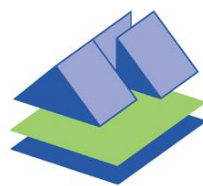


Taxatierapport



Marktwaaarde ondergrond Tennisvereniging "De Bontekoe", Leeuwarden

Uitgevoerd door:
ing. A. Bergsma RT



Hooghiemster
taxatie & advies

Verantwoording

Titel : Taxatierapport
Marktwaarde ondergrond TV "De Bontekoe" Leeuwarden

Uitgevoerd door : ing. A. Bergsma RT
Ingeschreven in het register : Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Kamers : Wonen en Landelijk & Agrarisch Vastgoed
Onder nummer : RT145583607

Dossiernummer : 90050517.C01

Opnamedatum : 20 januari 2020
Waardepeildatum : 23 april 2020
Rapportdatum : 23 april 2020
Status : Definitief

Aansprakelijkheid / Disclaimer

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig de opdrachtverstrekking en verklaart onafhankelijk en objectief de taxatieopdracht te hebben kunnen uitvoeren.

De taxateur is noch betrokken bij de verkoop of verhuur van het betreffende object, noch bij eerdere taxaties, tenzij er sprake is van een markttechnische update.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever.

Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

De taxateur draagt geen verantwoordelijkheid jegens de opdrachtgever voor de verkregen informatie uit de openbare registers, zoals kadaster en de gemeente. Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele beperkte rechten, anders dan opgegeven, zouden blijken.

Colofon

Hooghiemster taxatie & advies

Stationsweg 88a, 9001 EJ Grou – Postbus 43, 9000 AA Grou

T (0566) 62 14 13

W www.hooghiemstertax.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de taxateur.



Inhoudsopgave

1.	<i>Algemeen</i>	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Data opdracht, inspectie en waardepeildatum	3
1.3	Omschrijving opdracht	3
1.4	Conceptrapportage	3
1.5	Taxateur(s)	3
1.6	Object	4
1.7	Doel van de taxatie	4
2.	<i>Waardering</i>	5
3.	<i>Omschrijving object en omgeving</i>	5
3.1	Objectomschrijving	5
3.2	Nadere omschrijving van het object	5
3.3	Onderhoudstoestand	6
3.4	Locatie, stand en ligging	6
3.5	Bereikbaarheid en parkeren	6
3.6	Bijzonderheden aan het object	6
4.	<i>Privaatrechtelijke aspecten</i>	7
4.1	Geraadpleegde informatie	7
4.2	Kadastrale omschrijving object	7
4.3	Kenmerken	7
5.	<i>Publiekrechtelijke aspecten</i>	8
5.1	Geraadpleegde informatie	8
5.2	De publiekrechtelijke bestemming	9
5.3	Publiekrechtelijke beperkingen en bijzonderheden	9
5.4	Monument	9
5.5	Mogelijke toekomstige gebruiksmogelijkheden	9
6.	<i>Milieuaspecten</i>	9
6.1	Milieuvergunningen	9
6.2	Verontreiniging(en)	10
7.	<i>Risico-analyse (SWOT-analyse)</i>	10
8.	<i>Onderbouwing waardeoordeel</i>	11
8.1	Toegepaste methodiek	13
8.2	Marktsituatie	13
8.3	Courantheid	13
8.4	Referentieobjecten	13
9.	<i>Backtesting</i>	14
10.	<i>Onzekerheid taxatie</i>	14
11.	<i>Bronvermelding en mate van onderzoek</i>	14
12.	<i>Bijlagen</i>	16
	Bijlage 1: Schriftelijke opdrachtbevestiging	17
	Bijlage 2: Normblad taxatierapport Commercieel Vastgoed	18
	Bijlage 3: Huurinkomsten, ledenaantallen en DCF berekening	22
	Bijlage 4: Kadastrale informatie	23
	Bijlage 5: Huurovereenkomst, akte opstalrecht en aanpassing huurovereenkomst	24
	Bijlage 6: Bestemmingsplaninformatie	25
	Bijlage 7: Fotobijlage	26
	Bijlage 8: Milieukundige informatie	27
	Bijlage 9: Plausibiliteitsverklaring	28



1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Naam : Gemeente Leeuwarden
Adres : Oldehoofsterkerkhof 2
Postcode Woonplaats : 8911 DH Leeuwarden
Contactpersoon opdrachtgever : De heer R. van Asselt, gebiedsontwikkelaar

1.2 Data opdracht, inspectie en waardepeildatum

De opdracht is verstrekt middels een schriftelijke opdrachtbevestiging van 30 januari 2020. Deze opdrachtbevestiging vormt een integraal onderdeel van de taxatie en is in bijlage 1 toegevoegd.

1.3 Omschrijving opdracht

Opdrachtgever heeft aan de heer A. Bergsma, verbonden aan Hooghiemster taxatie & advies, gevestigd te Grou verzocht de marktwaarde te taxeren van het hierna nader te omschrijven registergoed. Het te taxeren object betreft de ondergrond van het tennispark van Tennisvereniging "De Bontekoe", gelegen aan de Magere Weide 2 te Leeuwarden. Het te taxeren object is gelegen aan de noordwestzijde van de stad en bestaat uit een drietal kadastrale percelen met een totale grootte van ca. 11.280 m².

Opgemerkt dient te worden dat de ondergrond voor langere tijd is verhuurd aan "Tennisvereniging de Bontekoe" zodat het derhalve gaat om de marktwaarde in verhuurde staat.

De taxatie heeft het karakter van een volledige taxatie en is verricht conform de opdrachtbevestiging als in bijlage 1.

1.4 Conceptrapportage

De conceptrapportage is op 27 maart 2020 ter beschikking gesteld aan opdrachtgever. Opdrachtgever heeft naar aanleiding van het concept een aantal opmerkingen gemaakt - in hoofdzaak van tekstuele aard. Dit heeft bij de taxateur niet geleid tot andere inzichten. Wel heeft ondergetekende de marktwaarde wat voorzichtiger getaxeed vanwege de erg onzekere marktomstandigheden.

1.5 Taxateur(s)

De taxatie is uitgevoerd door de heer ing. A. Bergsma, register-taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamers Wonen en Landelijk & Agrarisch Vastgoed, onder nummer RT145583607. Taxateur is verbonden aan Hooghiemster Taxatie en Advies, kantoorhoudende aan de Stationsweg 88a, 9001 EJ te Grou.

De taxateur verklaart te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de certificerende instelling waarbij hij is aangesloten. Verder beschikt de taxateur over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. De taxateur verklaart te voldoen aan de eisen voor de permanente educatie als gesteld door het NRVT.

