

# Taxatierapport



## Amsterdamsestraatweg 239a, 3551CC te Utrecht

Oprichtgever:  
Gemeente Utrecht  
De heer M. van Gorp  
Postbus 10080  
3505AB Utrecht

Waardepeildatum  
11 november 2025

Rapportdatum  
3 maart 2026

**Colliers Valuations B.V.**  
Stadionplein 14  
1076CM Amsterdam

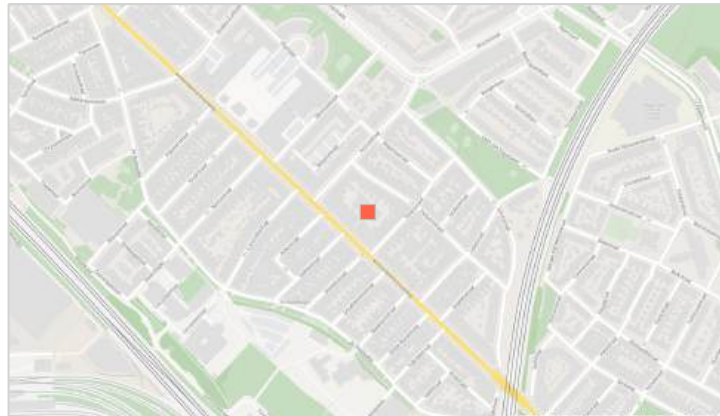
**Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV**  
0031622757551  
sijmen.adema@colliers.com

  
Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs



## Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	NL-P2025002060
VMS taxatienummer:	110625462
Complex:	Amsterdamsestraatweg 239a, Utrecht Amsterdamsestraatweg 239a, 3551CC te Utrecht
Adres:	Utrecht
Eigenaar:	Gemeente Utrecht
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Energielabel:	- / Geen



## Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1914
Meest recent renovatie jaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO m <sup>2</sup> of stuks:	1.187
Totaal VVO m <sup>2</sup> of stuks:	1.045
Verhouding VVO / BVO:	1:1,14
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Markthuur per m <sup>2</sup> per jaar:	€ 120



## Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht
Contactpersoon:	De heer M. van Gorp
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerend taxateur:	Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV
Waardepeildatum:	dinsdag 11 november 2025
Markthuur per jaar:	€ 125.400
Markthuur:	€ 125.400

## Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 125.400
Markthuur per m <sup>2</sup> per jaar:	€ 120

## Object beoordeling

## Score

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

## Locatie beoordeling

## Score

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

## Gebruik beoordeling

## Score

Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed
-------------------------------	------

## Markt beoordeling

## Score

Courantheid verkoop:	Niet van toepassing
Courantheid verhuur:	Redelijk

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

**EUR 125.400**

Markthuur per jaar met bijzondere uitgangspunten

## INHOUD TAXATIERAPPORT

<b>I</b>	<b>Rapport samenvatting</b>
<b>A</b>	<b>Opdracht</b>
<b>B</b>	<b>Taxatie</b>
<b>C</b>	<b>SWOT-analyse en beoordeling</b>
<b>D</b>	<b>Juridisch</b>
<b>E</b>	<b>Locatie</b>
<b>F</b>	<b>Object</b>
<b>G</b>	<b>Gebruik</b>
<b>H</b>	<b>Onderbouwing</b>
<b>I</b>	<b>Algemene uitgangspunten</b>
<b>J</b>	<b>Waardebegrippen en definities</b>

## A OPDRACHT

### A.1 OPDRACHTGEVER

**Opdrachtgever:** Gemeente Utrecht  
**Ter attentie van:** De heer M. van Gorp  
**Adres:** Postbus 10080, 3505AB te Utrecht  
**Telefoonnummer:**  
**E-mailadres opdrachtgever:** maarten.vangorp@utrecht.nl

### A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

**Naam organisatie:** Colliers Valuations B.V.  
**Uitvoerend taxateur:** Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV  
**Adres:** Stadionplein 14, 1076CM te Amsterdam  
**Telefoonnummer:** 0031622757551  
**E-mailadres:** sijmen.adema@colliers.com  
**Lid van / aangesloten bij:** Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)  
Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD)  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** NRVT: RT847905848  
NVM: 031028  
VastgoedCert: V842437147  
LRGD: D0473  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)  
Aantekening Grootzakelijk Vastgoed (GVZ)  
NVM Business

### A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

**Naam organisatie:** Colliers Valuations B.V.  
**Controlerend taxateur:** Dr. Paul Nelisse FRICS RT  
**Adres:** Stadionplein 14, 1076CM te Amsterdam  
**Telefoonnummer:** +316 14529909  
**E-mailadres:** paul.nelisse@colliers.com  
**Lid van / aangesloten bij:** Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)  
Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)  
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)  
VastgoedCert  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** NRVT: RT670133068  
RICS: 1118617  
VastgoedCert: V494182350  
NVM: 091792  
**Specialisatie / deskundigheid en educatie:** Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV)  
Aantekening Grootzakelijk Vastgoed (GVZ)  
NVM Business  
RICS Regulated Valuer (RRV)

## A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

**Opdrachtdatum:** vrijdag 7 november 2025

### Toelichting opdrachtverstrekking

Opdrachtgever en opdrachtnemer hebben de instructie tot de taxatie vastgelegd in de opdrachtbrief. Deze taxatie is uitgevoerd conform deze instructie. De omvang en diepgang van de taxatie zijn niet aangepast.

### Opdrachtvoorwaarden

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het doel van de taxatie. Geen enkele verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit is gebeurd met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Voorts wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, indien dit taxatierapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V.

Zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever wordt het taxatierapport niet aan derden ter beschikking stellen, behoudens controles voor het waarborgen van de kwaliteit van taxaties en taxateurs vanuit het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en/ of het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Colliers Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de uitvoering van deze taxatie is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de taxatie.

### Dossiervorming

Taxatieopdrachten worden nauwgezet en grondig uitgevoerd. De werkzaamheden starten na een schriftelijke overeenkomst en worden in het taxatierapport en het taxatiedossier vastgelegd. Het taxatiedossier is op orde, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken taxateur of deskundige derde, alsmede het NRVT, inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

In het dossier is tenminste het volgende vastgelegd:

- De ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden.
- Relevante correspondentie.
- Overzichtelijke inspectiegegevens/ uitgevoerde onderzoeken.
- Broninformatie.
- Verzonden concepten van het taxatierapport en de hierop volgende reactie.
- Het taxatierapport.

Het taxatiedossier wordt bewaard conform de wettelijke bewaartermijnen.

### Interne kwaliteitsborging

Colliers Valuations B.V. heeft een intern beheersingsprotocol voor het uitvoeren van vastgoedtaxaties. Dit beheersingsprotocol is extern beoordeeld conform de bepalingen in de Nederlandse Standaard 3402. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in een ISAE 3402 Type II assurance rapport.

Om te voorkomen dat (markt)gevoelige informatie buiten de afdeling Valuations terecht komt, hanteert Colliers zogeheten 'Chinese Walls'. Dit betekent dat de afdeling Valuations zowel fysiek als digitaal is gescheiden van de rest van het bedrijf.

### Roulatie

Voor de roulatie van de betrokken taxateurs en Colliers worden de richtlijnen van het NRVT gevolgd.

De uitvoerend taxateur is voor de eerste keer betrokken bij een taxatie van het getaxeerde. Colliers Valuations is tevens voor de eerste keer betrokken bij een taxatie van het getaxeerde.

### Onafhankelijkheid

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel. De betrokken taxateurs verklaren:

- over de vereiste kwalificaties te beschikken voor het uitvoeren van taxaties;
- geen financiële en/of bestuurlijke afhankelijkheid te hebben van opdrachtgever, behoudens het uitvoeren van taxaties;
- in staat te zijn om een onafhankelijke en objectieve taxatie aan te leveren;
- over voldoende ervaring te beschikken, met betrekking tot regio en type vastgoed, voor het uitvoeren van een onafhankelijke taxatie.

Colliers Valuations B.V. ontvangt geen andere financiële voordelen uit deze taxatieopdracht, dan het in rekening gebrachte honorarium. Het honorarium voor deze taxatie is een vaste vergoeding en is niet afhankelijk van de resultaten van de taxatie. In het geval dat Colliers Valuations B.V. regelmatig taxatieopdrachten uitvoert voor dezelfde opdrachtgever, borgt Colliers Valuations B.V. ervoor dat het jaarlijkse, financiële aandeel van deze opdrachtgever, niet meer is dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet.

### Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De betrokken taxateurs zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) en/of kamer Wonen, al dan niet met een aantekening Grootzakelijk Vastgoed, en/of lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

De betrokken taxateurs voldoen aan de criteria van het NRVT ten aanzien van de Permanente Educatie (PE) en het minimaal jaarlijks uit te voeren professionele taxatiediensten en de educatieplicht van het RICS voor geregistreerd taxateurs (RRV).

Voorts beschikken de betrokken taxateurs over ruim voldoende ervaring met het type vastgoed, de regio en de marktomstandigheden van het getaxeerde object.

## Plausibiliteit

Deze taxatie is onderworpen aan een plausibiliteitstoets. De plausibiliteitstoets voldoet aan de door het NRVT opgestelde criteria en is uitgevoerd door een aan Colliers Valuations B.V. verbonden geregistreerd taxateur.

## Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- De meest recente uitgave van de reglementen en praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
- De meest recente uitgave van de RICS-taxatiestandaarden (The Red Book) van The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- De meest recente uitgave van de International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC).
- De meest recente uitgave van de European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers Association (TeGoVa).

Bij strijdigheid tussen reglementen en standaarden prevaleert bovenstaande volgorde. De betrokken taxateurs zijn op de hoogte van voornoemde taxatierichtlijnen. Bij deze taxatie is niet afgeweken van voornoemde standaarden, tenzij anders vermeld.

Colliers Valuations B.V. is een Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) regulated firm. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn voorbereid door RICS leden of niet-RICS leden, werkzaam bij Colliers Valuations B.V.

## Tuchtrecht

Register taxateurs van het NRVT zijn onderworpen aan tuchtrechtspraak, ondergebracht in de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Voorts is de brancheorganisatie NVM aangesloten bij de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals, gefaciliteerd door De Geschillencommissie. Tot slot valt Colliers onder de tuchtrechtelijke controle van het RICS.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het doel van de taxatie. Voor een nadere toelichting voor de aansprakelijkheid ten opzichte van derden, wordt verwezen naar de paragraaf Opdrachtvoorwaarden Algemeen.

## B TAXATIE

### B.1 ALGEMEEN

#### Objectomschrijving

Het object omvat een voormalig schoolgebouw bestaande uit twee bouwlagen. Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak is 1.045m<sup>2</sup> verdeeld over begane grond 712m<sup>2</sup> en verdieping 333m<sup>2</sup>, met aan- en toebehoren, ondergrond en bijbehorende grond.

Het object ligt ingeklemd tussen één- en meergezinswoningen.

Adres:	Amsterdamsestraatweg 239a, 3551CC te Utrecht
VMS-taxatienummer:	110625462
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	dinsdag 11 november 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Markthuur

### B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Overig

#### Toelichting doel van de taxatie

Een interne afweging ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling van een gezondheidscentrum.

### B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: €

HET OBJECT IS PER 11 NOVEMBER 2025 GETAXEERD OP

**Markthuur per jaar** (Afgerond)

**EUR 125.400**

Zegge: honderd vijftieng duizend vierhonderd euro

*Met bijzondere uitgangspunten*

### OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

#### Markthuur

**EUR 151.525**

Markthuur (€/jr) gehele object met als uitgangspunt te hanteren dat er een vergunning verleend wordt conform artikel 4.4.3 van het bestemmingsplan, waarmee de functiemengingsfunctie van de begane grond ook op de verdieping is toegestaan.

