



JufferVastgoed

TAXATIES | ADVIES

Notitie

Huurwaardeadvies vier locaties te Ulft

Aan

Door

Datum

Dossier

Gemeente Oude IJsselstreek, mevr. I. Oolthuis

Juffer Vastgoed BV, Arjan Smit

16 september 2025

JVG-3292025

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING EN KADER	3
2.	COMPLEXGEGEVENS	4
3.	REFERENTIES EN MARKTONTWIKKELINGEN	10
4.	WAARDERING	29
5.	BIJLAGEN	33

1. Inleiding en kader

De Gemeente Oude IJsselstreek is eigenaar van een zevental thans bebouwde percelen plaatselijk bekend Hutteweg 24, Hutteweg 26 – 26a, Hutteweg 32 en DRU-laan 2 te Ulft. De verschillende opstallen hebben een maatschappelijke en/of culturele functie. Voornoemde locaties hebben betrekking op het volledig eigendom.

In opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek is door Juffer Vastgoed onderhavige adviesnotitie uitgewerkt ten behoeve van interne doeleinden. Onderhavige adviesnotitie ziet op een huurwaardebepaling van voornoemde locaties op basis van het huidige gebruik en de vigerende bestemming. Het advies is uitgewerkt op basis van de door opdrachtgever aangereikte projectinformatie.

Vraagstelling

De gemeente Oude IJsselstreek heeft Juffer Vastgoed B.V. gevraagd naar aanleiding van voornoemd kader de markthuur te bepalen van voornoemde percelen in het kader van interne besluitvorming. Conform de opdrachtbevestiging wordt het navolgende vraagstuk uitgewerkt:

1. Een huurwaardebepaling van de situatie 'as-is' van een viertal, in de inleiding beschreven locaties;

Wij benadrukken hierbij dat het onderhavige advies géén Professionele Taxatiedienst (PTD) betreft, en dat de opdracht dan ook niet wordt uitgevoerd in overeenstemming met de reglementen en praktijkhandreikingen vanuit het NRVt, IVS/EVS en RICS. Het betreft een opdracht in het kader van een SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden). De definitie geldt als volgt:

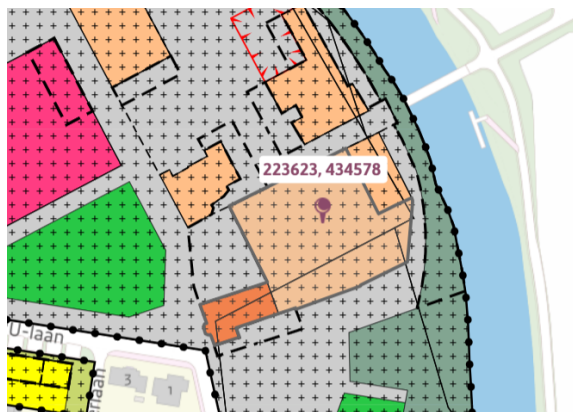
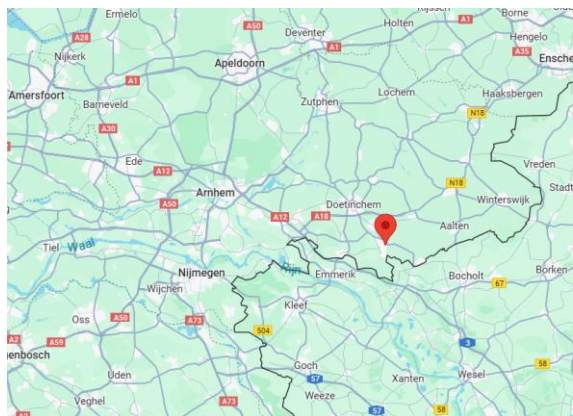
"Door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst."

Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden de complexgegevens samengevat waarna in hoofdstuk drie diverse referentiedata is opgenomen ter onderbouwing en toetsing van de uitkomsten. De waardering wordt beschreven en uitgewerkt in hoofdstuk vier.

