € 535.000,00 die volgens opgave van de gemeente noodzakelijk is voor het verkrijgen van de lening.

Onroerende zaak

De te taxeren onroerende zaak omvat het volgende object. Voormalige botenloods, daterend van 1881, oorspronkelijk bestaande uit drie geschakelde gebouwen. Het geheel maakt onderdeel uit van 'Fort Sabina'. Het object verkeert momenteel in vervallen staat en heeft in deze toestand geen waarde. Er ligt een plan voor herontwikkeling van de botenloods, waardoor er een object zal ontstaan met een kantoor-/atelierfunctie en een binnentuin.

De herontwikkeling gaat op peildatum van de taxatie uit van de volgende indeling.

Hal 1: Kantooratelier

Hal 2: Binnentuin deels overdekt

Hal 3: Half open volledig overdekt deel

"Kantooratelier met openbaar toegankelijke binnentuin en expositieruimte. Mogelijkheid voor realisatie 2e separate kantoor- /atelierruimte grenzend aan dezelfde binnentuin."

De invulling volgt de geldende bestemming van Cultuur en ontspanning.

Deze gronden zijn bestemd voor:

Het behoud en herstel van cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden in de vorm van een fort met randbeplanting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - fort', met de daarbij behorende functies:

1. horeca behorende tot categorie 2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten;
2. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
3. werk- en kantoorruimte voor artistieke en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
4. kleinschalige overnachtingsmogelijkheden;
5. een atelier, beeldentuin, expositieruimte en voorzieningen ten behoeve van het uitvoeren van theatervoorstellingen;

6. *informatiecentrum;*
7. *kamperen, met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;*
8. *maatschappelijke voorzieningen;*
9. *fiets- en wandelpaden;*
10. *fietsenstalling;*

In het taxatierapport is uitgegaan van het bijzondere uitgangspunt dat de onroerende zaak conform de beschikbare ramingen is gerestaureerd en is voorzien van een huurcontract.

Huurwaarde

De beoogd huurder benoemt in het rapport is IEP houtwerk, een houtmeubelmaker. Bestemmingsmatig valt dit gebruik onder de werk- en kantoorruimte voor artistieke en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. Deze huurder zal het gebouwdeel van 290 m² vvo gaan huren dat goed wordt afgewerkt en volledig wordt afgesloten. De overige gebouwdelen worden deels opgehouden ten opzichte van de buitenlucht en hebben op basis van de toegezonden kostenraming van Franken (2019) een lager afwerkingsniveau. Voor deze delen is nog geen huurder. Aangenomen is dat die wel wordt gevonden.

De toepasselijke huurwaarde hangt samen met de gebruiksmogelijkheden, de voorzieningen en omgeving en de afwerking van het vastgoed.

De aangevoerde huurreferenties zijn twee huurtransacties in Amsterdam met een gelijke bestemming. Hoewel de gebruiksmogelijkheden nagenoeg gelijk zijn, is de locatie in Amsterdam dichtbij bedrijventerrein Sloterdijk en woonwijk Geuzenveld aanzienlijk beter gelegen. De markt voor creatieve ruimtes evenals de algehele vastgoedmarkt in Amsterdam is beduidend beter. Een één-op-één vergelijking tussen huurprijzen is daarom niet passend. Daarnaast betreffen dit kleinere ruimtes van 60 m² en 162,5 m². Het aantal vvo van het atelier in de botenloods van bijna 300 m² is aanzienlijk groter en zou daarom een lagere huur per m² vvo opleveren.

De referentie in Heemstede ligt tevens in het buitengebied en heeft een bestemming gemengd voor wonen of kantoorgebruik. Deze bestemming is minder eng en daardoor nemen de (commerciële) gebruiksmogelijkheden sterk toe. Ook deze factoren zorgen voor een gemiddeld hogere huur.

De creatieve ruimte in het schoolgebouw bij fort Isabella in Vught komt qua invulling het dichtst bij de te taxeren onroerende zaak. Maar de locatie is beter gelegen ten opzichte van bedrijvigheid in Vught en 's-Hertogenbosch. Gezien de goede vastgoedmarkt in Vught en 's-Hertogenbosch, verwachten taxateurs dat deze ruimtes niet voor de maximale huursom zijn verhuurd.