Uitsplitsing van de markthuur (€/jr):

begane grond €101.000

eerste verdieping €50.525

Handtekening uitvoerend taxateur:



Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV

Datum en plaats: 2 maart 2026 | Amsterdam

## B.4 INSPECTIE

<b>Datum opname en inspectie:</b>	<b>dinsdag 11 november 2025</b>
<b>Mate van inspectie:</b>	<b>Inpandige en externe inspectie</b>
<b>Inspectie uitgevoerd door:</b>	<b>Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV</b>

### Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De inspectie is uitgevoerd op een wijze die geschikt is voor het type object en bijbehorende uitgangspunten. Een structureel bouwkundig onderzoek is niet uitgevoerd, noch zijn die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren. De inspectie heeft een goed beeld opgeleverd van de staat van onderhoud, de omgeving en de functionaliteit van het getaxeerde.

## B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

### Algemene uitgangspunten

- 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 de waarde van de vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting niet inbegrepen.
- 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.
- (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.
- Bij deze taxatie is een NEN 2580 meetstaat beschikbaar gesteld. De in deze taxatie gebruikte oppervlakten zijn overgenomen uit de meetstaat.

### Bijzondere uitgangspunten

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. Bij deze taxatie is een bijzonder uitgangspunt aangenomen.

Eigenaar overweegt het getaxeerde te transformeren naar gezondheidscentrum. Het beoogde gezondheidscentrum wordt casco opgeleverd in de huidige indeling gerenoveerd naar conditieniveau 3 en energielabel C (zie bijlage 0750\_2025-10-02\_Conditiebepaling NEN2767\_CONCEPT). De toekomstige huurder(s) doet/doen de benodigde aanpassingen in de indeling, de afwerking, de inrichting en eventueel maatregelen naar een beter energielabel als dit voor de huurder(s) wenselijk is.

Bijzonder uitgangspunt is een markthuur van het gehele pand, met een uitsplitsing van de huurwaarde van de begane grond en de eerste verdieping bij:

- Gezondheidscentrum in het hele gebouw (1.187 m<sup>2</sup> BVO), met een uitsplitsing van de huurwaarde van de begane grond en de eerste verdieping.
- Een gezondheidscentrum op de begane grond (781 m<sup>2</sup> BVO) met in achtnaam dat de gemeente voor de verdieping een huurcontract aangaat met een stichting voor een wooncollectief indien dit van invloed is (de markthuur voor het wooncollectief hoeft niet te worden vastgesteld).

Om deze reden is bij deze taxatie het bijzondere uitgangspunt aangenomen dat het plan, zoals overhandigd door opdrachtgever, zal worden uitgevoerd op waardepeildatum. Het bijzondere uitgangspunt is getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid. Afwijkingen van dit bouwplan kunnen van invloed zijn op de resultaten van deze taxatie.

### Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Bij deze taxatie is niet afgeweken van de in paragraaf 'Taxatiestandaarden' genoemde taxatiestandaarden.

## B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

### Toelichting op de waardering

Voor de resultaten van deze taxatie is een kwalitatieve onderbouwing gegeven middels de vergelijkingsmethode middels dit taxatierapport.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Op 14 december 2025 is deze taxatie in concept aan opdrachtgever verstuurd ter controle van feitelijke onjuistheden. Op 18 december zijn opmerkingen ontvangen en verwerkt in deze 2e versie.

Één van de opmerkingen betreft het toevoegen van een markthuur met als uitgangspunt te hanteren dat er een vergunning verleend wordt conform artikel 4.4.3 van het bestemmingsplan, waarmee de functiemengingsfunctie van de begane grond ook op de verdieping is toegestaan.

### Rapportversienummer

Def01

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Indien de waardepeildatum later is dan de datum van inspectie en/of de datum van het verzenden van de (concept)waardering, wordt aangenomen dat, gedurende de periode tussen deze datums, geen significante veranderingen, die de resultaten kunnen beïnvloeden, hebben plaatsgevonden. Veranderingen kunnen zijn:

- Significante ontwikkelingen in de markt.
- Ontwikkelingen in wet- of regelgeving.
- Feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het getaxeerde.

## Taxatie onnauwkeurigheid

Deze taxatie is niet onderhevig aan materiële taxatieonzekerheid zoals, beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Materiële taxatieonzekerheid is de mate van onzekerheid die buiten alle parameters valt, die normaliter worden verwacht en geaccepteerd. Materiële taxatieonzekerheid is niet hetzelfde als risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële, toekomstige winsten en verliezen. Materiële taxatieonzekerheid komt voort uit:

- uniciteit van het getaxeerde;
- begrenzing of beperking van de beschikbare informatie;
- onvoorziene financiële, macro-economische, juridische, politieke of natuurlijke gebeurtenissen.

## B.7 EERDERE TAXATIES

### Toelichting eerdere taxaties

Niet van toepassing.

## B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	06-11-2025	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	06-11-2025	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	05-11-2025	Bodemloket.nl/ Omgevingsdienst
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	05-11-2025	Omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Ja	28-10-2025	Eigenaar
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Ja	28-10-2025	0750_2025-10-02_Conditiebepaling NEN2767_CONCEPT
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Nee	05-11-2025	Geen registratie
Overige gegevens	Ja	28-10-2025	Diverse

## B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

### Gehanteerde taxatiemethodiek

Vanwege het type vastgoed en de opdrachtomschrijving is de comparatieve methode gebruikt.

Bij de comparatieve methode wordt de markthuur van het getaxeerde geschat door de vergelijking met referentietransacties. De gebruikte referenties worden gecorrigeerd op afwijkingen.

## B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

### Plausibiliteitsverklaring

Voor wat betreft de Plausibiliteitstoets controlerend taxateur hanteert Colliers Valuations B.V. de richtlijnen van het NRVT.

Bedrijfsnaam: Colliers Valuations B.V.  
Adres: Stadionplein 14, 1076CM  
Plaats: Amsterdam

Dr. P.C.J.P. Nelisse FRICS RT, ingeschreven bij het NRVT onder registratienummer RT670133068,

Verder te noemen "ondergetekende",

Verklaart:

- 1) het desbetreffende taxatierapport, getaxeed door S.K. Adema MSc MSRE 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:**



**Dr. Paul Nelisse FRICS RT**

Datum en plaats: 3 maart 2026 | Amsterdam

**C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING****C.1 SWOT ANALYSE****Sterktes**

- Gelegen op ca 200m van bushalte
- Overige bedrijvigheid in de plint langs de Amsterdamsestraatweg
- Binnenstedelijke locatie
- Patiënten binnen fietsafstand.

**Kansen**

- Transformeren naar wonen, maatschappelijke invulling
- Verkopen aan een ontwikkelende belegger
- Verduurzamen
- Realiseren extra bergruimte door aanbrengen van insteekvloeren

**Zwaktes**

- Toe-/uitgang via smalle doorgang (ca 4m)
- Toe-/uitgang is zeer onoverzichtelijk voor gemotoriseerd verkeer
- Ingeklemd tussen één- en meergezinswoningen
- Geen zichtlocatie / slecht zichtbaar vanaf de straat
- Hogere energie- en inrichtingskosten door verdiepingen van 4,5 meter met veel glas
- Kwetsbare straat (lage SES-waarde, leefbaarheid en veiligheid onder druk)

**Bedreigingen**

- Leegstand
- Hoge bouwkosten voor verduurzaming
- Achteruitgang van onderhoudskwaliteit bij geen gebruik

**C.2 BEOORDELING****Courantheid verhuur:****Redelijk****Verhuurbaarheid**

Voor de beoordeling wordt uitgegaan van een gezondheidscentrum en functies uit de lijst bijzondere functies Gemengd - 2. Het object is ingeklemd tussen één- en meergezinswoningen. Dit maakt dat het geen zichtbaarheid heeft vanaf de straat. De toegang via de steeg kan bij meerdere verkeersbewegingen leiden tot klachten bij de gebruikers en/of directe omgeving, mede door opstoppingsgevaar. Met het oog op vergroening zal dit binnen de overweging Dit maakt dat partijen voorzichtig kunnen zijn in het aangaan van een (langjarige) huurovereenkomst. Het object heeft in de basis een zekere uitstraling, echter doet de aanbouw van de jaren tachtig dit wel teniet.

De mogelijkheid van parkeren op eigen terrein is niet aanwezig. Opdrachtgever geeft aan dat er vergroening van het buitenterrein plaatsvindt en is het voor gebruikers en bezoekers van het gezondheidscentrum niet toegestaan om te parkeren. Een huisarts bijvoorbeeld zal niet direct tot de doelgroep behoren vanwege visiterijden en noodzakelijke flexibiliteit in vervoersbeweging tenzij er mogelijkheden zijn voor zakelijke vergunningen voor parkeren op de Amsterdamsestraatweg. Een invalideparkeerplaats behoort wellicht wel tot de mogelijkheden.

Vanwege de opstart van een nieuw gezondheidscentrum zal de verhuurtermijn in aanloop lang(er) zijn. Incentives zijn wellicht nodig ten aanzien interne en duurzaamheids aanpassingen in de vorm van tijd (uitgestelde ingangsdatum 1e betaaltermijn). Hoewel er vraag is naar eerstelijnszorglocaties, dienen deze wel een zekere moderniteit te hebben. Voor de getaxeerde locatie geldt dat de toekomstige huurder(s) aan de benodigde aanpassingen in de indeling, de afwerking, de inrichting en eventueel maatregelen naar een beter energielabel zelf uitvoering moeten geven.

Overall wordt de courantheid voor verhuur gekwalificeerd als redelijk.

**Verhuurtijd (maanden):****24 maand(en)**

## D JURIDISCH

### D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

<b>Eigenaar:</b>	<b>Gemeente Utrecht</b>
<b>Type eigendom:</b>	<b>Eigendom</b>
<b>Te taxeren belang:</b>	<b>Eigendom</b>

#### Aantekeningen kadastraal object

Op het kadastraal uittreksel wordt geen melding gemaakt van beperkingen en/ of aantekeningen.

#### Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen wordt hierbij verleend ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 4092 (Amsterdamsestraatweg 239A) en ten behoeve van het aan FCOU in eigendom verblijvende perceel k kadastraal bekend gemeente Lauwerecht sectie B nummer 3713, plaatselijk bekend Amsterdamsestraatweg 239, de erfdiensbaarheid van voetpad om op de bestaande wijze door de poort en over een deel van het schoolterrein te komen van en te gaan naar de ingang/uitgang van gemeld woonhuis. Met betrekking tot gemeld recht van voetpad gelden de navolgende bepalingen:

- het is toegestaan een fiets, bromfiets, kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen "aan de hand" te leiden.
- Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen.
- Het is verboden eventuele toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren.
- Het onderhoud van het voetpad, alsmede herstel en vernieuwing daarvan komt voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf.

<b>Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's</b>	<b>N.v.t.</b>
---	---------------

### D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

<b>Gebruik conform omgevingsplan:</b>	<b>Ja</b>
---------------------------------------	-----------

#### Omgevingsplan

Volgens de website omgevingswet.overheid.nl ligt het getaxeerde binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg 1e herziening", vastgesteld bij raadsbesluit op 14 september 2017. Dit bestemmingplan verwijst naar het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg", vastgesteld bij raadsbesluit op 22 december 2016. De bestemmingsplannen vallen onder het omgevingsplan "Gemeente Utrecht", in werking getreden vanaf 27 december 2024. De vermelde bestemming voor het getaxeerde is "Gemengd - 2" met dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

Toegestane functies wonen en functiemengingsfuncties die zich verdragen met wonen.