2. Complexgegevens

2.1 Portiersgebouw | Hutteweg 24, Uift



Adres	Hutteweg 24, 7071 BV Uift
BVO	6.000 m ²
Type object	Bedrijfsverzamelgebouw
Bouwjaar	1920
Perceeloppervlakte	3.511 m ²
Bestemming	Gemengd - 4
Kadastraal bekend	Gendringen T 7767, 7872
Zakelijk recht	Eigendom

Oppervlakte en programma

Type	BVO	VVO
Begane grond	3.025 m ²	2.481 m ²
1 ^e verdieping	892 m ²	731 m ²
2 ^e verdieping	1.023 m ²	839 m ²
3 ^e verdieping	764 m ²	627 m ²
4 ^e verdieping	292 m ²	239 m ²
5 ^e verdieping	4 m ²	-
Totaal	6.000 m²	4.917 m²

Door opdrachtgever is het GO oppervlakte aangeleverd alsmede het totale BVO. De verhouding tussen beide oppervlaktes is circa 98% wat als onrealistisch hoog wordt beoordeeld. Plattegrondtekeningen met duidelijke maatvoering zijn niet aangeleverd. Het opgenomen VVO is om die reden tot stand gekomen middels het toepassen van een vormfactor van 82% conform Bouwkostenkompas. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Geadviseerd wordt om een NEN-2580 meetcertificaat te laten opstellen teneinde onjuistheden en de oppervlakten te voorkomen.⁴⁹

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is DRU Industriepark Ulft, deels onherroepelijk vastgesteld op 19 maart 2014.

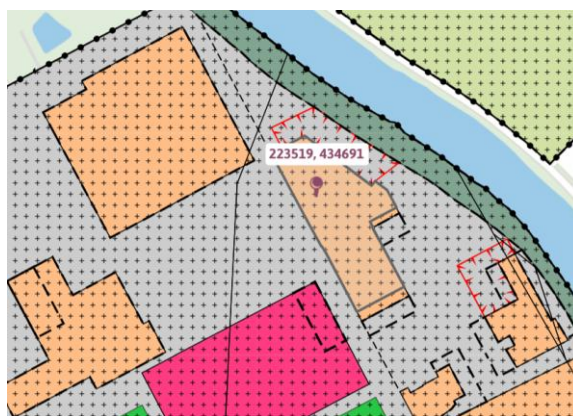
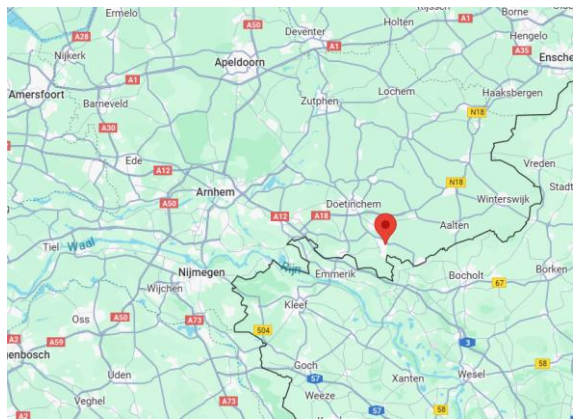
Bestemming

Onderhavig perceel kent de enkelbestemming 'Gemengd – 4'. Het perceel mag blijkens de vigerende bepalingen ingericht worden met cultuur en ontspanning, horeca, maatschappelijke voorzieningen, een poppodium en ondergeschikte detailhandel.

Huidig gebruik

Binnen het object is een diversiteit aan gebruikers en functies gehuisvest waaronder horeca, bibliotheek, kantoren, filmzaal c.q. theaterzaal, en studio's.

2.2 De Afbramerij | Hutteweg 26 – 26a, Uft



Adres	Hutteweg 26 – 26a, 7071 BV Uift
BVO	3.295 m²
Type object	Innovatiecentrum
Bouwjaar	1936 (Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
Perceeloppervlakte	2.527 m²
Bestemming	Gemengd - 1
Kadastraal bekend	Gendringen T 7766
Zakelijk recht	Eigendom

Oppervlakte en programma

Type	BVO	VVO
Begane grond	3.295 m ²	2.800 m ²

Voornoemd BVO is opgegeven door opdrachtgever. Er zijn plattegrondtekeningen aangeleverd waarop duidelijke maatvoering ontbreekt. Het VVO is indicatief ingeschat op basis van een vormfactor conform Bouwkostenkompas.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is DRU Industriepark Ulft, deels onherroepelijk vastgesteld op 19 maart 2014.