Gezien de locatie en bestemming lijkt de gehanteerde huurwaarde van € 110,00 per m² de bovenzijde van de haalbare bandbreedte. Deze huurwaarde is echter gelet op het afwerkingsniveau van dit deel wel deels te verklaren. Dit omdat het deel wordt afgewerkt als atelierruimte met voorzieningen (keuken/sanitair) waardoor deze een hogere huurwaarde heeft als reguliere bedrijfsruimte. Desondanks blijft het gelet op de ligging, oppervlakte en bestemming hoog. De overige delen zijn gewaardeerd op respectievelijk € 15,00 en € 25,00 per m². Deze huurwaarden komen niet vreemd over. De huurwaarde van € 25,00 per m² is de ondergrens die vaker wordt gehanteerd voor verouderd bedrijfsmatig vastgoed dat kan worden gebruikt voor opslag e.d.. De waarde van de binnentuin is daarvan een afgeleide. Hierbij wordt echter wel opgemerkt dat de binnentuin op basis van bijlage 9 (kopie huuruitgangspunten) om niet in gebruik wordt gegeven. Derhalve lijkt dit gebruik in de huurprijs van het atelier te zijn verdisconteerd. Anderzijds wordt opgemerkt dat in deze bijlage wordt uitgegaan van een huurprijs van € 115,00 per m², terwijl in de berekening wordt uitgegaan van € 110,00 per m².

Op basis van bovenstaande komen wij dan ook tot de conclusie dat de gehanteerde huurwaarde van € 43.500,00 per jaar de maximaal haalbare huur lijkt en vermoedelijk specifiek wordt ingegeven doordat de potentiële huurder specifieke overwegingen heeft om zich op deze locatie te vestigen, waardoor er sprake

is van een zogenaamde reële waarde (een waarde die zijn specifiek belang vertegenwoordigd). Indien deze berekening echter wordt gecorrigeerd voor de huurprijs van de binnentuin komt deze lager uit.

Marktwaaarde

Voor het berekenen van de marktwaaarde zijn de exploitatiekosten in de berekening in mindering gebracht, uitgaande van de huidige canon. Met betrekking tot het instandhoudingsonderhoud is uitgegaan van een bedrag van € 4.000,00 per jaar. Dit komt neer op € 4,30 per m² bvo. Doorgaans zijn de onderhoudskosten voor monumenten aanzienlijk meer. Nu in dit geval het gehele dak wordt vernieuwd en de gevels worden gerenoveerd zullen de jaarlijkse onderhoudskosten bij de aanvang meevallen. Deze kosten zijn echter afhankelijk van de kwaliteit van de restauratie en derhalve thans lastig in te schatten. Een verhoging van deze kosten heeft echter een verlaging van de marktwaaarde tot gevolg. Tevens is in de berekening geen rekening gehouden met een aanvangsleegstand van de nog niet verhuurde delen.

Met betrekking tot het netto aanvangsrendement wordt door de taxateurs opgemerkt dat een rendement van 7,14% dan wel een kapitalisatiefactor van 14 (k.k.) gelet op de locatie en de bestemming als optimistisch wordt beschouwd. Door de ligging en de beperkte bestemming is er immers een aanzienlijk leegstandsrisico. In de taxatie is daarbij uitgegaan van de fictie dat de voorgenomen huurder ook daadwerkelijk een meerjarig huurcontract afsluit en dat de overige ruimten ook zijn verhuurd. Dit is thans niet het geval.

Conclusie Van de Wouw & Partners

Op basis van bovenstaande opmerkingen komen wij tot de conclusie dat de taxatie met betrekking tot de huurwaarde en kapitalisatiefactor aan de bovenzijde van de bandbreedte zit. Dit heeft tot gevolg dat de finale waardering zich aan de bovenzijde van de bandbreedte lijkt te bevinden.