De taxateur verklaart dat hij tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die het NRVT daaraan stelt en dat ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering is voldaan. Iedere aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar zal worden uitgekeerd.

De taxateur verklaart geen enkel belang te hebben in of bij het vastgoed, diens eigenaar, de opdrachtgever of aan de opdrachtgever gelieerde organisaties. Tevens verklaart de taxateur dat de waardering volledig onafhankelijk wordt verricht.

1.6 Object

Objectomschrijving	:	Terrein/ondergrond in gebruik als tennispark t.b.v. Tennisvereniging "De Bontekoe".
Adresgegevens	:	Magere Weide 2, 8915 AR Leeuwarden
Getaxeerde objecten	:	Het object bestaat uit en drietal kadastrale percelen: gemeente Leeuwarden, sectie D, nummers 8408, 8409 en 8432 (deels), ter grootte van totaal ca. 11.280 m ²

1.7 Doel van de taxatie

De opdracht aan taxateur is op een objectieve wijze de marktwaarde van de onroerende zaak vast te stellen ten behoeve van een mogelijke aankoop. De onroerende zaak bestaat uit ondergrond van een sportcomplex, zijnde het tennispark "De Bontekoe" aan de Magere Weide 2 te Leeuwarden. De ondergrond van het tennispark is eigendom van een particulier (erven de heer J.G. Oele) en wordt door middel van een langjarig huurcontract verhuurd aan tennisvereniging "De Bontekoe". Indien de gemeente Leeuwarden de ondergrond verwerft zal de bestaande huurovereenkomst uiteraard worden gerespecteerd onder het motto "koop breekt geen huur". Vanwege de maatschappelijke functie die het tennispark vervult is het wenselijk dat de tennisvereniging nog vele jaren zal voortbestaan. Insteek is dat de gemeente de vereniging de helpende hand reikt, één en ander binnen hetgeen maatschappelijk verantwoord is.

Indien opdrachtgever besluit om de onroerende zaak aan te kopen zal de getaxeerde waarde als uitgangspunt dienen voor de onderhandelingen over de gewenste aan- en verkoop.

Definitie marktwaarde overeenkomstig ©IVSC 2013.

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden overgedragen op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".

Van belang is te komen tot vaststelling van de 'HABU' van het object:

- Het gaat om het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van het object op basis van marktreferenties.
- Dit is het gebruik van het vastgoed dat zijn productiviteit maximaliseert, dat mogelijk is, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik zou het voortgezette huidige gebruik kunnen zijn of een alternatief gebruik.

Assumpties:¹

- Bij de waardering is er vanuit gegaan dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport vermeld staan;
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de getaxeerde objecten vrij zijn van hypotheek en beslagen;
- De brongegevens zijn, tenzij anders vermeld, ontvangen van de opdrachtgever;
- Ten aanzien van de getaxeerde waarde is aansluiting gezocht bij in dit rapport genoemde referentieobjecten. De referentieobjecten kunnen gezien worden als een juiste afspiegeling van de markt op dit moment.

Bijzondere assumpties:

- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de ondergrond, tenzij anders vermeld staat onder paragraaf 6.2;
- Bij de waardering is er van uitgegaan dat de grond en of grondwater niet verontreinigd is in de zin van de Wet Bodembescherming en er geen milieugevaarlijke stoffen aanwezig zijn anders dan onder paragraaf 6.2 vermeld staan;
- De genoemde bedragen in dit rapport zijn exclusief omzetbelasting, tenzij nader staat vermeld;
- De genoemde waarden in dit rapport zijn exclusief kosten koper vastgesteld.

¹ • *Assumptie*: zaken die zonder nader onderzoek of nadere verificatie redelijkerwijs als een feit te accepteren zijn in de context van de taxatieopdracht.

2. Waardering

Met inachtneming van de in dit rapport genoemde overwegingen en omstandigheden alsmede alle omstandigheden welke voor de waardebepaling van belang zijn is het object per waardepeildatum getaxeerd op:

Marktwaarde (in verhuurde staat) : € 475.000,--

Zegge : vierhonderdvijfenzeventigduizend euro

3. Omschrijving object en omgeving

3.1 Objectomschrijving

Algemeen	
Type object en gebruik	: Ondergrond t.b.v. sport en recreatie, deels bebouwd, deels onbebouwd. Het gebruik is recreatief – sportdoeleinden.
Gebruiksoppervlakte	: Op basis van de BAG-viewer betreft het 2.726 m ² .
Totaal perceel oppervlak	: Ca. 11.280 m ²
Bebouwd oppervlak ("footprint")	: Volgens informatie van de BAG-viewer gaat het om 2.726 m ² . Dit komt ongeveer overeen met ¼ deel van het totale object.
Nog mogelijk te bebouwen (ongebonden grond)	: De feitelijke bebouwing komt ongeveer overeen met het bouwvlak op de plankaart van het bestemmingsplan.
Overige grond	: In deze taxatie niet relevant. Alle grond is 100% in gebruik t.b.v. het tennispark.
Aantal bouwlagen	: Het hoofdgebouw (tennishal) bestaat uit 1 bouwlaag met daarboven een zadeldak. Voorts zijn er een aantal aangebouwde gedeelten, eveneens bestaande uit 1 bouwlaag, voorzien van een platte dakconstructie.
Parkeerplaatsen	: Langs de straat Magere Weide is voldoende parkeergelegenheid.
Leegstandspercentage	: N.v.t.
Huidig gebruik	: Sportfunctie; in feitelijk in gebruik als tennisbaan en verenigingsgebouw.
Voorgenomen gebruik	: Het ligt in de bedoeling dat de ondergrond (voor langere tijd) in gebruik blijft bij Tennisvereniging "De Bontekoe".
Gebruiksmogelijkheden	: Sportfunctie
Flexibiliteit	: Beperkt i.v.m. de planologie.

3.2 Nadere omschrijving van het object

Algemeen	: Het betreft specifiek de ondergrond van een goed geoutilleerd gravel-tennispark (genaamd: "Tennisvereniging de Bontekoe"), bestaande uit o.a. een negental buiten-gravelbanen, alsmede een indoor tennishal.
Opstallen	: Tot het tennispark behoort een hoofdgebouw in de vorm van een rechthoekige tennishal, waarin een viertal binnenbanen zijn gesitueerd. Verder zijn er een aantal bijgebouwen/aanbouwen, met daarin aanvullende faciliteiten, zoals een fitnessruimte, sportmassagepraktijk en een kantine. Voor wat betreft de opstallen geldt dat daarvoor een opstalrecht is gevestigd zodat er juridisch een zogenaamde horizontale splitsing is aangebracht tussen opstallen en ondergrond. De opstallen zelf blijven in deze taxatie buiten beschouwing.
Buitenterrein	: Het buitenterrein bestaat o.a. uit een negental gravelbanen, alsmede een tenniswand, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals hekwerken, terreinverlichting, paden (betontegels), heggen en andere afschermdende beplanting.