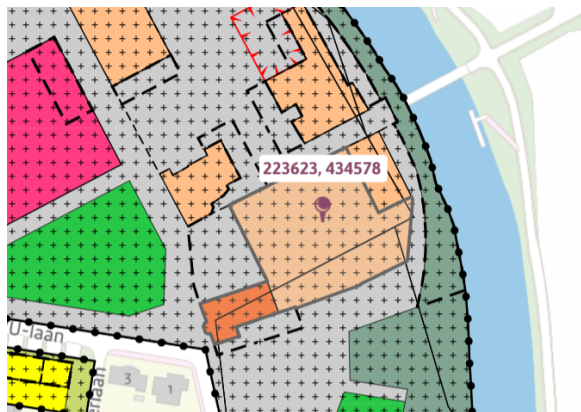
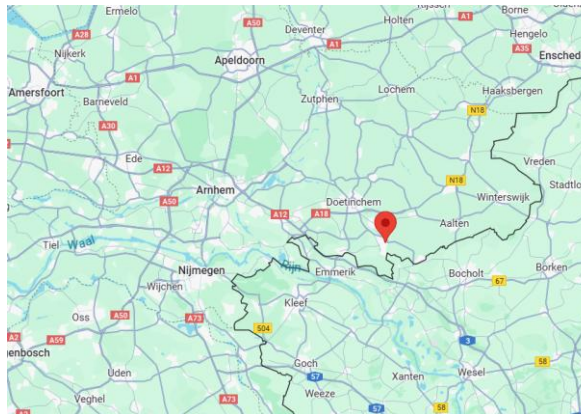
Bestemming

Onderhavig perceel kent de enkelbestemming 'Gemengd – 1'. Het perceel mag blijkens de vigerende bepalingen ingericht worden met horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Huidig gebruik

Het object is thans in gebruik als innovatiecentrum.

2.3 Het Loonbureau | Hutteweg 32, Ulfst



Adres	Hutteweg 32, 7071 BV Ulfst
BVO	763 m ²
Type object	Winkelruimte en studio.
Bouwjaar	1936 (Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
Perceeloppervlakte	500 m ²
Bestemming	Gemengd - 6
Kadastraal bekend	Gendringen T 7764
Zakelijk recht	Eigendom

Oppervlakte en programma

Type	BVO	VVO
Begane grond	473 m ²	403 m ²
Eerste verdieping	290 m ²	247 m ²
Totaal	763 m²	650 m²

Voor genoemd BVO is opgegeven door opdrachtgever. Er zijn plattegrondtekeningen aangeleverd waarop duidelijke maatvoering ontbreekt. Het VVO is indicatief ingeschat op basis van een vormfactor conform Bouwkostenkompas.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is DRU Industriepark Ulft, deels onherroepelijk vastgesteld op 19 maart 2014.

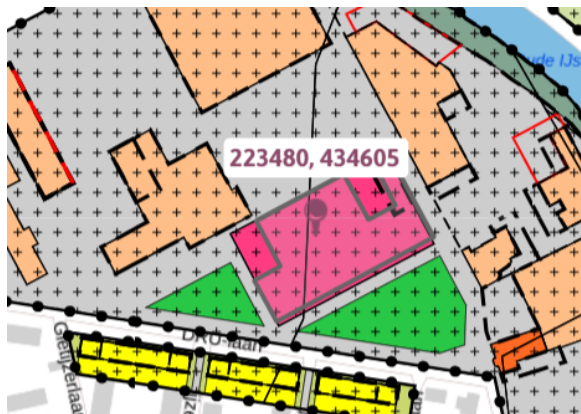
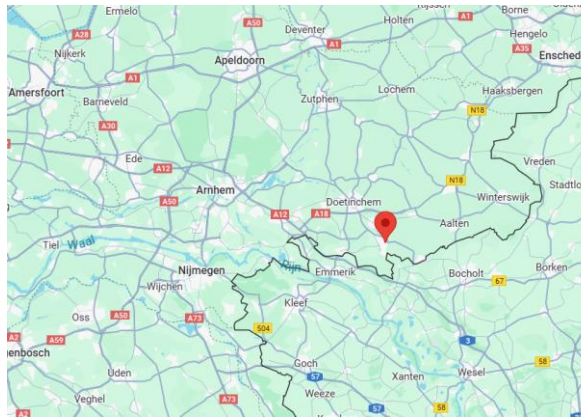
Bestemming

Onderhavig perceel kent de enkelbestemming 'Gemengd – 6'. Het perceel mag blijkens de vigerende bepalingen ingericht worden met kantoren, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, bedrijven, een ambachtelijk bedrijf en ondergeschikte horeca.

Huidig gebruik

Het object is thans in gebruik als VVV kantoor en studioruimte ten behoeve van streekomroep Regio 8.