In de lijst van functiemengingsfuncties worden onder het kopje medische en paramedische beroepen de volgende functies genoemd: apothek, diëtist, fysiotherapie / manuele therapie / acupunctuur / en daarmee gelijk te stellen beroepen, huisarts, psycholoog / pedagoog / en daarmee gelijk te stellen beroepen, tandarts, orthodontist.

Functiemengingsfuncties zijn (met vergunning) op de verdieping alleen toegestaan mits de functie dezelfde is als of ondersteunend is aan de functie op de begane grond en voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Binnen de huidige kaders van het omgevingsplan zijn er geen mogelijkheden tot horizontale uitbouw.

Binnen de huidige kaders van het omgevingsplan zijn er geen mogelijkheden tot verticale uitbouw (optoppen).

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

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

<b>Monument:</b>	<b>Nee</b>
------------------	------------

Het object komt eveneens niet voor op de lijst "Lijst cultuurhistorische waarden Amsterdamsestraatweg".

<b>Voorkeursrecht gemeenten:</b>	<b>Nee</b>
----------------------------------	------------

#### 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

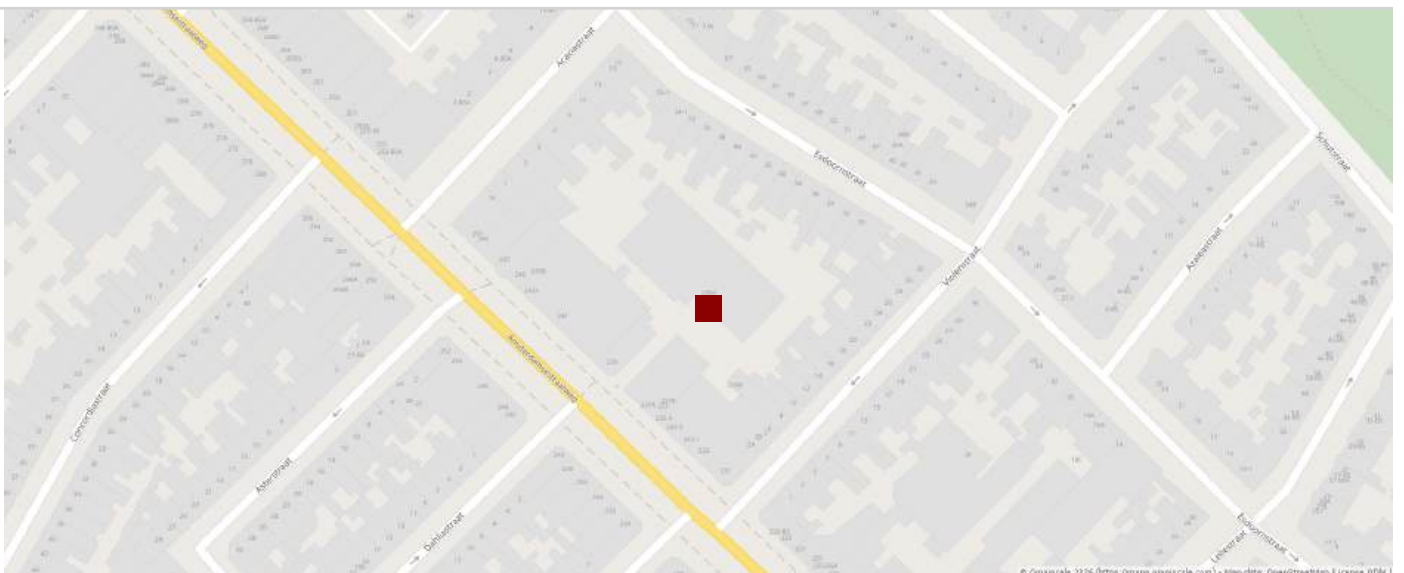
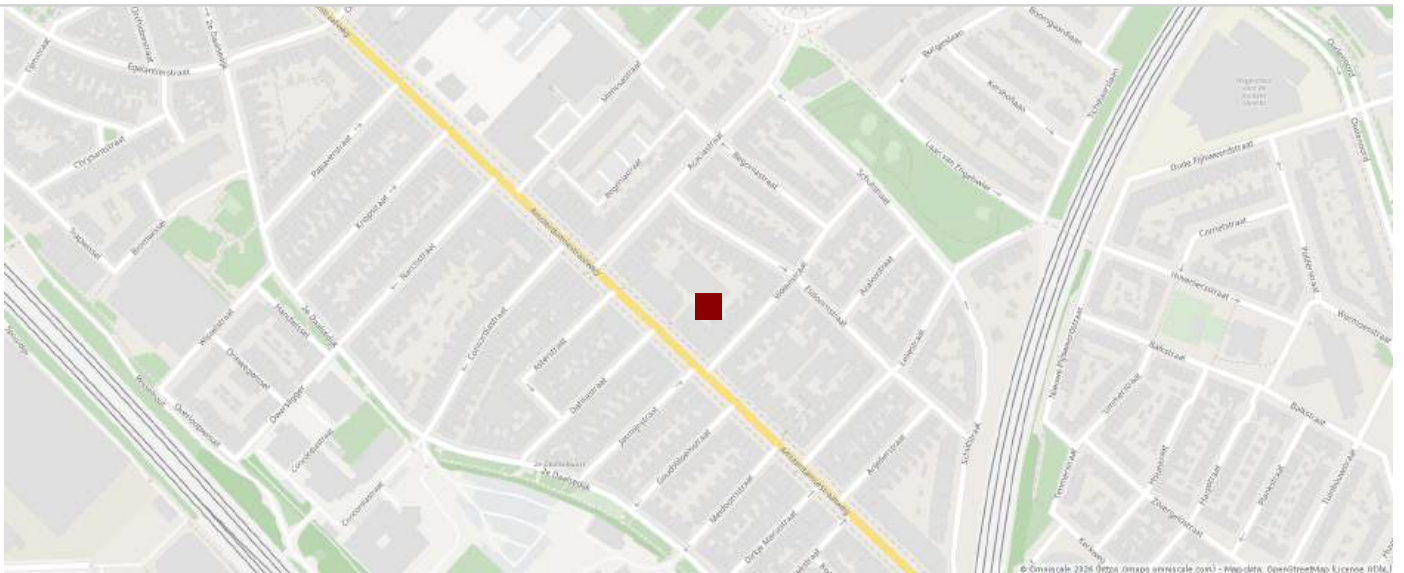
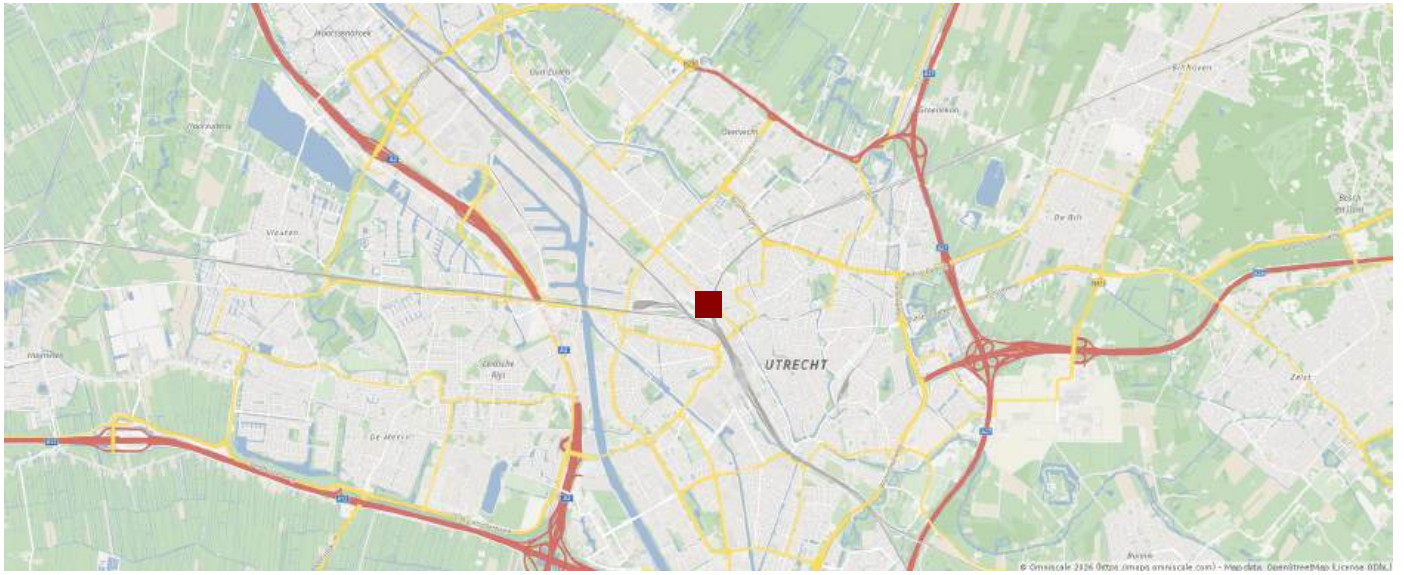
Voor een uitgebreidere toelichting op de fiscale aspecten wordt verwezen naar de "Algemene Uitgangspunten" in de bijlage, artikel Fiscale Wetgeving.

#### Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Niet van toepassing.

**E** LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



## E.2 LOCATIE INFORMATIE

### **Omschrijving locatie, stand en ligging:** **Redelijk**

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en maakt onderdeel uit van de gelijknamige gemeente. De stad telt circa 325.000 inwoners en de gemeente heeft circa 375.000 inwoners. Utrecht is de grootste stad van de provincie en de vierde stad van Nederland. Utrecht heeft acht NS-stations waarvan Utrecht Centraal de grootste van Utrecht is met directe verbindingen naar bestemmingen door heel Nederland. Voor regionaal en lokaal openbaar vervoer kan er gebruik worden gemaakt van diverse busverbindingen en een sneltram. Utrecht wordt ontsloten door diverse snelwegen: de A28 van Utrecht naar Groningen, de A2 van Maastricht naar Amsterdam, de A27 van Almere naar Breda en de A12 van Arnhem naar Den Haag.

### **Omgeving en belendingen**

Het getaxeerde is gelegen in de 2e Daalsebuurt e.o. in de wijk Noordwest. Het wordt gekenmerkt door een combinatie van de functies wonen, winkelen en bedrijvigheid. Het woonbestand in de wijk bestaat voornamelijk uit vooroorlogse woningen. De stand en ligging van het object als gezondheidscentrum wordt beoordeeld als redelijk.

### **Toelichting bereikbaarheid:** **Goed**

De bereikbaarheid van het getaxeerde per auto wordt als goed beoordeeld. De dichtstbijzijnde op-/afrit van de rijksweg A2 bevindt zich op circa 6,5 kilometer afstand en kan via de N404 en N230 binnen 8 minuten worden bereikt.

### **Beschikbaarheid openbaar vervoer**

De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is ca 200m. Het centraal station van Utrecht ligt op ca 1,5km.

### **Voorzieningen**

De Amsterdamsestraatweg kent een verscheidenheid aan dienstverlening, horeca, detailhandel en overige functies.