3.3 Onderhoudstoestand

Alle opstallen zijn in het verleden door en op kosten van de tennisvereniging gerealiseerd. Ook alle overige investeringen in het tennispark zijn gepleegd door de tennisvereniging en de vereniging is contractueel verantwoordelijk voor het onderhoud van het tennispark.

Voor wat betreft de opstallen, alsmede de tennisbanen met toebehoren (inclusief beplantingen etc.) geldt dat er een opstalrecht is gevestigd zodat er ook juridisch een horizontale splitsing is aangebracht tussen de eigendom van de (ondergrond) en het tennispark.

In de opdrachtbrief is bovendien nadrukkelijk omschreven dat de alle investeringen aan het sportcomplex buiten beschouwing worden gelaten.

Aangezien het in deze taxatie specifiek de ondergrond van het sportcomplex betreft is de onderhoudstoestand in het kader van deze taxatie van ondergeschikt belang.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat grond in principe niet aan slijtage onderhevig is zodat taxateur verder aan dit aspect voorbij gaat.

3.4 Locatie, stand en ligging

Het object is gelegen in Noordwest Leeuwarden, in het gebied tussen de Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstraweg (N357). Leeuwarden is de hoofdstad in de Nederlandse provincie Fryslân en de hoofdplaats van Gemeente Leeuwarden. De gemeente heeft in totaal 123.107 inwoners per 1 januari 2019 en hoort hiermee qua inwonertal tot de 25 grootste gemeenten van Nederland. Leeuwarden is na Groningen in inwonertal de grootste gemeente van Noord-Nederland.

Leeuwarden heeft volop stedelijke voorzieningen (winkels, scholen, gezondheidszorg (ziekenhuis), openbaar vervoer). Rondom Leeuwarden is er een goede infrastructuur waardoor overige delen van het land goed bereikbaar zijn. Het westen van Friesland, Groningen en Zwolle zijn tevens goed bereikbaar met de trein.

Belendingen:

- noordzijde: voormalig Essentgebouw, thans in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en deels voor opslagdoeleinden;
- noordoostzijde: stadskerk De Wijngaard;
- oost- en zuidoostzijde: woningen;
- zuidzijde: uitvaartcentrum Noorderhof;
- westzijde: voetbalvelden Sportpark Magere Weide (L.A.C. Frisia 1883).

3.5 Bereikbaarheid en parkeren

Het object heeft geen beschikking over parkeerruimte op eigen terrein. Westelijk van het object zijn langs de straat Magere Weide parkeervakken waar vrij geparkeerd kan worden. Toegankelijkheid en ontsluiting zijn goed aangezien het object rechtstreeks aan de openbare verharde weg is gelegen. De bereikbaarheid aan de Noordwestkant van de stad is iets minder goed.

3.6 Bijzonderheden aan het object

Voorheen bestond het buitenterrein van het tennispark uit 12 gravelbanen. Met ingang van 01-01-2012 is een deel van het tennispark aan het complex onttrokken in verband met toekomstige woningbouw. Dit betreft een drietal banen aan de oostzijde van het complex (de banen 7, 8 en 12), zodat er thans nog 9 buitenbanen zijn. Op de luchtfoto op het voorblad van dit taxatierapport zijn de contouren van de voormalige gravelbanen nog enigszins zichtbaar. Verder is het totale sportcomplex in werkelijkheid iets groter dan hetgeen in dit taxatierapport wordt getaxeerd. Het zuidelijke gedeelte van de vier meest zuidelijk gelegen gravelbanen valt namelijk buiten deze taxatie omdat dit deel reeds eigendom is van de gemeente Leeuwarden. Op de luchtfoto op het voorblad van dit taxatierapport is goed zichtbaar dat de onderste kadastrale lijn de vier zuidelijke gravelbanen doorsnijdt.

Tot slot ligt de locatie binnen de invloedssfeer van de Vliegbasis Leeuwarden, die eveneens ten noordwesten van de stad Leeuwarden is gelegen. Dit is met name van belang t.a.v. geluidsbelasting.

4. Privaatrechtelijke aspecten

4.1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Eigendomsbewijs	:	Aanwezig.
Huurovereenkomst	:	Aanwezig
Akte van vestiging recht van opstal	:	Aanwezig.
Kadastraal plan	:	Aanwezig.
Kadastraal uittreksel	:	Aanwezig.
Overig	:	N.v.t

4.2 Kadastrale omschrijving object

Omschrijving (cultuur)	:	Bedrijvigheid (horeca) Erf - Tuin
Gemeente	:	Leeuwarden
Sectie(s)	:	D
Nummer(s)	:	8408
Grootte	:	4.090 m ²
Eigendom perceel	:	Johan Georg Oele Min van den Brinklaan 19A 9251 JE Burgum Overleden 04-05-2017
Aandeel eigendom	:	Volledig eigendom
Omschrijving (cultuur)	:	Recreatie – sport
Gemeente	:	Leeuwarden
Sectie(s)	:	D
Nummer(s)	:	8409
Grootte	:	3.860 m ²
Eigendom perceel	:	Johan Georg Oele Min van den Brinklaan 19A 9251 JE Burgum Overleden 04-05-2017
Aandeel eigendom	:	Volledig eigendom
Omschrijving (cultuur)	:	Recreatie – sport
Gemeente	:	Leeuwarden
Sectie(s)	:	D
Nummer(s)	:	8432 (dls)
Grootte	:	5.810 m ² (3.330 m ²)
Eigendom perceel	:	Johan Georg Oele Min van den Brinklaan 19A 9251 JE Burgum Overleden 04-05-2017
Aandeel eigendom	:	Volledig eigendom

4.3 Kenmerken

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:		
Huurovereenkomst	:	Het betreft een notarieel vastgelegde huurovereenkomst.
Aangegaan op	:	Op of omstreeks 24 maart 1989 zijn grondeigenaar en huurder een nieuwe en langdurige huurovereenkomst aangegaan welke op 22 september 1989 vastgelegd is.