2.4 SSP-Hal | DRU-laan 2, Uift



Adres	DRU-laan 2, 7071 MC Uift
BVO	4.750 m ²
Type object	Evenementenhal
Bouwjaar	1940 (Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
Perceeloppervlakte	5.136 m ²
Bestemming	Cultuur en ontspanning
Kadastraal bekend	Gendringen T 7762, 77623 en 8048
Zakelijk recht	Eigendom

Oppervlakte en programma

Type	BVO	VVO
Begane grond	5.116 m ²	4.500 m ²

Door opdrachtgever is het BVO opgegeven wat substantieel afwijkt van een meting door de taxateur op basis van NVM Geografische informatie. Om die reden is het opgenomen BVO op basis van een eigen meting. Het VVO is bepaald middels het toepassen van een vormfactor.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is DRU Industriepark Ulft, deels onherroepelijk vastgesteld op 19 maart 2014.

Bestemming

Onderhavig perceel kent de enkelbestemming 'Gemengd – 1'. Het perceel mag blijkens de vigerende bepalingen ingericht worden met horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Huidig gebruik

Het object is thans in gebruik als evenementenhal.

3. Referenties en marktontwikkelingen

3.1 Referenties

Huurreferenties bibliotheken

Ter bepaling van de huurwaarde van de onderhavige objecten is in onderstaande een aantal huurreferenties opgenomen van verhuurde maatschappelijke ruimten aan een bibliotheek. Omdat het aantal lokale referenties nihil is acht de adviseur het opportuun het zoekgebied te vergroten.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Dorpsstraat 69, Enter Type: bibliotheek Bouwjaar: 1963 Oppervlakte: 215 m² VVO Jaarhuur: € 24.000 Huur per m²: € 112 Peildatum: december 2024
Toelichting Deze unieke ruimte is gevestigd in een voormalige kerk. De begane grond beslaat circa 125 m², terwijl de etage een oppervlakte heeft van circa 90 m². Het object is 'Turn Key' afgewerkt.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Lambertushof 34, Nederweert Type: bibliotheek Bouwjaar: 1991 Oppervlakte: 300 m² VVO Jaarhuur: € 37.500 Huur per m²: € 125 Peildatum: februari 2024
Toelichting Deze locatie fungeert als tijdelijke huisvesting voor de bibliotheek, in afwachting van de realisatie van het nieuwe multifunctionele centrum dat gepland staat.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Wielewaal 3, Enkhuizen Type: bibliotheek Bouwjaar: 2008 Oppervlakte: 342 m ² VVO Jaarhuur: € 41.988 Huur per m²: € 123 Peildatum: december 2024
Toelichting	
Dit verzamelgebouw met een maatschappelijke bestemming is onder andere langjarig verhuurd aan een bibliotheek. Het betreft een courant en representatief object.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: IJsselkade 2, Doetinchem Type: bibliotheek Bouwjaar: 1955 Oppervlakte: 2.178 m ² VVO Jaarhuur: € 159.996 Huur per m²: € 73 Peildatum: januari 2025
Toelichting	
Dit verzamelgebouw met een gemengde bestemming is langjarig verhuurd aan diverse maatschappelijke partijen waaronder een bibliotheek. De huurprijs is relatief laag. Dit komt doordat er verhuurd wordt tegen triple-net condities.	

Op basis van bovenstaande huurreferenties variëren de huurprijzen van bibliotheken van circa € 73 tot € 125 per m² per jaar exclusief btw. De onderkant van de bandbreedte betreft echter de referentie in Doetinchem waar sprake is van triple-net condities. De overige drie referenties liggen in lijn met elkaar.