### **Parkeren op openbare weg:** **Matig**

Langs de Amsterdamsestraatweg zijn enkele parkeerhavens aangelegd. Het betreft betaald parkeren van ma.-zat. van 9.00 - 21.00 uur.

### **Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving**

Voor zover bekend zijn geen, voor het getaxeerde relevante, significante ontwikkelingen gepland in de omgeving.

### **Locatiescore:** **Redelijk**

Met betrekking tot de locatie beoordeling wordt rekening gehouden met het toekomstige gebruik, de toegang tot het terrein, de aanwezige voorzieningen in de buurt, de afstand tot de provinciale en rijkswegen en de bereikbaarheid middels het openbaar vervoer. Rekening houdend met deze factoren wordt de locatie als redelijk beoordeeld.

### **Walkscore:** **90**

Met de Walk Score kan het voorzieningenniveau van een object gekwantificeerd worden. Voor de Walk Score worden honderden routes naar horeca, supermarkten, winkels, parken, scholen, ontspanning en cultuur geanalyseerd. De score verhoudt zich als volgt:

- 90 - 100 Dagelijkse boodschappen te voet
- 70 - 89 Meeste boodschappen te voet
- 50 - 69 Sommige boodschappen te voet
- 25 - 49 Meeste boodschappen met de auto
- 0 - 24 Bijna alle boodschappen met de auto

**F OBJECT****F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Het object omvat een voormalig schoolgebouw bestaande uit twee bouwlagen. Het totaal verhuurbaar vloeroppervlak is 1.045m<sup>2</sup> verdeeld over begane grond 712m<sup>2</sup> en verdieping 333m<sup>2</sup>, met aan- en toebehoren, ondergrond en bijbehorende grond.

Het object ligt ingeklemd tussen één- en meergezinswoningen.

**Terrein**

Het terrein bestaat hoofdzakelijk uit bestrating van betontegels. Daarnaast nog een enkele boom en overig groen.

**Bouwjaar:** 1914

**Bouwaard, materialen en constructie**

Bouwaard: traditioneel: vloeren beton en hout, minimaal 1-steens en spouw, dakbeschot hout, dakschilden pangedekt, platte delen bitumineuze bedekking.

Het object wordt verwarmd middels 2 combiketels in cascade opstelling.

**Bouwkundige staat:** Goed

**Staat van onderhoud buiten:** Redelijk

**Staat van onderhoud binnen:** Redelijk

**Toelichting onderhoud**

Uitgangspunt is casco gerenoveerd in huidige indeling naar conditieniveau 3 en energielabel C. (zie bijlage 0750\_2025-10-02\_Conditiebepaling NEN2767\_CONCEPT).

**Vastgoed Taxatiewijzer:**

**Normonderhoud type:** Verschillende VEX-typen

**Parkeren (op eigen terrein):** Slecht

**Toelichting parkeren**

Er vindt vergroening van het buitenterrein plaats en het is voor gebruikers en bezoekers van een gezondheidscentrum niet toegestaan om te parkeren op het terrein behoudens een mogelijke invalideparkeerplaats. Het gebouw is bereikbaar per ambulance.

**Functionaliteit:** Redelijk

**Toelichting functionaliteit**

Het object is gezien de indeling en hoogte redelijk functioneel.

**F.2 OPPERVLAKTE****Overzicht ruimtetypes commercieel**

IPD-type	Ruimtype(s)	Status	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks
Maatschappelijk	Begane grond	Eigenaar gebruiker	781,00	712,00
	Verdieping	Eigenaar gebruiker	406,00	333,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>1.187,00</b>	<b>1.045,00</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.187,00</b>	<b>1.045,00</b>

**F.3 RENOVATIE**

**Laatste renovatiejaar:** 2025

**Laatste renovatie**

Uitgangspunt is casco gerenoveerd in huidige indeling naar conditieniveau 3 en energielabel C. (zie bijlage 0750\_2025-10-02\_Conditiebepaling NEN2767\_CONCEPT).

## 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 de 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

Gelet op de bouwaard en onderhoudstoestand waarbij is gerenoveerd naar conditieniveau 3 en energielabel C, wordt het object overall beoordeeld als goed.

**Object score:** **Goed**

## G GEBRUIK

### G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

#### Huidig gebruik

Het object is tijdelijk in gebruik bij Stichting Mohuka en Kledingbank Utrecht. Tevens is het object in gebruik bij kunstenaars. De gebouwen zijn op basis van leegstandsbeheer.

#### Voorgenomen gebruik

Het voorgenomen gebruik staat nog niet vast. De overweging meldt gezondheidscentrum in het gehele object dan wel een gezondheidscentrum op de begane grond in combinatie met wooncollectief op de verdieping. Een overweging is tevens dat vergunning wordt verleend volgens artikel 4.4.3 van het bestemmingsplan, waarmee de functiemengingsfunctie van de begane grond ook op de verdieping is toegestaan.

### G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

#### Alternatieve aanwendbaarheid:

**Goed**

#### Optimale aanwending (scenario analyse)

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor alternatieve invulling.

Artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" vermeld:

- het veranderen van een functie op de begane grond of een daaronder gelegen verdieping is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt in een functiemengingsfunctie die volgens de "lijst bijzondere functies Gemengd - 2" op alle adressen is toegestaan.
- het veranderen van een functie op de verdieping boven de begane grond is alleen toegestaan als de te wijzigen functie wijzigt naar wonen.

**H ONDERBOUWING****H.1 MARKTVISIE****Marktbeeld**

Voor een algemene marktvisie wordt verwezen naar de sectorupdate in de bijlagen van dit rapport.

Het gebruikte inflatiescenario is gebaseerd op de meest recente publicatie van het NRVt. Voor de eerste twee jaar sluit het inflatiescenario aan bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau. Voor het opvolgende jaar volgt het inflatiescenario de geraamde HICP-inflatie van De Nederlandsche Bank. De inflatie voor resterende jaren van de prognoseperiode zijn gebaseerd op de langetermijnverwachting, conform het maximale streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

**Marktsituatie****ZORGVASTGOED GEBRUIKERSMARKT NEDERLAND**

De zorg staat onder druk door demografische ontwikkelingen. De Nederlandse bevolking is sterk gegroeid—van 14 miljoen in 1980 naar 15,9 miljoen in 2000 en vervolgens naar 18 miljoen in 2025. Door verbeterde gezondheidszorg vergrijsst de bevolking. De levensverwachting steeg van 76 jaar in 1980 naar 78 jaar in 2020 en 82 jaar in 2023. In combinatie met een lager geboortecijfer leidt dit tot vergrijzing. De grijze druk—de verhouding tussen 65-plussers en 20–64-jarigen—steeg van 20% in 1980 naar 22% in 2000 en vervolgens sterk naar 35% in 2024.

Hierdoor neemt de zorgvraag toe, terwijl het aandeel 20–64-jarigen afneemt. De zorg kan de vraag niet volledig opvangen, zeker omdat de complexiteit van de zorg en het aantal mensen met meerdere aandoeningen ook stijgt. Momenteel werkt ongeveer 1 op de 6 mensen in de zorg. Zonder beleidswijzigingen zal in 2040 1 op de 4 mensen in de zorg moeten werken om aan de vraag te voldoen. Dit komt door een verwachte bevolkingsgroei naar 19 miljoen, een levensverwachting van 85 jaar en een grijze druk van 45%. De druk op de zorg zal dus blijven toenemen.

Vrijwel alle zorgsectoren hebben moeite om met het huidige aanbod aan de vraag te voldoen. Daarom komt er steeds meer aandacht voor preventie. Een gezonde levensstijl wordt steeds vaker als onderdeel van de behandeling gezien en krijgt een prominentere plek bij zorgaanbieders. Dit zou op termijn de zorgvraag moeten beperken. Technologische ontwikkelingen zoals e-health en verdere efficiëntie moeten ook bijdragen aan oplossingen.

**ZORGVRAAGONTWIKKELING UTRECHT**

Specifiek voor Utrecht wordt een bevolkingsgroei van 13% verwacht tussen 2025 en 2040, tegenover 6,3% landelijk (bron: Primos Prognose). In absolute aantallen stijgt het aantal inwoners van 376.750 naar 426.340. De grijze druk bedraagt 16,5%, wat lager is dan het landelijke gemiddelde van 36,5% (bron: regiobeeld.nl). Net als elders in Nederland zal ook Utrecht vergrijzing ervaren. Het aandeel 65-plussers zal van 11,1% in 2025 naar 14,5% in 2040 stijgen. Landelijk stijgt dit aandeel van 21,3% naar 25,3% in dezelfde periode. Het aandeel neemt dus toe, maar blijft lager dan het landelijk gemiddelde. De zorgvraag zal dus toenemen en vergeleken met sneller vergrijzende regio's zal Utrecht minder arbeidsmarktuitdagingen kennen.

**INVESTERINGSMARKT ZORG**

In 2024 was zorgvastgoed minder populair, en investeerders kochten voor meer dan 430 miljoen euro aan zorgcomplexen. Dit markeerde een daling van ongeveer 13% ten opzichte van 2023. Vooral in de tweede helft van het jaar was er weinig activiteit op de markt, wat te wijten was aan de onzekerheid rondom de earningsstrippingmaatregel. Deze maatregel bepaalt welk percentage rente een investeerder mag aftrekken van de winst en werd verhoogd van 20% naar 25%. Dit leidde ertoe dat het aantal transacties in 2024 aanzienlijk afnam, van 151 naar 85. Wel wisselden er enkele grote portfolio's van eigenaar in het eerste halfjaar, onder andere door aankopen van Bouwinvest en Capitalisers. Van de zorgvastgoedinvesteringen ging 83% naar intramuraal vastgoed. Dit is een stijging ten opzichte van 65% vorig jaar. Eerste- en tweedelijnszorgvoorzieningen volgden met 11%, en 6% ging naar extramuraal vastgoed. Beleggers waren vooral geïnteresseerd in duurzame gebouwen, waarvan 35% een energielabel A of hoger had, tegenover minder dan 10% vorig jaar. De vergrijzing vergroot de vraag naar ouderenhuisvesting, maar het arbeidstekort belemmert de bouw van voldoende woningen. De focus ligt nu op de 'rompertje' regio in Nederland. Ondanks deze uitdagingen zijn de vooruitzichten voor 2025 positief, door de renteverlaging en de groeiende interesse van zowel binnenlandse als buitenlandse beleggers. Vooral institutionele beleggers en family offices tonen interesse, hoewel buitenlandse investeerders vaak hoge rendementseisen stellen. De vraag naar extramuraal vastgoed, zoals wonen met zorg, neemt toe door het overheidsbeleid om ouderen langer thuis te laten wonen. Er is momenteel weinig belangstelling voor de GGZ- en GHZ-sector, terwijl er daar wel rendement te behalen valt. Het transactievolume in zorgvastgoed wordt in 2025 naar verwachting 750 miljoen euro, een stijging van 75%.

**H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR****Algemene toelichting op de huurreferenties**

De gebruikte huurreferenties hebben plaatsgevonden in de afgelopen ruim één jaar. 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.