		(Daarvoor was er ook al een huurovereenkomst uit 1977 welke op 1 januari 1990 is geëxpireerd).
Verhuurder cq. grondeigenaar	:	De heer J.G. en mevrouw F.F. Oele
Huurster cq. opstaller	:	Voorzitter en secretaresse van de te Leeuwarden gevestigde vereniging met rechtspersoonlijkheid Leeuwarder Tennisvereniging "De Bontekoe".
Ingangsdatum	:	1 januari 1990, voor de duur van 40 jaren.
Einddatum	:	Mitsdien tot 1 januari 2030, de huur wordt stilzwijgend met een periode van 10 jaar verlengd indien huurster niet tijdig opzegt volgens de voorwaarden.
Huurprijs	:	€ 32.632,- (actuele huurprijs).
Eerstkomende huuraanpassing	:	Jaarlijks indexatie op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie. De huurprijs mag nimmer lager dan 40.000 gulden per jaar zijn.
Bijzonderheden – aanvulling huurovereenkomst 2012	:	In een wijziging van het huurcontract in 2012 is opgenomen dat de huur voor 3 tennisbanen per 1-1-2012 met wederzijds goedvinden wordt beëindigd. In deze aanvulling op het huurcontract uit 1989 wordt verder genoemd dat het terrein oostelijk van de banen mogelijk gebruikt zal worden voor woningbouw en dat huurder geen bezwaar zal maken tegen deze plannen noch planschade kan eisen. Deze bepaling is van toepassing op de 3 voormalige tennisbanen aan de oostzijde van het huidige tennispark.
Overig	:	Alle onderhoud, reparaties en renovaties zal geschieden door en voor rekening van de huurster. Eén van de tennisbanen (nummer 1) valt buiten de huurovereenkomst, daarvoor is een separate huurovereenkomst afgesloten.
Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen	:	Er zijn geen bezwarende rechten en/ of kwalitatieve rechten en/ of verplichtingen bekend.
T.a.v. het recht van erfpacht/vruchtgebruik/opstal	:	Recht van Opstal
Opstaller	:	Perceel 8408 Stichting Vrienden Van De De Bontekoe Postbus 3309, 8901 DH Leeuwarden Percelen 8409 en 8432 Leeuwarder Tennisvereniging "De Bontekoe" Postbus 3309, 8901 DH Leeuwarden
Datum uitgifte/ vestiging	:	20-9-1989
Einddatum van het recht	:	Het opstalrecht is voor onbepaalde tijd gevestigd en is gekoppeld aan de duur van de huurovereenkomst. Het betreft een zogenaamd Huurafhankelijk Recht van Opstal (HARVO).
Retributie	:	Er wordt geen retributie betaald.
Herzieningsdatum	:	N.v.t.
Eerstkomende indexering	:	N.v.t.
Overig	:	Voorkeursrecht eerste koop. Bij eventuele vervreemding van tennispark "De Bontekoe" is verhuurder verplicht om het tennispark eerst aan te bieden aan huurster.

5. Publiekrechtelijke aspecten

5.1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
De dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.
De gemeente Leeuwarden.

5.2 De publiekrechtelijke bestemming

Volgens informatie van de gemeente Leeuwarden is de bestemming van de grond beschreven onder het bestemmingsplan "Leeuwarden – Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg" vastgesteld 13-04-2015. Volgens dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van het object "sport".

Op grond van de verkregen informatie bij de taxatie is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming (voorschriften), respectievelijk dat in geval van afwijking(en) vrijstelling is verleend door het bevoegd gezag.

5.3 Publiekrechtelijke beperkingen en bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

Publiekrechtelijke beperkingen

Uit kadastrale recherche blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPD en de Basisregistratie Kadaster.

Bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen

Er zijn geen bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen bekend.

Toekomstige planologische ontwikkelingen

Volgens informatie van de gemeente is ten tijde van de taxatie geen voorbereidingsbesluit van kracht noch is een planherzieningsprocedure aanstaande. Er zijn geen aanwijzingen dat de grond in de toekomst bestemd zal worden voor andere dan sport doeleinden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6).

5.4 Monument

Volgens opgave van de opdrachtgever is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object: n.v.t.		
als beschermd monument (ex artikel 3, 4 of 6 Monumentenwet)	:	n.v.t.
tot beschermd stads- of dorpsgezicht of een voorstel daartoe (art. 35 Monumentenwet)	:	n.v.t.
tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	:	n.v.t.

5.5 Mogelijke toekomstige gebruiksmogelijkheden

In het verleden is een deel van het tennispark onttrokken t.b.v. woondoeleinden. De kans dat deze mogelijkheid zich opnieuw voordoet acht ondergetekende klein. De gemeente heeft aan de zuidkant van de stad voldoende gronden in eigendom t.b.v. toekomstige woningbouw.

6. Milieuaspecten

6.1 Milieuvergunningen

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen benodigd: n.v.t.

Deze vergunningen zijn aanwezig: n.v.t.

6.2 Verontreiniging(en)

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

Historische gegevens	:	Er zijn geen negatieve historische gegevens bekend.
Er is negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend	:	Nee.
Het Kadaster geeft een milieumelding	:	Uit de kadastrale recherche blijken geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.
Op basis van de geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging	:	Hoewel taxateur de meest gangbare bronnen heeft geraadpleegd om na te gaan of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging (o.a. bodemloket en kadaster) is er geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/ of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Bij de taxatie is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik".
Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten	:	Nee.
Ten aanzien van opslagtanks geldt	:	Voor zover bekend is in het object geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/ heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is	:	Gelet op de ouderdom van de opstallen is de kans aanwezig dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt die naar huidige inzichten en maatstaven mogelijk gevaar kunnen opleveren. De opstallen vallen echter buiten het kader van deze taxatie zodat hier verder aan voorbij wordt gegaan.