Huurreferenties zalen

Ter bepaling van de huurwaarde van de theaterzalen is in onderstaande een aantal huurreferenties opgenomen van vergelijkbare ruimtes. Het aantal referenties is beperkt en om die reden is er ook een referentie opgenomen van een verhuurde ruimte in een grootschalig cultureel centrum waar onder andere een bioscoop en theater in gevestigd is.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Kruisstraat 18, Meppel Type: bioscoop Bouwjaar: 2003 Oppervlakte: 1.750 m² BVO Jaarhuur: € 191.188 Huur per m²: € 109 Peildatum: november 2024
Toelichting	
Het object betreft een bioscoop gelegen in het kernwinkelgebied van Meppel. De bioscoop is in gebruik bij Luxor, op basis van een huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Er is parkeergelegenheid in de nabijgelegen betaalde parkeergarage. Het object omvat vier zalen met een totale capaciteit van circa 350 stoelen. Op basis van een vormfactor bedraagt de huurwaarde circa € 144 per m² VVO.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Hoogstraat 10 en 12, Arnhem Type: bioscoop en restaurant/café Bouwjaar: 1981 Oppervlakte: 2.002 m² VVO Jaarhuur: € 364.885 Huur per m²: € 182 Peildatum: november 2024
Toelichting	
Het object betreft een bioscoop en restaurant/café gelegen in het centrum van Arnhem. De bioscoop is in gebruik bij Vue op basis van een huurovereenkomst met een resterende looptijd van circa 8,5 jaar. De huurovereenkomst voor het café en restaurant heeft een resterende looptijd van circa 3 jaar. Er is parkeergelegenheid in diverse nabijgelegen openbare parkeergarages. Het object omvat vijf zalen en is in 2019 grondig verbouwd. Het object staat momenteel te koop met een vraagprijs van € 4,5 miljoen k.k.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Weiersstraat 1 E, Assen Type: kantoorruimte Bouwjaar: 2012 Oppervlakte: 276 m ² VVO Jaarhuur: € 33.120 Huur per m²: € 120 Peildatum: januari 2024
	Toelichting De Nieuwe Kolk in Assen is een inspirerend cultureel centrum waarin naast de openbare bibliotheek, bioscoop en theater, ook sociale en culturele organisaties zijn gehuisvest. In dit grootschalige object is een maatschappelijke kantoorruimte verhuurd.

Op basis van bovenstaande huurreferenties variëren de huurprijzen van bioscopen van circa € 140 tot € 180 per m² per jaar exclusief BTW. Filmhuizen kennen een minder commercieel karakter en dienen tevens een meer maatschappelijk doel.

Huurreferenties kantoren

Ter bepaling van de huurwaarde van de diverse kantoorruimten binnen het Portiersgebouw, Loonbureau en de Afbramerij is in onderstaande tabellen een aantal huurreferenties opgenomen van vergelijkbare ruimtes c.q. functies. Omdat het aantal referenties lokaal zeer beperkt is heeft de adviseur het zoekgebied vergroot.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Hutteweg 28 B, Ulfst Type: kantoor Bouwjaar: 1895 Oppervlakte: 40 m ² VVO Jaarhuur: € 9.000 Huur per m²: € 225 Peildatum: december 2024
	Toelichting Eveneens op het DRU terrein is in het voormalige Ketelhuis deze ruimte verhuurd. Qua uitstraling zijn er overeenkomsten met bijvoorbeeld de Afbramerij. Het betreft echter een kleine ruimte. Grotere oppervlakten kennen veelal lagere transactieprijzen. De huurwaarde voor onderhavige objecten zal dus substantieel lager moeten liggen.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: IJsselkade 2, Doetinchem Type: kantoor Bouwjaar: 1955 Oppervlakte: 360 m² VVO Jaarhuur: € 44.760 Huur per m²: € 124 Peildatum: januari 2025
Toelichting	
Dit verzamelgebouw met een gemengde bestemming is langjarig verhuurd aan diverse maatschappelijke partijen waaronder St. Achterhoek Toerisme. De ruimten bestaan uit diverse kantoor- en vergaderruimte met een bijzonder goede uitstraling.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Doetinchemseweg 55, Doetinchem Type: kantoor Bouwjaar: 1999 Oppervlakte: 300 m² VVO Jaarhuur: € 37.500 Huur per m²: € 125 Peildatum: november 2024
Toelichting	
Dit representatieve kantoorpand in Doetinchem is verhuurd. Het object beschikt over energielabel A en heeft een courante uitstraling.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Plantenstraat 12, Doetinchem Type: kantoor Bouwjaar: 1971-1980 Oppervlakte: 166 m² VVO Jaarhuur: € 20.176 Huur per m²: € 121 Peildatum: maart 2024

Toelichting

Dit karakteristieke object is in 2014 volledig gerenoveerd en heeft een goede uitstraling. Mede als gevolg van enkele duurzaamheidstoepassingen beschikt het object over energielabel A.

Locatie



Kerngegevens

Adres: Plantenstraat 12, Doetinchem
Type: kantoor
Bouwjaar: 1972
Oppervlakte: 166 m² VVO
Jaarhuur: € 20.176
Huur per m²: € 121
Peildatum: maart 2024

Toelichting

Kantoorruimte op de tweede etage van het kantoorgebouw 't Olde Dales Pand, gelegen in het centrum van Doetinchem. Het pand beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein en heeft energielabel A. De huurtermijn bedraagt 60 maanden.