**Huurreferenties commercieel**

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/m <sup>2</sup> of stuk
1-10-2025	Amsterdamsestraatweg 322	Utrecht	Winkels	60	€ 18.600	€ 310
1-9-2025	Amsterdamsestraatweg 421	Utrecht	Winkels	180	€ 39.600	€ 220
1-6-2025	Nassaulaan 23	Delft	Maatschappelijk	54	€ 9.558	€ 177
1-5-2025	Kerkelandenlaan 3H	Hilversum	Maatschappelijk	99	€ 11.940	€ 121
16-4-2025	Amsterdamsestraatweg 296	Utrecht	Winkels	80	€ 17.700	€ 221
14-4-2025	Amsterdamsestraatweg 434	Utrecht	Winkels	133	€ 25.935	€ 195

1-4-2025	Godfried Bomansstraat 26	Leiderdorp	Maatschappelijk	75	€ 10.800	€ 144
31-1-2025	Lijsbet Eelantsplein 1	Weesp	Maatschappelijk	187	€ 35.700	€ 191
29-1-2025	Jan Muschlaan 23	Utrecht	Maatschappelijk	169	€ 31.265	€ 185
1-10-2024	Plein 1945 81	Ijmuiden	Maatschappelijk	221	€ 26.520	€ 120
27-9-2024	Ruslandstraat 207	Haarlem	Maatschappelijk	50	€ 5.664	€ 113

## Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 11

### 1 - Referentie Type: huurtransactie | Nassaulaan 23 - 2628GA Delft

Transactiedatum:	<b>01-06-2025</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 9.558</b>
Straat:	<b>Nassaulaan 23</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 177,00</b>
Plaats:	<b>Delft</b>	Energielabel:	<b>B</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>		
Bouwjaar:	<b>1991</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>54</b>		



### 2 - Referentie Type: huurtransactie | Kerkelandenlaan 3H - 1216RN Hilversum

Transactiedatum:	<b>01-05-2025</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 11.940</b>
Straat:	<b>Kerkelandenlaan 3H</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 120,61</b>
Plaats:	<b>Hilversum</b>	Energielabel:	<b>D</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>		
Bouwjaar:	<b>1970</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>99</b>		



### 3 - Referentie Type: huurtransactie | Godfried Bomansstraat 26 - 2353LA Leiderdorp

Transactiedatum:	<b>01-04-2025</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 10.800</b>
Straat:	<b>Godfried Bomansstraat 26</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 144,00</b>
Plaats:	<b>Leiderdorp</b>	Energielabel:	<b>- / Geen</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>		
Bouwjaar:	<b>2000</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>75</b>		



### 4 - Referentie Type: huurtransactie | Lijsbet Eelantsplein 1 - 1382MA Weesp

Transactiedatum:	<b>31-01-2025</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 35.700</b>
Straat:	<b>Lijsbet Eelantsplein 1</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 190,91</b>
Plaats:	<b>Weesp</b>	Energielabel:	<b>B</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>		
Bouwjaar:	<b>1998</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>187</b>		



## 5 - Referentie Type: huurtransactie | Jan Muschlaan 23 - 3584GV Utrecht

Transactiedatum:	29-01-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 31.265
Straat:	Jan Muschlaan 23	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 185,00
Plaats:	Utrecht	Energielabel:	B
IPD-type:	Maatschappelijk		
Bouwjaar:	1983		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	169		



## 6 - Referentie Type: huurtransactie | Ruslandstraat 207 - 2034XE Haarlem

Transactiedatum:	27-09-2024	Huuropbrengrst per jaar:	€ 5.664
Straat:	Ruslandstraat 207	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 113,28
Plaats:	Haarlem	Energielabel:	C
IPD-type:	Maatschappelijk		
Bouwjaar:	1962		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	50		



## 7 - Referentie Type: huurtransactie | Plein 1945 81 - 1971GC IJmuiden

Transactiedatum:	01-10-2024	Huuropbrengrst per jaar:	€ 26.520
Straat:	Plein 1945 81	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 120,00
Plaats:	IJmuiden	Energielabel:	A
IPD-type:	Maatschappelijk		
Bouwjaar:	1973		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	221		



## 8 - Referentie Type: huurtransactie | Amsterdamsestraatweg 421 - 3551CL Utrecht

Transactiedatum:	01-09-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 39.600
Straat:	Amsterdamsestraatweg 421	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 220,00
Plaats:	Utrecht	Energielabel:	B
IPD-type:	Winkels		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	180		



## 9 - Referentie Type: huurtransactie | Amsterdamsestraatweg 296 - 3551CS Utrecht

Transactiedatum:	16-04-2025	Huuropbrengrst per jaar:	€ 17.700
Straat:	Amsterdamsestraatweg 296	Huuropbrengrst per jaar m <sup>2</sup> :	€ 221,25
Plaats:	Utrecht	Energielabel:	Onbekend
IPD-type:	Winkels		
Bouwjaar:	1903		
Totaal m <sup>2</sup> of stuks:	80		



## 10 - Referentie Type: huurtransactie | Amsterdamsestraatweg 434 - 3551CZ Utrecht

Transactiedatum:	14-04-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 25.935
Straat:	Amsterdamsestraatweg 434	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 195,00
Plaats:	Utrecht	Energielabel:	F
IPD-type:	Winkels		
Bouwjaar:	1926		
Totaal m² of stuks:	133		



## 11 - Referentie Type: huurtransactie | Amsterdamsestraatweg 322 - 3551CV Utrecht

Transactiedatum:	01-10-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 18.600
Straat:	Amsterdamsestraatweg 322	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 310,00
Plaats:	Utrecht	Energielabel:	Onbekend
IPD-type:	Winkels		
Bouwjaar:	1925		
Totaal m² of stuks:	60		



### Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetyp(e)s	BVO m²	VVO m²	Markthuur per m²	Markthuur per jr	% van totaal
Maatschappelijk	Begane grond	781	712	€ 120,00	€ 85.440	68,1 %
	Verdieping	406	333	€ 120,00	€ 39.960	31,9 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>1.187</b>	<b>1.045</b>	<b>€ 120,00</b>	<b>€ 125.400</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>1.187</b>	<b>1.045</b>		<b>€ 125.400</b>	<b>100,0 %</b>

**Verklaring gehanteerde markthuur**

In het afgelopen jaar zijn 4 transacties gevonden aan de Amsterdamsestraatweg. Het betreft detailhandel/dienstverlening op zichtlocaties. Een bandbreedte voor de huurprijzen is ongeveer €195 tot €310 per m<sup>2</sup> VVO.

De aan de Amsterdamsestraatweg verhuurde objecten betreffen zichtlocaties en hoofdzakelijk verhuurd als detailhandel, 1 object verhuurd met gebruik als dienstverlening.

Huisnummer 322 heeft de hoogste huurprijs met €310 per m<sup>2</sup>. Dit betreft een kleinschalige winkelunit, thans een vaper-outlet, op een goede zichtlocatie op de hoek met de Egelantierstraat (1-richtingsverkeer).

Huisnummer 421 heeft een huurprijs van €220 per m<sup>2</sup>. Huidig gebruik particuliere ambulante GGZ-locatie, daarvoor in gebruik als winkel in hoortoestellen. Dit is een absolute zichtlocatie aan hoofdinvalsweg.

Huisnummer 296 (€221 per m<sup>2</sup>) betreft nu een beauty salon, voormalig kapsalon. Strategische ligging tevens over het wijkwinkelcentrum en op loopafstand, ca 200m van het getaxeerde object.

Huisnummer 434 heeft binnen de 4 locaties aan de Amsterdamsestraatweg de laagste huurprijs per m<sup>2</sup> met €195. Het betreft een winkelloccatie thans in gebruik tbv raambekleding (gordijnen/jaloezieën). Gelegen tegenover grootwinkelbedrijven de Wibra en Kruidvat.

Zichtbaarheid is voor de locatie van detailhandel een belangrijke factor. Een detailhandelsinvulling past echter niet binnen de functiemengingsfuncties 'vormen van dienstverlening', 'medische en paramedische beroepen' en 'overige bedrijven' zoals genoemd in de Lijst bijzondere functies Gemengd - 2. Een bedrijventrum met 'vormen van dienstverlening' is veelal anoniemer in de uitstraling per ondernem(er)(ing). Dit heeft een kans van slagen. Het huurniveau van detailhandel wordt dan niet gehaald.

Onder 'Vormen van dienstverlening' zijn gebruiksmogelijkheden die het object, in gezamenlijkheid, invulling kunnen geven. Te denken valt aan dierentrimsalon, beauty studio's, computerservice, uitzendbureau e.d. Het object zal hierbij een gebruik als bedrijventrum krijgen met dezelfde functiemengingsfuncties, namelijk 'vormen van dienstverlening'.

Gelet op de toegang via de steeg en niet-zicht locatie wordt de huurprijs ca 20% lager ingeschaald dan bij zichtlocaties waarbij de uitschieter van €310 per m<sup>2</sup> buiten beschouwing wordt gelaten door de sterke afwijking. Gedacht moet worden aan een markthuur tussen de €155 en €175 per m<sup>2</sup>. Vanwege het relatief hoge aandeel horizontale verkeersruimte op de begane grond, ca 19%, zal de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> lager liggen. De exclusieve gebruiksruimte is immers kleiner. Hiermee rekening houdend komt de markthuur in huidige toestand, rekening houdend met vergunning voor genoemde functiemengingsfuncties, uit op:

$$(((712\text{m}^2 - 136\text{m}^2) + (333\text{m}^2 - 43\text{m}^2)) * €175) / 1.045\text{m}^2 = €145 \text{ per m}^2$$

Vanwege de kleinschaligheid van units als bedrijventrum is er geen markthuursverschil tussen de begane grond en 1e verdieping.

Uit de referentieanalyse blijkt een bandbreedte voor de huurprijzen van ongeveer €113 tot €191 per m<sup>2</sup> VVO voor maatschappelijk gebruik. De gerealiseerde huurprijzen zijn afhankelijk van oppervlakte, afwerkingsniveau, bouwjaar, overspanning, vrije hoogte, vloerbelasting, logistieke faciliteiten, aandeel (verhard) terrein, verhouding kantoor-bedrijfsruimte, aandeel secundaire ruimte, bereikbaarheid, locatie en bestemmingsmogelijkheden.

Voor het getaxeerde object is een markthuur aangehouden van €120 per m<sup>2</sup> vrij van btw voor maatschappelijk gebruik.

Van de referentieobjecten vallen drie in de range van het getaxeerde object. Het gaat om de objecten Haarlem, Ijmuiden en Hilversum. Deze drie objecten zijn tevens de objecten met de oudste bouwjaaren, tussen 1962 en 1973, en zijn respectievelijk voorzien van energielabel C, A en D.

Het referentieobject in Haarlem (€113 per m<sup>2</sup>) betreft een unit in de plint van een complex uit 1962. Hoewel vrij parkeren rondom het complex is de uitstraling uiterst eenvoudig. Huurprijs vrij van btw.

Het referentieobject in Ijmuiden (€120 per m<sup>2</sup>) betreft een volledig afgewerkte ruimte op de 5e verdieping in een gezondheidscentrum. Energielabel A.

Het referentieobject in Hilversum (€120 per m<sup>2</sup>) is gelegen op de 1e verdieping van een vrijstaand gezondheidscentrum en is recent verbouwd. Via trap en lift bereikbaar. Voldoende gratis parkeren aanwezig.

Het referentieobject met de huurprijs per m<sup>2</sup> is gelegen in Weesp (€191 per m<sup>2</sup>). Het betreft een solitair kleinschalig gebouw. Gratis parkeren. In gebruik geweest bij een andere zorgaanbieder.

Het referentieobject uit Utrecht aan de Jan Muschlaan 23 is verhuurd voor €185 per m<sup>2</sup>, vrij van btw. Het gaat hierbij om een voormalige kantoorruimte, nu praktijkruimte in de wijk Rijnsweerd, bouwjaar 1983 en energielabel B. Het object is zichtbaar en toegankelijk. Gelegen in een omgeving met enkele zorgverleners, kinderdagverblijf en basisschool.