7. Risico-analyse (SWOT-analyse)

Beschrijving

Swot locatie

Sterktes	Zwaktes
<p>Ligging binnen het grondgebied van de hoofdstad van Friesland.</p> <p>Hoewel de huurprijs in het verleden naar beneden is aangepast kan als positief punt worden genoemd dat de eigenaar de komende jaren is verzekerd van een bepaalde inkomstenstroom.</p> <p>Het bezit van een tennispark heeft voor sommige kopers een meerwaarde doordat ze iets kunnen betekenen voor de maatschappij of omdat ze de tennissport een warm hart toedragen. Dit geldt ook voor bepaalde sponsors. Verder is een pluspunt dat "tennisvereniging de Bontekoe een rijke historie heeft" en menig tennistalent heeft</p>	<p>Door de bestemming sport en recreatie worden de alternatieve toepassingsmogelijkheden beperkt. Ligging binnen de invloedssfeer van de Vliegbasis Leeuwarden is vanwege de geluidsbelasting nadelig. De bereikbaarheid is niet optimaal.</p>

voortgebracht. Met name in het verleden was zeker een club met aanzien.	
Kansen	Bedreigingen
Wellicht kan het ledenaantal de komende jaren nog iets toenemen. Hierdoor zouden de inkomsten kunnen toenemen.	Het ledenaantal is de laatste 20 jaar teruggelopen. Uit het overzicht van de vereniging valt op te maken dat de vereniging in 1999 in totaal circa 644 leden had en op dit moment 384. Wanneer het ledenaantal nog verder terugloopt komen de inkomsten onder druk te staan. Mondiaal geldt de coronacrisis als een mogelijke bedreiging, zeker wanneer deze nog langere tijd aanhoudt. De komende decennia komt de tennisvereniging te staan voor forse investeringen aangezien de technische levensduur van de gebouwen dan de 40 jaar is gepasseerd.

8. Onderbouwing waardeoordeel

Aan taxateur is verzocht om een reële inschatting te maken van de marktwaarde in de onderhavige situatie. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is. In dit geval betreft het primair een object met de bestemming "sport" en wordt het object ook als zodanig gebruikt. Gelet op de bestemming en de aard van het object valt de onroerende zaak volgens ondergetekende binnen de categorie "maatschappelijk vastgoed". Doorgaans wordt met maatschappelijk vastgoed bedoeld op een gebouw of terrein met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch. Bij andere sportcomplexen is de gemeente veelal reeds eigenaar van de grond en is het gebruikelijk dat de grond om niet ter beschikking wordt gesteld aan de betreffende sportvereniging vanwege de maatschappelijke functie. Zo kan in dit verband nog worden vermeld dat een deel van het onderhavige tennispark (een deel van de gravelbanen aan de zuidzijde) reeds eigendom is van de gemeente en dat hiervoor geen huur in rekening wordt gebracht.

Aangezien het bij de taxatie van belang is om te komen tot de zogenaamde HABU (Highest and Best Use) van het object heeft taxateur ervoor gekozen om de vigerende bestemming als uitgangspunt te nemen voor de waardering. In de eerste plaats omdat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de grond in de toekomst een andere bestemming zal krijgen. Ook bestaat de tennisvereniging al vele decennia en is het de wens van partijen om het tennispark nog vele jaren in stand te houden. Verder is er privaatrechtelijk sprake van een langdurige huurverhouding tussen de grondeigenaar en de tennisvereniging.

Normaal gesproken zou je kunnen gaan rekenen vanuit de exploitatie van de meest gereede koper op basis van het vigerende bestemmingsplan. Op basis van eerdere overwegingen is maatschappelijke doeleinden te beschouwen als HABU. Bij maatschappelijke doeleinden is echter meestal geen sprake van een rendabele exploitatie waarop de waarde kan worden berekend middels DCF of BAR/NAR. Omdat deze ingang voor waarderingen niet kan worden gebruikt is aangesloten bij comparatieve waardering middels uitgifteprijs van de gemeente. Temeer omdat er in het onderhavige geval sprake is van incurant onroerend goed. Bij courant onroerend goed daarentegen wordt vergeleken met diverse transacties van goed vergelijkbare objecten. In dit geval kan deze vergelijking niet worden gemaakt vanwege het gebrek aan dergelijke transacties. Verkoopcijfers van vergelijkbare objecten zijn immers niet of slechts sporadisch voorhanden.

In dit verband heeft taxateur kennis genomen van het grondprijzenbeleid van de gemeente Leeuwarden. Opdrachtgever heeft aan taxateur informatie beschikbaar gesteld uit de meest recente grondbeleidsnota welke thans nog niet is vastgesteld. In de nieuwe nota is ten aanzien van sport en recreatie het volgende opgenomen:

Bij verkoop van gronden t.b.v. van sport en recreatie aan particulieren.

Indien door een particulier initiatief t.b.v. één van bovengenoemde functies grond van de gemeente benodigd is, wordt de grond bij voorkeur verkocht. De grondprijzen variëren afhankelijk van bedrijfsuitoefening, stand en ligging tussen de € 60,-- en € 90,-- excl. BTW per m².

Indien deze hiervoor niet voldoende liquide middelen heeft kan op haar verzoek de gronden worden uitgegeven in erfpacht.

Voorbeelden hiervan zijn Pitch & Put, AquaZoo, een aantal tennisbanen, het bowlingcentrum Country City en de schietbaan Kalverdijkje.

Hoewel de informatie uit de (voorlopige) grondbeleidsnota nog geen juridische status kent geeft dit wel een richting aan binnen welke bandbreedte grondprijzen t.b.v. sport en recreatie zich redelijkerwijs bewegen. Taxateur heeft daarom deze informatie over het grondprijzenbeleid van de gemeente Leeuwarden betrokken in zijn overwegingen om te komen tot een weloverwogen waardeoordeel. Verder heeft taxateur uiteraard rekening gehouden met de stand en ligging van het object, alsmede de andere omstandigheden die normaliter van invloed zijn op de waarde.

Het verdient aanbeveling om, indien mogelijk en van toegevoegde waarde, twee verschillende methoden toe te passen om tot een weloverwogen waardeoordeel te komen. Gelet op het vorenstaande acht taxateur de comparatieve methode voor het onderhavige object de enige en meest bruikbare methode. Wel heeft taxateur aanvullend op basis van de huurinkomsten een DCF berekening gemaakt welke in bijlage 3c is opgenomen. De uitkomst van deze DCF berekening is hooguit een hulpmiddel om de ondergrens van de marktwaarde te bepalen.

Ondergetekende is uitgegaan van de volgende berekening en uitgangspunten:

- Uitgangspunt bij de waardering is continuatie van het huidige gebruik op basis van de vigerende bestemming.
- Aan de bebouwde grond is een hogere waarde toegekend dan de onbebouwde grond.
- Vanwege de minder gunstige ligging in dit deel van de stad is gemiddeld een iets lagere waarde aangehouden dan de grondprijzen zoals gehanteerd in de grondbeleidsnota.

Waardering ondergrond tennispark:

2.726 m ² à € 50,-- (bebouwd)	€ 136.300,--
8.554 m ² à € 40,-- (onbebouwd)	€ <u>342.160,--</u>

Totaal: 11.280 m ²	€ 478.460,--
Afgerond	€ 475.000,--

8.1 Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:		
Comparatieve methode	:	Zie voor de berekening hoofdstuk 8
DCF	:	Deze methode is ter aanvulling toegepast.