Locatie



Kerngegevens

Adres: Kajuitstraat 2 B, Doetinchem
Type: kantoor
Bouwjaar: 1978
Oppervlakte: 427 m² VVO
Jaarhuur: € 50.004
Huur per m²: € 117
Peildatum: maart 2024

Toelichting

Hoewel het object stamt uit 1978 heeft het als gevolg van diverse moderniseringën een goede uitstraling en beschikt het daarnaast over energielabel A.

Op basis van bovenstaande huurreferenties variëren de huurprijzen van kantoren van circa € 115 tot € 225 per m² per jaar exclusief BTW. De bovenkant betreft de kantoorruimte die eveneens op het DRU-terrein is gelegen. Daarbij moet worden aangemerkt dat het een klein oppervlakte betreft. De getaxeerde ruimten zijn

substantieel groter en zullen meer in lijn moeten liggen met de overige referenties aan de onderkant van de bandbreedte.

Huurreferenties horeca

Ter bepaling van de huurwaarde van de horecaonderdelen binnen het Portiersgebouw is in onderstaande tabellen een aantal huurreferenties opgenomen van horeca. Het aantal lokale referenties is beperkt en om die reden is het zoekgebied vergroot.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Noorderstraat 14, Dieren Type: Horeca Bouwjaar: 1900 Oppervlakte: 992 m² VVO Jaarhuur: € 65.000 Huur per m²: € 65 Peildatum: februari 2025
Toelichting	
Dit hoogwaardig afgewerkte hotel restaurant is recent verhuurd. Het object beschikt over een restaurant, multifunctionele zalen en hotelkamers.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Ruurloseweg 2, Barchem Type: Horeca Bouwjaar: 1949 Oppervlakte: 640 m² VVO Jaarhuur: € 77.500 Huur per m²: € 121 Peildatum: januari 2025
Toelichting	
Dit horecapand is recent volledig gerenoveerd en beschikt over een restaurant, vergaderzaal en zeven luxe hotelkamers.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Diepenheimseweg 21, Neede Type: Horeca Bouwjaar: 1990 Oppervlakte: 845 m² VVO Jaarhuur: € 50.000 Huur per m²: € 59 Peildatum: augustus 2024
Toelichting	
Aan de rand van Neede is dit restaurant met congreszalen gelegen. Het object is geschikt voor grotere groepen gasten voor feesten, partijen of ander bijeenkomsten.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Middellaan 5, Velp Type: Horeca Bouwjaar: 1912 Oppervlakte: 845 m² VVO Jaarhuur: € 41.500 Huur per m²: € 122 Peildatum: mei 2024
Toelichting	
Deze markante villa is op een zichtlocatie gelegen. Het object wordt volledig gerenoveerd en wordt in haar oude glorie hersteld.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: IJsselkade 2, Doetinchem Type: horeca Bouwjaar: 1955 Oppervlakte: 349 m² VVO Jaarhuur: € 44.604 Huur per m²: € 128 Peildatum: januari 2025
Toelichting	
Dit verzamelgebouw met een gemengde bestemming is langjarig verhuurd aan diverse maatschappelijke partijen. Op de begane grond exploiteert stichting Elver een restaurant waar tevens dagbesteding wordt geboden.	

Op basis van voornoemde referenties geldt een bandbreedte van circa € 60 tot circa € 130 per m² VVO exclusief BTW. De referenties aan de bovenkant van de bandbreedte hebben betrekking op volledig gerenoveerde objecten. Onderhavige horeca is van een hoog niveau. Gelet echter op de oppervlakte in combinatie met de ligging wordt een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte niet passend geacht.