Het referentieobject Leiderdorp (€144 per m<sup>2</sup>) is gelegen onder een wooncomplex. Betreft een nog in te delen ruimte.

Het referentieobject Delft tenslotte (€177 per m<sup>2</sup>) is weer gelegen in een gezondheidscentrum. Lift aanwezig.

Met betrekking tot het bijzonder uitgangspunt:

"Een gezondheidscentrum op de begane grond (781 m<sup>2</sup> BVO) met in achtnaam dat de gemeente voor de verdieping een huurcontract aangaat met een stichting voor een wooncollectief indien dit van invloed is (de markthuur voor het wooncollectief hoeft niet te worden vastgesteld)" wordt de markthuur per m<sup>2</sup> onveranderd vastgesteld op €120 per m<sup>2</sup>. Uit de referenties blijkt niet direct de invloed van wonen op hogere bouwlagen.

## Bijzondere waardecomponenten

Bij deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten meegenomen.

**I 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 opstallen, 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 bepalingsmethoden 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 opstallen 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 verantwoordelijkheid 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.

## J 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 utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (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 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, 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 0,5m<sup>2</sup>.

### 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**

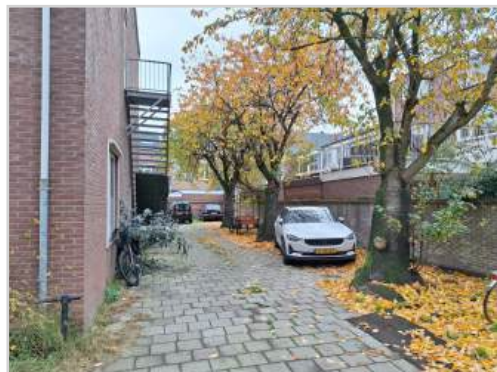
The European Group of Valuers Association

### **VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)**

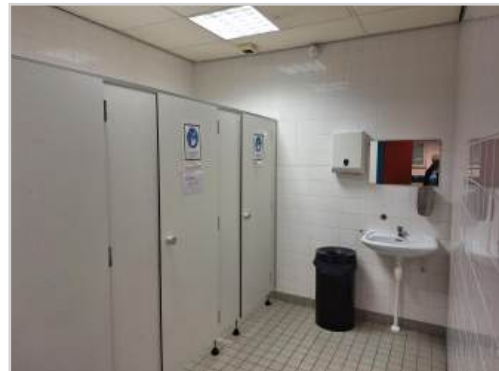
Verhuurbare eenheid

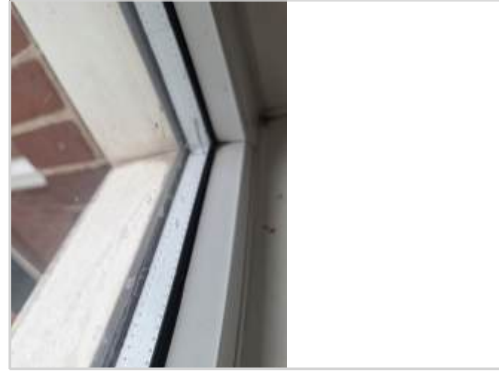


**BIJLAGEN FOTO'S**












## BIJLAGEN HUURREFERENTIES

### Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 11

De gebruikte huurreferenties hebben plaatsgevonden in de afgelopen ruim één jaar. 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 type: **huurtransactie** | Lijsbet Eelantsplein 1 - 1382MA Weesp

Transactiedatum:	<b>31-01-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 35.700</b>	
Straat:	<b>Lijsbet Eelantsplein 1</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	<b>Weesp</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 190,91</b>	
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>	Energielabel:	<b>B</b>	
Bouwjaar:	<b>1998</b>			
Totaal m² of stuks:	<b>187</b>			

#### Toelichting op deze referentie

Oppervlakte BVO: 117 m² op de begane grond en 103 m² op de verdieping, VVO 187m² (vormfactor 0.85). Op eigen terrein is er één parkeerplaats. Enige upgradings nodig.


#### Referentie type: **huurtransactie** | Jan Muschlaan 23 - 3584GV Utrecht

Transactiedatum:	<b>29-01-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 31.265</b>	
Straat:	<b>Jan Muschlaan 23</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	<b>Utrecht</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 185,00</b>	
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>	Energielabel:	<b>B</b>	
Bouwjaar:	<b>1983</b>			
Totaal m² of stuks:	<b>169</b>			

#### Toelichting op deze referentie

Verhuur van een gemeenschappelijke praktijkruimte in de wijk Rijsweerd. ROZ contract, CPI indexatie, 5 + 5 jaar.

#### Referentie type: **huurtransactie** | Ruslandstraat 207 - 2034XE Haarlem

Transactiedatum:	<b>27-09-2024</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 5.664</b>	
Straat:	<b>Ruslandstraat 207</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	<b>Haarlem</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 113,28</b>	
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>	Energielabel:	<b>C</b>	
Bouwjaar:	<b>1962</b>			
Totaal m² of stuks:	<b>50</b>			

#### Toelichting op deze referentie

Praktijkruimte onder een jaren 60 portiekflat. Vrij parkeren rondom het complex.

# Taxatierapport

Amsterdamsestraatweg 239a, 3551CC te Utrecht

## Referentie type: **huurtransactie** | Amsterdamsestraatweg 421 - 3551CL Utrecht

Transactiedatum:	<b>01-09-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 39.600</b>
Straat:	<b>Amsterdamsestraatweg 421</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Utrecht</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 220,00</b>
IPD-type:	<b>Winkels</b>	Energielabel:	<b>B</b>
Bouwjaar:	<b>1915</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>180</b>		



### Toelichting op deze referentie

Voormalig bankgebouw op zeer goede zichtlocatie hoek Amsterdamsestraatweg en Marnixlaan. Thans in gebruik als particuliere ambulante GGZ-locatie. Daarvoor winkel in hoortoestellen.

## Referentie type: **huurtransactie** | Amsterdamsestraatweg 296 - 3551CS Utrecht

Transactiedatum:	<b>16-04-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 17.700</b>
Straat:	<b>Amsterdamsestraatweg 296</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Utrecht</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 221,25</b>
IPD-type:	<b>Winkels</b>	Energielabel:	<b>Onbekend</b>
Bouwjaar:	<b>1903</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>80</b>		



### Toelichting op deze referentie

Winkelruimte op zichtlocatie in gebruik als beauty salon, voormalig kapsalon.

## Referentie type: **huurtransactie** | Nassaulaan 23 - 2628GA Delft

Transactiedatum:	<b>01-06-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 9.558</b>
Straat:	<b>Nassaulaan 23</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Delft</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 177,00</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>	Energielabel:	<b>B</b>
Bouwjaar:	<b>1991</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>54</b>		



### Toelichting op deze referentie

Verhuur van een ruimte in gezondheidscentrum Wippolder. Ruimte op de eerste verdieping + aandeel in gemeenschappelijke voorzieningen. Huurder moet medische achtergrond hebben. CPI indexatie, ROZ contract. Verhuurder is de gemeente Delft.

## Referentie type: **huurtransactie** | Kerkelandenlaan 3H - 1216RN Hilversum

Transactiedatum:	<b>01-05-2025</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 11.940</b>
Straat:	<b>Kerkelandenlaan 3H</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Hilversum</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 120,61</b>
IPD-type:	<b>Maatschappelijk</b>	Energielabel:	<b>D</b>
Bouwjaar:	<b>1970</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>99</b>		



### Toelichting op deze referentie

Verhuur van een praktijkruimte in gezondheidscentrum kerkelanden. Recent verbouwd. Casco+ opleveringsniveau.

# Taxatierapport

Amsterdamsestraatweg 239a, 3551CC te Utrecht

## Referentie type: **huurtransactie** | Amsterdamsestraatweg 434 - 3551CZ Utrecht

Transactiedatum:	14-04-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 25.935
Straat:	Amsterdamsestraatweg 434	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Utrecht	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 195,00
IPD-type:	Winkels	Energielabel:	F
Bouwjaar:	1926		
Totaal m² of stuks:	133		



### Toelichting op deze referentie

Winkelruimte op zichtlocatie thans in gebruik tbv raambekleding (gordijnen/jaloezieën).

## Referentie type: **huurtransactie** | Godfried Bomansstraat 26 - 2353LA Leiderdorp

Transactiedatum:	01-04-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 10.800
Straat:	Godfried Bomansstraat 26	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leiderdorp	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 144,00
IPD-type:	Maatschappelijk	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	2000		
Totaal m² of stuks:	75		



### Toelichting op deze referentie

Verhuur van een praktijkruimte onder een wooncomplex in Leiderdorp. De ruimte wordt gehuurd door een maatschappelijke organisatie met goedkeuring van de gemeente. Standaard ROZ contract, CPI indexatie.

## Referentie type: **huurtransactie** | Amsterdamsestraatweg 322 - 3551CV Utrecht

Transactiedatum:	01-10-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 18.600
Straat:	Amsterdamsestraatweg 322	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Utrecht	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 310,00
IPD-type:	Winkels	Energielabel:	Onbekend
Bouwjaar:	1925		
Totaal m² of stuks:	60		



### Toelichting op deze referentie

Winkelruimte op hoeklocatie in gebruik als vaper-outlet.

## Referentie type: **huurtransactie** | Plein 1945 81 - 1971GC IJmuiden

Transactiedatum:	01-10-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 26.520
Straat:	Plein 1945 81	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	IJmuiden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 120,00
IPD-type:	Maatschappelijk	Energielabel:	A
Bouwjaar:	1973		
Totaal m² of stuks:	221		



### Toelichting op deze referentie

Naast thuiszorgorganisatie Zorgbalans zijn in het gezondheidscentrum onder andere huisartsen, psychologen, fysiotherapeuten, logopedisten, een jeugdzorginstelling, orthodontisten en een apotheek gevestigd. Gelegen op de 5e verdieping.

**Colliers Valuations B.V.**  
Stadionplein 14 | Amsterdam  
Email: [sijmen.adema@colliers.com](mailto:sijmen.adema@colliers.com) | Tel: 0031622757551

# Meetrapport

Amsterdamsestraatweg 239a  
10750

## Opdrachtgever

Gemeente Utrecht  
Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Contactpersoon: *Arend Wilms*

## Opdrachtnemer

PeoplePower BV  
Goudseweg 181c  
2411 HK Bodegraven  
(0172) 61 94 31

Contactpersoon:  
*Daniël van der Lee*

Datum: 16 juli 2025

Status: Definitief

Versie: A

PeoplePower bv  
info@peoplepower.nl  
www.peoplepower.nl

Goudseweg 181c  
Postbus 279  
2410 AC Bodegraven  
T 0172 61 94 31

Vendelier 75  
Postbus 955  
3900 AZ Veenendaal  
T 0318 50 64 46

KvK 28088507  
BTW NL 80.93.82.283.B01  
IBAN NL87 RABO 0375091378  
BIC RABONL2U

## Inhoudsopgave

1.	Meetcertificaat	3
2.	Toelichting	4
3.	Meetstaat	5

## 1. Meetcertificaat

In opdracht van Gemeente Utrecht heeft PeoplePower een meetrapport opgesteld voor Amsterdamsestraatweg 239a, locatiecode 10750, te Utrecht

Certificaatnummer	10750.2025.0716.1550	Versie	A
Datum	16 juli 2025	Status	Definitief

Dit meetrapport is opgesteld conform NEN 2580 (nl) mei 2007 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden' inclusief correctieblad NEN 2580/C1 (nl) december 2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011.