8.2 Marktsituatie

Gelet op de aard van het object en de vigerende bestemming (sport) heeft ondergetekende zich beperkt tot een beoordeling van de conjunctuur en de vastgoedmarkt in het algemeen. Om een indruk te krijgen van de conjunctuur geldt de woningmarkt van ouds als een goede conjunctuurmeter. De vraag naar woningen is groot en het aanbod loopt terug. Zo valt uit een publicatie van 9 januari 2020 van de NVM af te leiden dat er in het vierde kwartaal van 2019 door NVM-Makelaars landelijk ruim 40.000 woningen zijn verkocht. De woningmarkt is daarmee verder verkrapt. Er staan minder woningen te koop en minder woningen worden te koop gezet. De prijzen stijgen, mede door de aanhoudende grote vraag. Doordat het aanbod terugloopt en omdat de rente historisch laag is resulteert dit in stijgende verkoopprijzen.

Gelet op het vorenstaande kan volgens ondergetekende worden gesteld dat er tot voor kort sprake was van hoogconjunctuur. Dit vertaalt zich meestal ook in een toename van de economische groei en een afname van de werkloosheid. Een recent fenomeen is de wereldwijde coronacrisis. Dit is een onzekere factor die zorgt voor een kentering in de conjunctuur en zal waarschijnlijk veel invloed hebben op de economie. De vraag is hoe lang deze situatie zal blijven. De effecten zullen voorlopig nog niet goed zichtbaar zijn in de vastgoedmarkt omdat de verwachting is dat in eerste instantie de vraag uitvalt. Kopers zullen een afwachtende houding aannemen waardoor beslissingen vooruit worden geschoven. De beurskoersen hebben daarentegen al sterk gereageerd op de effecten die het gevolg zijn van het coronavirus en ook andere sectoren worden direct getroffen. Economisch gezien kan het een kortdurende rimpeling zijn of (afhankelijk van de duur) nog veel effect hebben in de komende jaren.

Voor wat betreft de beoordeling van de markt van maatschappelijk vastgoed is er indirect weliswaar een relatie met de conjunctuur maar de markt wordt met name bepaald door beleidsmatige keuzes van de overheden. De uitgifteprijs voor gronden t.b.v. maatschappelijk vastgoed worden immers veelal vastgesteld door gemeenten.

Door de buitengewone marktomstandigheden vanwege het coronavirus zijn de marktomstandigheden op dit moment erg onzeker. De invloed hiervan zal op de onderhavige onroerende zaak op dit moment iets minder groot zijn dan bij ander vastgoed omdat de grondprijzen in belangrijke mate beleidsmatig worden bepaald.

8.3 Courantheid

Het object is gezien de marktsituatie niet courant.

8.4 Referentieobjecten

Niet beschikbaar in verband met de incourantheid, zie eerder in dit hoofdstuk bij onderbouwing waardeoordeel en marktsituatie (8 en 8.2).

9. Backtesting

Ondergetekende heeft geen beschikking over de laatst bekende taxatie voor dit object zodat geen backtesting kan worden verricht.

10. Onzekerheid taxatie

De marktwaarde is voor een deel bepaald aan de hand van de comparatieve methode en betreft een persoonlijke schatting van de taxateur op grond van ervaringscijfers, marktgegevens en door de opdrachtgever aangeleverde stukken. Verder heeft taxateur – in verband met het specifieke doel van deze taxatie - ook het grondbeleid van de gemeente in ogenschouw genomen. Een taxatie geschiedt daardoor altijd onder onzekerheid waardoor er in principe altijd sprake is van (enige) onnauwkeurigheid. Bij taxaties dient dan ook altijd rekening te worden gehouden met een bandbreedte ten opzichte van de vastgestelde marktwaarde.

Aangezien de vastgoedmarkt c.q. grondmarkt continue in beweging is en andere uitkomsten laat zien bestaat er niet zoiets als één referentieprijs. Deze spreiding van de transactiecijfers rondom de marktwaarde wordt de transactieruis genoemd.

Een bijzondere omstandigheid op dit moment zijn alle ontwikkelingen omtrent het coronavirus. Nu de coronacrisis zich ontvouwt, merkt ook Nederland steeds duidelijker de gevolgen van de genomen maatregelen om het virus af te remmen. Een crisis van grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. Dit zal zich nu naar alle waarschijnlijkheid ook gaan voordoen. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat daarom in de huidige tijd met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de coronacrisis veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn.

Door deze buitengewone marktomstandigheden is er veel meer onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

11. Bronvermelding en mate van onderzoek

De navolgende bronnen zijn gehanteerd bij het opstellen van deze taxatie

Informatie	Gegevensverstrekker
Overeenkomsten	: Gemeente Leeuwarden
Actuele huuroverzichten (jaarlijkse huuropbrengsten)	: Gemeente Leeuwarden
Eigendomsbewijzen	: Kadaster
Kadastrale informatie	: Kadaster
Bestemmingsplaninformatie	: Ruimtelijkeplannen.nl
Overig	: Informatie over ledenaantallen over de afgelopen 20 jaar.



Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Grou, d.d. 23 april 2020



A. Bergsma
Register-Taxateur



namens:

Hooghiemster taxatie & advies
Stationsweg 88a 9001 EJ Grou



12. Bijlagen

Bijlage 1	: Schriftelijke opdrachtbevestiging
Bijlage 2	: Normblad taxatierapport Commercieel Vastgoed
Bijlage 3	: Overzicht, huurinkomsten, ledenaantallen en DCF berekening
Bijlage 4	: Kadastrale informatie
Bijlage 5	: Huurovereenkomst (notarieel vastgelegd), akte opstalrecht en aanpassing huurovereenkomst
Bijlage 6	: Bestemmingsplaninformatie
Bijlage 7	: Fotobijlage
Bijlage 8	: Milieukundige informatie
Bijlage 9	: Plausibiliteitsverklaring



Bijlage 1: Schriftelijke opdrachtbevestiging



Bijlage 2: Normblad taxatierapport Commercieel Vastgoed

Inleiding

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie van Commercieel Vastgoed. Indien er sprake is van bijzonderheden mag van de taxateur een toelichting worden verwacht.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist is.

Waardebegrippen

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de waardebegrippen zoals hierna gedefinieerd:

Marktwaaarde (©IVSC 2013)

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

Markthuur (©IVSC 2013)

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou 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.