Huurreferenties Afbramerij

Ter bepaling van de huurwaarde van de Afbramerij is in onderstaande tabellen een aantal huurreferenties opgenomen van objecten die qua gebruik of gebruiksmogelijkheden overeenkomsten hebben. De geografische spreiding is groot.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Westervoortsedijk 73, Arnhem Type: Kantoorruimte Bouwjaar: 1942 Oppervlakte: 145 m² VVO Jaarhuur: € 20.300 Huur per m²: € 140 Peildatum: mei 2025
Toelichting	
Op Industriepark Kleefse Waard is dit voormalige industriële object gelegen. In 2013 is het volledig gerenoveerd en inmiddels is het object in gebruik door bedrijven die actief zijn in de energie- en milieutechnologie. De transactie ziet op een kantoorruimte binnen het object.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Westervoortsedijk 73, Arnhem Type: Kantoorruimte Bouwjaar: 1942 Oppervlakte: 200 m² VVO Jaarhuur: € 23.000 Huur per m²: € 115 Peildatum: mei 2025
Toelichting	
Op Industriepark Kleefse Waard is dit voormalige industriële object gelegen. In 2013 is het volledig gerenoveerd en inmiddels is het object in gebruik door bedrijven die actief zijn in de energie- en milieutechnologie. De transactie ziet op een unit dat onderdeel is van het Connectr Innovation Lab.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Westervoortsedijk 73, Arnhem Type: Kantoorruimte Bouwjaar: 1942 Oppervlakte: 200 m² VVO Jaarhuur: € 23.000 Huur per m²: € 115 Peildatum: mei 2025
Toelichting	
De Mediacentrale is de toonaangevende innovatie-, energie- en techhub van Noord-Nederland. Dit voormalige energiegebouw is in het verleden volledig getransformeerd. Binnen het object is een kantoorunit verhuurd.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: 3^e Binnenvestgracht 23, Leiden Type: Kantoorruimte Bouwjaar: 1949 Oppervlakte: 109 m² VVO Jaarhuur: € 17.985 Huur per m²: € 165 Peildatum: maart 2025
Toelichting	
Deze voormalige textielfabriek is volledig gerenoveerd en getransformeerd. Speerpunten binnen het object zijn innovatie, communicatie, design en duurzaamheid. Binnen het object is een kantoorruimte verhuurd.	

Op basis van voornoemde referenties geldt een bandbreedte van circa € 115 tot circa € 165 exclusief BTW. De referenties worden op locatieniveau allen als beter beoordeeld waarmee een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte is uitgesloten.

Huurreferenties SSP-hal

Ter bepaling van de huurwaarde van de SSP-hal is in onderstaande tabellen een aantal huurreferenties opgenomen van bedrijfshallen c.q. evenementenhallen. Het aantal lokale referenties is beperkt en om die reden is het zoekgebied vergroot waarbij naast mogelijke functies ook het oppervlakte van belang is.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Oliemolenhof 90, Amersfoort Type: Bedrijfsruimte Bouwjaar: 1953 Oppervlakte: 772 m ² VVO Jaarhuur: € 59.400 Huur per m²: € 76 Peildatum: april 2025
Toelichting	
Dit industriële pand is geschikt voor evenementen of exposities. Met name het interieur is van een hoogwaardiger niveau dan onderhavig object.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Westervoortsedijk 73, Arnhem Type: Bedrijfshal Bouwjaar: 1959 Oppervlakte: 2.028 m ² VVO Jaarhuur: € 125.736 Huur per m²: € 62 Peildatum: mei 2025
Toelichting	
Op Industriepark Kleefse Waard is dit voormalige industriële object gelegen. In 2013 is het volledig gerenoveerd en inmiddels is het object in gebruik door bedrijven die actief zijn in de energie- en milieutechnologie. De transactie ziet op een voormalige bedrijfshal welke deels uit kantoorruimte bestaat.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Edisonstraat 94, Doetinchem Type: Bedrijfshal Bouwjaar: 1997 Oppervlakte: 1.107 m ² VVO Jaarhuur: € 60.000 Huur per m²: € 54 Peildatum: mei 2025

Toelichting

Hoewel het gebruik weinig overeenkomsten heeft zijn er wel overeenkomsten qua structuur en opbouw van het object. Het referentieobject heeft wel meer voorzieningen in de vorm van kantoren en gemeenschappelijke voorzieningen. De uitstraling van de SSP-hal spreekt echter meer tot de verbeelding.

Locatie



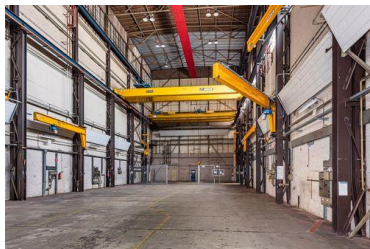
Kerngegevens

Adres: Varsseveldsestraatweg 70, Aalten
Type: Bedrijfshal
Bouwjaar: 1997
Oppervlakte: 1.368 m² VVO
Jaarhuur: € 54.000
Huur per m²: € 39
Peildatum: juli 2024

Toelichting

Representatief bedrijfspand bestaande uit een grote hal aangevuld met kantoren, kantine en magazijn.