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende tekeningen:

Tekening	Omschrijving	Vervaardigd door	Datum
02_10750_F7_00	(F7) NEN2580	PeoplePower	9-7-2025
02_10750_F7_01	(F7) NEN2580	PeoplePower	9-7-2025

### Meetcertificaat type A:

Dit gebouw is op 25-6-2025 op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

De volgende verhuurbare vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>	<b>1.187 m<sup>2</sup></b>
<b>Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)</b>	<b>1.045 m<sup>2</sup></b>
<b>Niet verhuurbaar vloeroppervlakte</b>	<b>30,0 m<sup>2</sup></b>

Aldus opgemaakt te Bodegraven,

d.d. 16 juli 2025

  
G.J. Baan  
(Projectcoördinator)

  
D. van der Lee  
(Project coordinator)

## 2. Toelichting

### 2.1 Type meetcertificaat

In NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580 zijn twee typen meetcertificaten gedefinieerd:

- A: gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd;
- B: gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Dit gebouw heeft een meetcertificaat type A.

### 2.2 Algemene begrippen

#### Ruimte

Voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5 m.

Opmerking: Ruimte worden onderscheiden in:

- Binnenruimten en
- Gebouwgebonden buitenruimte (wel of niet overdekt)

#### Binnenruimte

Ruimte die aan alle zijden volledig wordt begrensd door bouwkundige scheidingsconstructies

#### Gebouwgebonden buitenruimte

Ruimte die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht, overdekt of niet overdekt.

### 2.3 Definities

#### BVO (Bruto vloeroppervlakte)

De oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Vides groter dan 4 m<sup>2</sup> zijn niet meegenomen in de BVO van een gebouw. Wij bepalen de BVO exclusief de (niet) overdekte gebouwgebonden buitenruimte.

#### NVO (Netto vloeroppervlakte)

De netto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten. De netto-vloeroppervlakte van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

#### VVO (Verhuurbare vloeroppervlakte)

Het verhuurbare vloeroppervlak van een ruimte of en een groep van ruimte is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

#### TO (Tarra-oppervlakte)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de netto-vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

## 2.4 Uitgangspunten

- Glaslijncorrectie is toegepast.

## 2.5 Voorbehouden en aannames

- Onder NEN2580:2007 wordt verstaan NEN2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad 2580:2007/C1:2008
- Indien niet uitgesloten kan worden of een scheidingswand dragend is, wordt deze als onderdeel van de constructie aangeduid.
- Indien een ruimte niet bereikbaar was op moment van controle, is er uitgegaan van de op tekening aangeleverde situatie.

## 3. Meetstaat

Zie Bijlage 02\_10750 Meetstaat NEN2580\_2025.0716.1550.xlsx d.d. 16 juli 2025

# Meetstaat

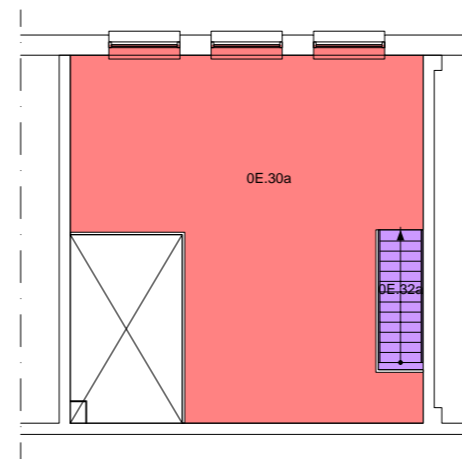


Adres:	Amsterdamsestraatweg 239a	Certificaatnummer:	10750.2025.0716.1550
Plaats:	Utrecht	Datum certificaat:	16-7-2025
Functie:	Onderwijs	Objectcode	10750
Meetmethode:	In het werk gecontroleerd	Meetcertificaat type:	<b>A</b>
Controle op locatie:	25-6-2025	Meetnorm:	NEN 2580:2007 in m <sup>2</sup>
		Status	Definitief

Vormfactor BVO / VVO	BVO		VVO		
Totaal m <sup>2</sup> BVO	1.186,92	Etage	m <sup>2</sup>	Etage	m <sup>2</sup>
Totaal m <sup>2</sup> VVO	1.044,81				
VVO naar BVO	1,14	00	732,76	00	671,06
		0E	48,08	0E	40,72
		01	406,08	01	333,03
<b>Gebruiksfuncties</b>					
Gebruiksruimtes (A)	719,42				
Specifieke ruimtes (B)	106,36				
Sanitaire ruimtes (C)	40,26				
Horizontaal Verkeersruimtes (D)	178,76				
Verticaal Verkeersruimte (E)	21,15				
Gebouwinstallaties (F)	8,88				
<b>Buitenruimte (overdekt)</b>	0,00	<b>Totaal BVO</b>	<b>1.186,92</b>	<b>Totaal VVO</b>	<b>1.044,81</b>

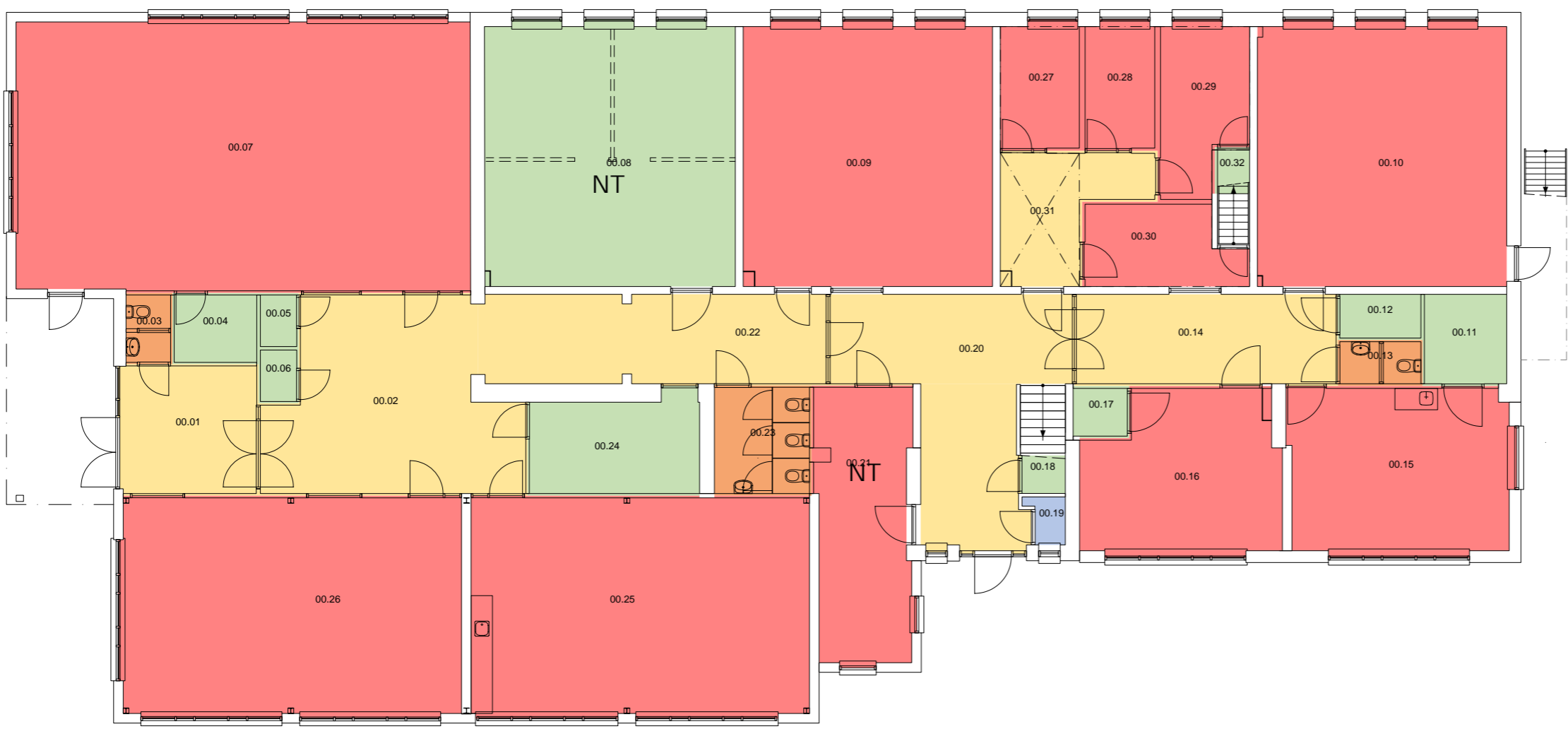
Etage	Ruimtenummer	Gebruiksfunctie	Ruimtetype	Voeroppervlakte VVO m <sup>2</sup> (incl. glaslijncorrectie)	Voeroppervlakte <b>NIET</b> VVO m <sup>2</sup>
00	00.01	Horizontaal verkeersruimte	Entree	14,44	
00	00.02	Horizontaal verkeersruimte	Gang	35,03	
00	00.03	Sanitaire ruimte	NT	2,60	
00	00.04	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	4,84	
00	00.05	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	1,75	
00	00.06	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	1,74	
00	00.07	Gebruiksruimte	Ontmoetingsruimte	98,47	
00	00.08	Specifieke ruimte	NT	52,26	
00	00.09	Gebruiksruimte	Kledingbank winkel	51,97	
00	00.10	Gebruiksruimte	Unit 5	51,98	
00	00.11	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	6,06	
00	00.12	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	3,05	
00	00.13	Sanitaire ruimte	Toilet	3,08	
00	00.14	Horizontaal verkeersruimte	Gang	19,01	
00	00.15	Gebruiksruimte	Unit 6	29,55	
00	00.16	Gebruiksruimte	Unit 7	24,58	
00	00.17	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	2,30	
00	00.18	Specifieke ruimte	NT	1,35	
00	00.19	Gebouwinstallaties	Technische ruimte		1,23
00	00.20	Horizontaal verkeersruimte	Gang	30,70	
00	00.21	Gebruiksruimte	NT	20,77	
00	00.22	Horizontaal verkeersruimte	Gang	24,66	
00	00.23	Sanitaire ruimte	Toilet	8,45	
00	00.24	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	13,16	
00	00.25	Gebruiksruimte	Kantine	59,21	
00	00.26	Gebruiksruimte	Opslag kleiding	59,74	
00	00.27	Gebruiksruimte	Leeg	8,32	
00	00.28	Gebruiksruimte	Leeg	7,68	
00	00.29	Gebruiksruimte	Leeg	11,48	
00	00.30	Gebruiksruimte	Leeg	9,78	
00	00.31	Horizontaal verkeersruimte	Leeg	11,81	
00	00.32	Specifieke ruimte	Berging	1,28	
0E	0E.32a	Verticaal verkeersruimte	Trap		2,47
01	01.01	Gebruiksruimte	Atelier	51,75	
01	01.02	Gebruiksruimte	Unit 9	51,88	
01	01.03	Gebruiksruimte	Unit 10	51,87	
01	01.04	Gebruiksruimte	Unit 11	51,82	
01	01.05	Horizontaal verkeersruimte	Gang	32,06	
01	01.06	Gebouwinstallaties	CV ruimte		7,64
01	01.07	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	5,08	
01	01.08	Specifieke ruimte	Opslag ruimte	13,51	
01	01.09	Sanitaire ruimte	Toilet	13,44	
01	01.10	Sanitaire ruimte	Toilet	12,68	
01	01.11a	Horizontaal verkeersruimte	Trappenhuis	11,07	
01	01.11b	Verticaal verkeersruimte	Trappenhuis		18,68
01	01.12	Gebruiksruimte	Werkplek	28,56	
01	01.13	Gebruiksruimte	Werkplek	9,32	
0E	0E.30a	Gebruiksruimte	Leeg	40,72	