Waarde in het economische verkeer (Wet waardering onroerende zaken)

Waarde in het economische verkeer, artikel 17, lid 2: "De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

Ingevolge artikel 17, derde lid van de Wet Waardering onroerende zaken wordt, behoudens bij woningen en rijksmonumenten (Monumentenwet 1988), de waarde bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan de waarde in het economische verkeer.

Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Wet Waardering onroerende zaken wordt verstaan: "het bedrag benodigd om een onroerende zaak te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, bij de bepaling waarvan rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen".



Het begrip waarde in het economische verkeer wijkt, als gevolg van het hanteren van de zogenaamde overdrachts- en de verkrijgingsfictie af van de standaarddefinitie van Marktwarde (©IVSC 2013).

Waarde in het economische verkeer (fiscale doeleinden)

Onder de waarde in het economische verkeer wordt verstaan: "de prijs die bij aanbidding van de zaak, ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde, daarvoor zou zijn besteed".

(Hoge Raad 5 februari 1969, BNB 1969/63, nr.16 047)

Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/ vergelijkingsoBJECTEN/.....).

Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd. In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de markthuur en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

Toelichting waarderingmethoden

Er kan gebruik worden gemaakt van verschillende waarderingmethoden. Voor een bepaald type vastgoed kan een specifieke methode een betere uitkomst zijn en een betere schatting van de marktwaarde leveren. De verschillende waarderingstechnieken waarvan gebruik kan worden gemaakt zijn:

- De comparatieve benadering
Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.
- De inkomstenbenadering
Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door de toekomstige kasstromen (cash flows) om te zetten naar een enkele, actuele kapitaalswaarde.
(BAR-, NAR- en de Discounted Cash Flow-methode).
- De kostenbenadering
Een benadering die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.
(de gecorrigeerde vervangingswaarde).
- De residuele (grond)waardebenadering
Een benadering specifiek voor vastgoed dat (her)ontwikkeld of gerenoveerd wordt of zal worden, zijnde de bruto opbrengsten van de onroerende zaken minus de totale productiekosten (= residuele grondwaarde).

Eerst dient er een onderscheid te worden gemaakt van het type vastgoed. Het type vastgoed beïnvloedt de marktwaarde door de verhandelbaarheid. Bovendien heeft het invloed op de aanbevolen waarderingmethode. Is het object courant (bv. commercieel vastgoed) of incourant (bv. gevangnissen, vliegvelden, industrieterreinen)?

- Specifieke eigenschappen: Een incourant vastgoedobject bezit kenmerken die door de meeste partijen op de vastgoedmarkt als ongunstig worden ervaren. Meestal gaat dit gepaard met zeer beperkte gebruiksmogelijkheden van het object;
- Geringe verhandelbaarheid: Moeilijke verhuur- en verkoopbaarheid door de aanwezigheid van specifieke eigenschappen en slechts voor een geringe groep interessant. Er dient vaak rekening worden gehouden met aanzienlijke verhuur- en verkooptermijnen;
- Weinig referentietransacties: Het aantal vergelijkbare panden waarvan referentietransacties bekend zijn is bijzonder gering.

Voor courant vastgoed zijn alle methodes bruikbaar.

Voor incourant vastgoed is het moeilijk om gebruik te maken van de comparatieve benadering door het gebrek aan transacties van vergelijkbare objecten. Deze objecten zijn zo specifiek dat ze moeilijk met elkaar te vergelijken zijn. Ook de BAR- en NAR-methode zijn moeilijk toepasbaar omdat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door de huuropbrengsten te kapitaliseren aan de hand van een marktconform (bruto/netto) aanvangsrendement. Dit

rendement is afgeleid van referentietransacties en dus comparatief bepaald. Bij incurant vastgoed is de aanwezigheid van deze gegevens gering.

Aanbevolen methodes in geval van incurant vastgoed:

- De gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW): De huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering;
- De Discounted Cash Flowmethode heeft wel een mate van toepasbaarheid omdat het uitgaat van toekomstige kasstromen. Er moeten aannames worden gemaakt van de in het model gebruikte variabelen;
- De residuele benadering kan toegepast worden in het geval wanneer het incurante vastgoed herontwikkeld kan worden en bij bepaling van de grondwaarde.

Omschrijving object en omgeving

De taxateur verstrekt een beeld van het object en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

Het taxatierapport bevat ten minste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Dit betekent dat nadrukkelijk geen sprake is van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en vormt geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

Bij de inschatting van kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige installaties, tenzij anders vermeld, normaal functioneren en geschikt zijn voor het gebruik.

Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de Legionellabacterie. Bij de waardering is derhalve geen rekening gehouden met de aanwezigheid daarvan.

Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten).

Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen. Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Milieuaspecten

De taxateur verricht geen technisch onderzoek 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.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

De taxateur raadpleegt in ieder geval de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registreren op zich heeft genomen, het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Indien de taxateur op enigerlei wijze bekend is met de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Gebruikssituatie

Kerngegevens van de gebruikssituatie worden in het rapport opgenomen. Overeenkomsten worden door taxateur bijgevoegd.