Anderzijds kan de vraag worden gesteld of deze locatie zich wel laat lenen voor het waarderen op basis van de gekapitaliseerde huurwaarde. De totale kosten die gemaakt worden zijn namelijk veel hoger. De koper heeft hiermee een unieke locatie, die voor specifieke gebruikers zeker een meerwaarde kan hebben, waardoor deze ook bereid zijn om een hogere prijs te betalen. Indien de getaxeerde waarde dan ook wordt vergeleken met de feitelijke restauratie kosten, ligt deze een stuk lager. Dit verschil is te verklaren doordat de restauratie een groot deel onrendabel is. Dit laat echter onverlet dat een deel van deze investering zich wel in de waarde laat vertalen. Indien wordt gekeken naar de totale investering (circa € 1.080,00 per m² incl. bijkomende kosten) blijkt dat hiervan – bij een waarde van € 500.000,00 na investering - circa 50% een waardevermeerdering tot gevolg heeft. Indien deze waarde wordt gerelateerd aan de stichtingskosten van een moderne equivalent komen deze niet onredelijk over. Hiermee heeft de koper echter wel een bijzonder object dat ook richting de toekomst bijzonder blijft. Hierbij zal hij tevens rekening houden dat het ook in het algemeen belang is dat dit object gebruikt kan blijven worden. Indien de vigerende bestemming daartoe onvoldoende mogelijkheden biedt, zal doorgaans de gemeente eveneens bereid zijn om mee te denken aan een ruimere bestemming op basis waarvan het object wel een gebruiker kan vinden. Hierdoor wordt de enge bestemming van de onroerende zaak iets minder bepalend.

Doordat de onroerende zaak een incurant object is, dient bij de waardering rekening gehouden te worden met een aanzienlijke bandbreedte. Deze bandbreedte is ook van toepassing op de te beoordelen taxatie. Op basis van de globale toetsing komen wij tot de conclusie dat het taxatierapport zich binnen de bandbreedte bevindt. Wel lijkt de getaxeerde waarde zich rekenkundig te bevinden aan de bovenzijde van de bandbreedte. Gelet op het feit dat het wel een unieke locatie en object betreft is dit wel verklaarbaar.

Huuropbrengst € 33.250,00

Uit de toegezonden berekening d.d. 30 april 2020 blijkt dat wordt gerekend met een aanvangshuur van € 33.250,00. Dit bedrag blijkt te zijn gebaseerd op een huurprijs van € 115,00 per m² voor 290 m². Aan de overige delen van de opstallen is geen waarde toegekend. Indien naar de uitkomst van de berekening wordt gekeken blijkt dat met deze huur in het eerste jaar een bijna kostendekkende exploitatie valt te verkrijgen

(cashflow cumulatief). In de daaropvolgende jaren zou er sprake zijn van een positieve exploitatie. Hierbij wordt opgemerkt dat dit voornamelijk wordt veroorzaakt doordat de huren jaarlijks worden geïndexeerd en de kosten iets afnemen in het model.

Op basis van deze berekening zien wij geen aanleiding om tot een andere conclusie te komen. De huurprijs ligt met € 115,00 per m² iets hoger dan de door Van de Wouw & Partners gehanteerde huurprijs. Anderzijds is deze huurprijs maar aan circa 1/3 deel van de opstallen toegekend en is voor de overige delen geen huuropbrengst gerekend. Indien daaraan wel een huuropbrengst wordt toegekend, zal de totale huur in dezelfde orde van grootte liggen.

Verschil getaxeerde waarde en benodigde waarde financiering

Door de gemeente is aangegeven dat zij in het kader van de financiering minimaal een waarde nodig hebben van € 535.000,00. Dit terwijl de taxatie van Van de Wouw & Partners uitgaat van € 500.000,00. Als eerste merken wij op dat het meer voor de hand zou liggen om deze vraag bij de taxateurs van Van de Wouw & Partners neer te leggen. In het algemeen kan echter worden opgemerkt dat iedere taxatie een schatting is van de waarde. Dit is geen exacte wetenschap. Ondanks de waarde doorgaans wordt gepresenteerd als puntschatting, dient rekening te worden gehouden te worden met een bandbreedte. Dit is dan ook de reden dat taxateurs op basis van de handreikingen van het NRVV, ook iets over de bandbreedte van de waarde in een taxatierapport moeten opnemen.

Ondanks reeds eerder is geconcludeerd dat € 500.000,00 zich aan de bovenzijde van de bandbreedte lijkt te bevinden, kan op basis van de huidige gegevens worden geconcludeerd dat € 535.000,00 binnen deze bandbreedte past. Dit is immers een afwijking ten opzichte van de taxatie van 7%, terwijl voor incourant vastgoed een bandbreedte van 10% of meer als marktconform wordt geacht. Hierbij dient in het bijzonder ook te worden opgemerkt dat de onroerende zaak zowel in de huidige staat, alsmede na de restauratie incourant is. Hierbij hebben de taxateurs ook nog op basis van beperkte beschikbare middelen een inschatting moeten maken van het toekomstige afwerkingsniveau en de bijbehorende huurwaarde.