Etage	Ruimtenummer	Gebruiksfunctie	Ruimtetype	Vloeroppervlakte VVO m <sup>2</sup> (incl. glaslijncorrectie)	Vloeroppervlakte <b>NIET</b> VVO m <sup>2</sup>
TOTAAL				1.044,81	30,03

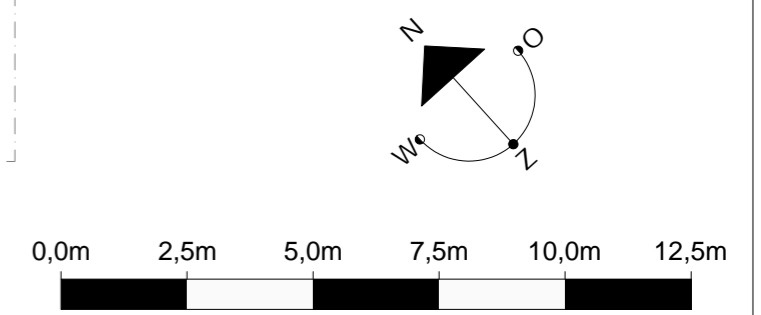


Entresol

Vide>4m2	8 m <sup>2</sup>
A - Gebruiksruimtes	474 m <sup>2</sup>
B - Specifieke ruimte	88 m <sup>2</sup>
C - Sanitaire ruimtes	14 m <sup>2</sup>
D - Horizontaal verkeersruimtes	136 m <sup>2</sup>
Verhuurbaar vloeroppervlak	712 m <sup>2</sup>
E - Verticaal Verkeersruimtes	2 m <sup>2</sup>
F - Gebouwinstallaties	1 m <sup>2</sup>
Niet Verhuurbaar vloeroppervlak	4 m <sup>2</sup>
Tarra	65 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	781 m <sup>2</sup>

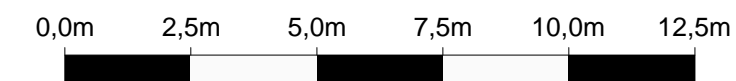
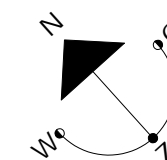
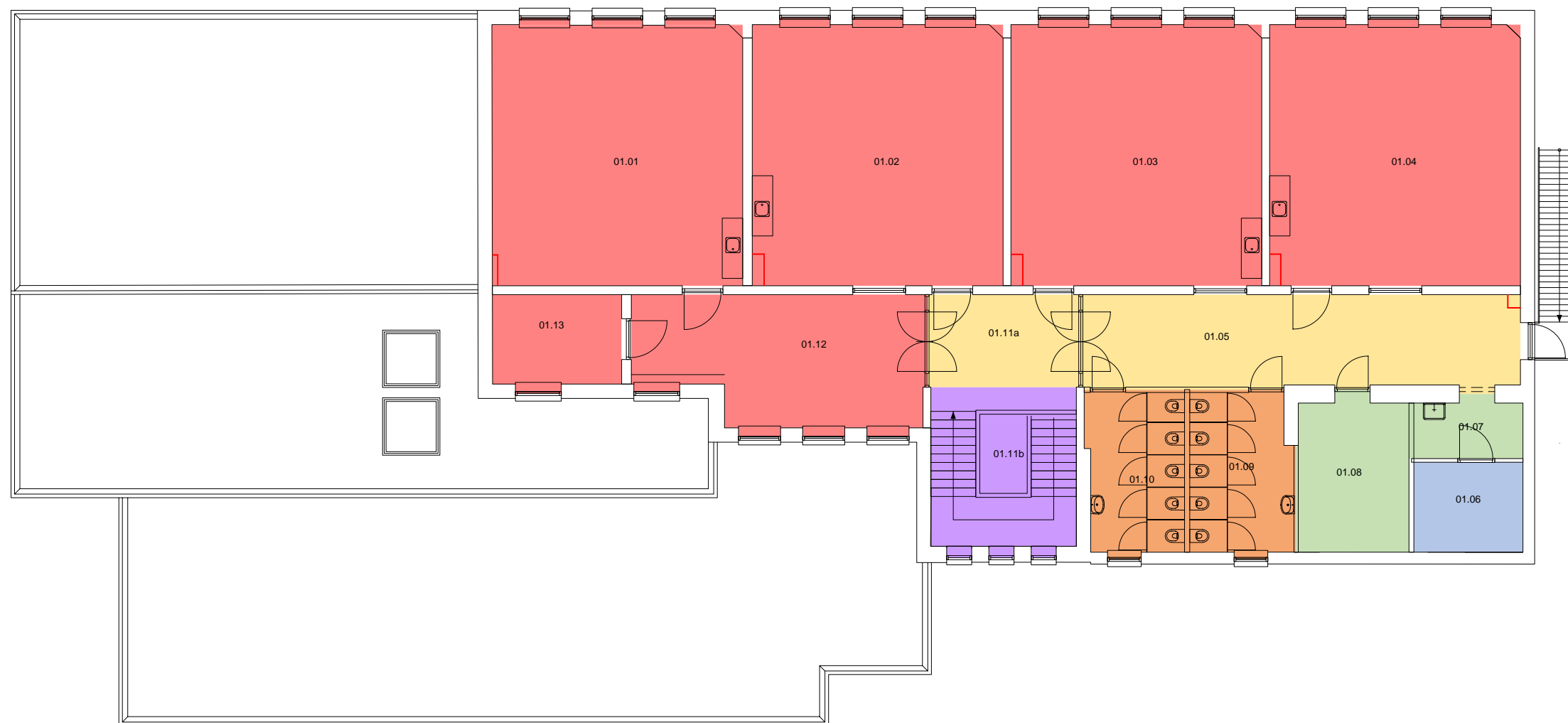


Begane grond



Adres	Amsterdamsestraatweg 239A		
Plaats	Utrecht		
Categorie	02 Onderwijs POW		
Omschrijving	(F7) NEN2580 Begane grond		
Status			
Versie	A	Datum	09-07-25
Bestandsnaam	02_10750_F7_00.dwg		

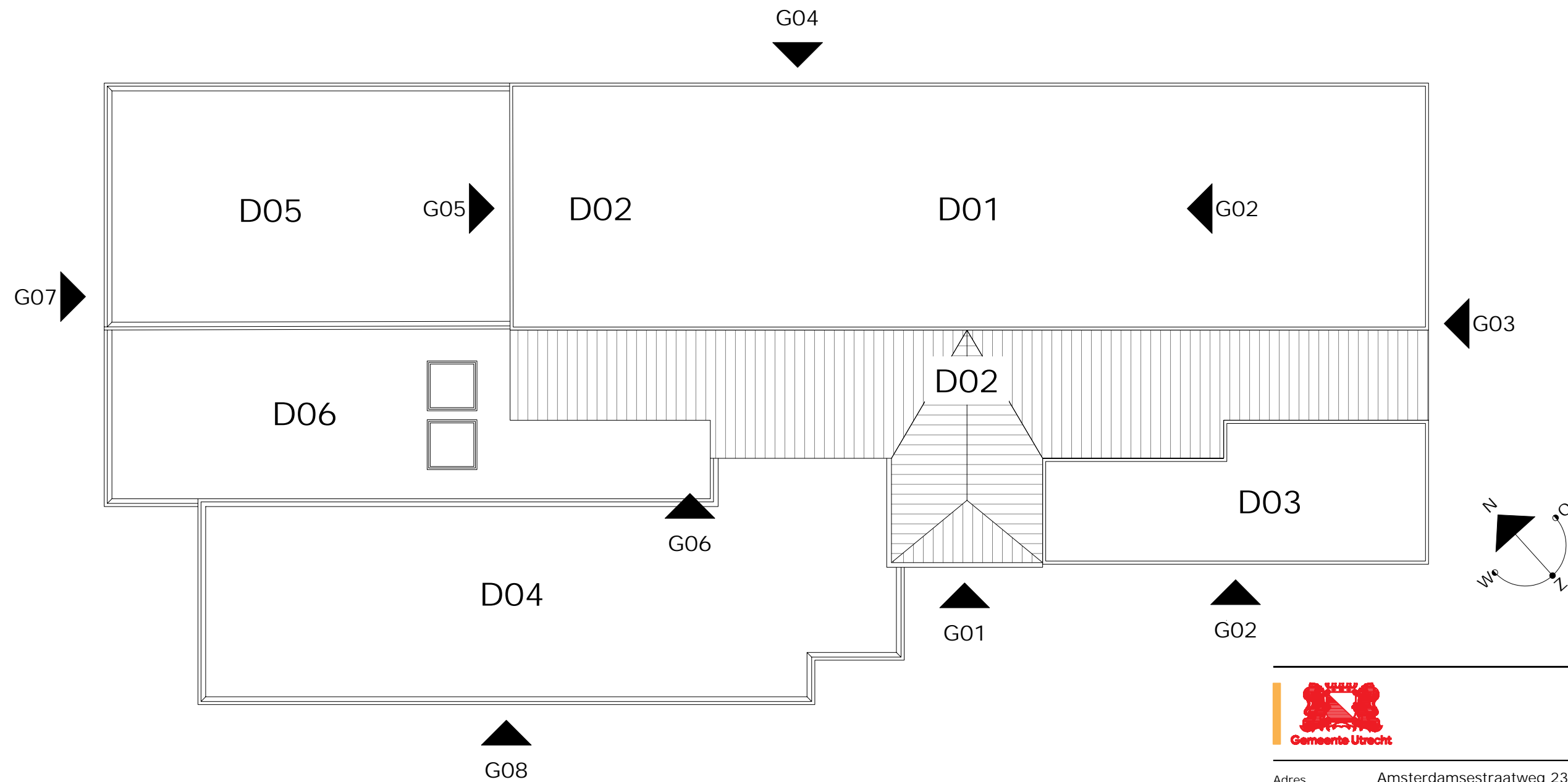
A - Gebruiksruimtes	245 m <sup>2</sup>
B - Specifieke ruimte	19 m <sup>2</sup>
C - Sanitaire ruimtes	26 m <sup>2</sup>
D - Horizontaal verkeersruimtes	43 m <sup>2</sup>
Verhuurbaar vloeroppervlak	333 m <sup>2</sup>
E - Verticaal Verkeersruimtes	19 m <sup>2</sup>
F - Gebouwinstallaties	8 m <sup>2</sup>
Niet Verhuurbaar vloeroppervlak	26 m <sup>2</sup>
Tarra	47 m <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>	<b>406 m<sup>2</sup></b>



Adres Amsterdamsestraatweg 239A  
 Plaats Utrecht  
 Categorie 02 Onderwijs POW

Omschrijving (F7) NEN2580  
 1e verdieping

Status  
 Versie A Datum 09-07-25  
 Bestandsnaam 02\_10750\_F7\_01.dwg



Adres Amsterdamsestraatweg 239A  
 Plaats Utrecht  
 Categorie 02 Onderwijs POW

Omschrijving (F1) Ruimtegegevens  
 Dakverdieping

Status  
 Versie Datum 9-7-25  
 Bestandsnaam 02\_10750\_F1\_DK.dwg