Bijlage 3: Huurinkomsten, ledenaantallen en DCF berekening



Bijlage 4: Kadastrale informatie



Bijlage 5: Huurovereenkomst, akte opstalrecht en aanpassing
huurovereenkomst



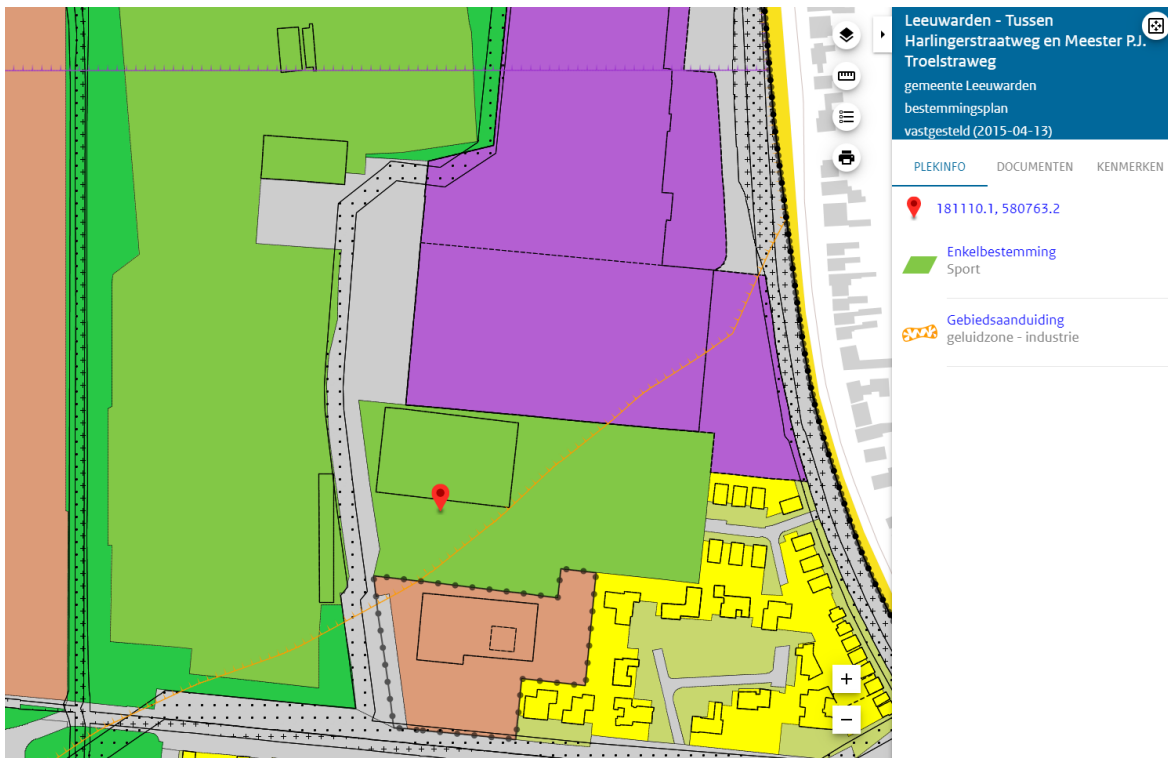
Bijlage 6: Bestemmingsplaninformatie

Ruimtelijkeplannen.nl

Datum afdruk : 24 februari 2020
Adres : Magere Weide 2
8915 AR Leeuwarden

Plannaam : Bestemmingsplan Leeuwarden – Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg
Planstatus: : Vastgesteld 13-04-2015
Identificatie: : NL.IMRO.0080.03014BP00-VG01
Naam overheid : gemeente Leeuwarden
Type plan : Bestemmingsplan
Ondergrond : o_NL.IMRO.0080.03014BP00-20141209.dgn (2014-12-09)
IMRO-versie : IMRO2012
Bestemming : Sport

Voorwaarden : Zie bijlage 6b



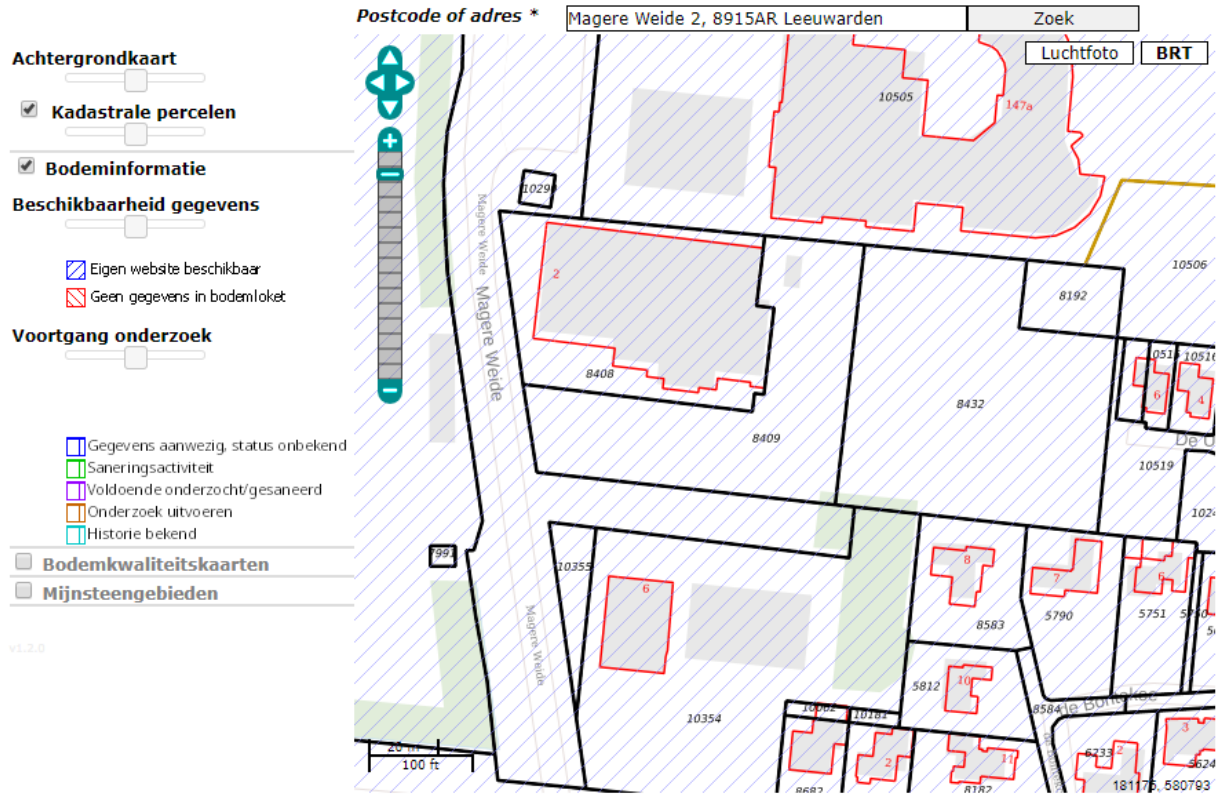
Bijlage 7: Fotobijlage



Bijlage 8: Milieukundige informatie

Kaart bodemloket.

Kaart



Bijlage 9: Plausibiliteitsverklaring

De heer Geertjan Hoekstra

Beëdigd Rentmeester NVR / Register taxateur bij Thorbecke BV,
Zwartewateralee 50, 8031 DX Zwolle,

Taxateur is als deskundige ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
in de kamer(s) Landelijk & Agrarisch Vastgoed, Wonen, Bedrijfsmatig en WOZ,

onder nummer RT265782748

Verder te noemen "taxateur"

Verklaart:

1. Taxateur heeft het taxatierapport "Marktwaaarde ondergrond tennisvereniging "de Bontekoe", Leeuwarden", getaxeerd door A. Bergsma, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 26 maart beoordeeld.
3. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
5. Taxateur heeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
6. Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door de taxateur,

Zwolle, 23 april 2020



G. Hoekstra