Locatie



Kerngegevens

Adres: Industrieplein 3, Hengelo
Type: Bedrijfshal
Bouwjaar: 1956
Oppervlakte: 3.480 m² VVO
Jaarhuur: € 111.360
Huur per m²: € 32
Peildatum: maart 2024

Toelichting

Diverse industriële bedrijfshallen met ondersteunende functies in het voormalige bedrijfscomplex Stork. Met name qua oppervlakte en industriële uitstraling zijn er overeenkomsten.

Op basis van de opgenomen referenties geldt een bandbreedte van circa € 30 tot circa € 75 per m² VVO. De referentie aan de bovenkant betreft eveneens een evenementenlocatie maar is substantieel kleiner en het object is volledig ingericht. De onderkant van de bandbreedte heeft met de referentie in Hengelo veel overeenkomsten.

3.2 Marktentwikkelingen

Cultuurgebouwen

Binnen de sector cultuurgebouwen zijn er diverse ontwikkelingen gaande. Het afgelopen jaar is er veel gebeurd qua prijsontwikkeling in de markt. Zo zijn veel grondstofprijzen gestegen waardoor materialen duurder zijn geworden. Verder speelt schaarste, lange levertijden en een hoge vraag een rol.

Voor schouwburgen, concertzalen en theaters geldt dat creatieve oplossingen moeten worden gezocht voor het realiseren van een stabiele cultuursector. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door schouwburgen, concertzalen en theaters multifunctioneel te bouwen, om ze daarmee geschikt te maken voor verschillende vormen van cultuur. Daarnaast staat ook beleving centraal en zijn technologische ontwikkelingen gericht op digitalisering en licht- en geluidstechniek. Dit heeft invloed op de gebouw gebonden installaties waardoor de bouwkosten kunnen stijgen (bron: WOZ Taxatiewijzer).

Musea

Er ontstaat steeds meer een tendens van het 'beleven' van een museum. Hiervoor wordt de opzet van een museum steeds vaker flexibel zodat het actief en interactief wordt gemaakt. Met digitale technologieën zoals augmented en virtual reality worden aanvullende verhalen verteld. Daarnaast zijn er ook nog de 'traditionele' musea, waar geen actieve onderdelen zijn, maar waar 'alleen gekeken' wordt. De collectie is bepalend of het een actief of minder actief karakter heeft. Voor het realiseren van een toekomstbestendige cultuursector pleit de brancheorganisatie van musea, de Museumvereniging, voor een meer inclusieve cultuur, waarbij aandacht is voor andere culturen en waarbij mensen met verschillende achtergronden zich thuis voelen. Daarnaast zijn ook collectiemobiliteit en digitalisering punten van aandacht (bron: WOZ Taxatiewijzer).

Evenementen- en expositiehallen

Evenementen- en expositiehallen worden steeds vaker flexibel gebruikt, bijvoorbeeld als congrescentrum alsook als entertainment accommodatie. Er vinden steeds meer verschillende evenementen plaats, die eigen voorzieningen vragen. Hiervoor moet het gebouw flexibel en snel aan te passen zijn aan de behoefte. Met name de oudere evenementenhallen die minder flexibel zijn hebben moeite zich staande te houden (bron: WOZ Taxatiewijzer).

Bioscopen en filmhuizen

Belangrijk om bioscoopbezoek aantrekkelijk te houden zijn bijvoorbeeld zitgemak, eet- en drinkmogelijkheden en innovatieve technologie. Door verschillende bioscopen wordt ingezet op zitgemak door het bieden van grotere luxe stoelen, bijvoorbeeld stoelen met groter comfort en verstelbare leuningen. Eet- en drinkmogelijkheden worden soms in de zaal tijdens de film geboden of arrangementen worden aangeboden voor eetgelegenheden in de omgeving.

Voor de ontwikkeling op technologiegebied wordt de aandacht meer gericht op manieren om de film te beleven. Voorbeelden hiervan zijn naast de al langer gebruikelijke 3D technologie, 4DX technologie, waarbij elementen als geur, wind en bewegingen worden toegevoegd voor de juiste beleving, virtual reality en panoramabeeld. Daarnaast blijft het onderscheidend vermogen van bioscopen ten opzichte van het thuis kijken van een film het haarscherpe beeld en de uitstekende geluidskwaliteit. Het toepassen van deze effecten vraagt om aanpassing van de bestaande bioscoopzalen en zal hogere bouwkosten tot gevolg hebben (bron: WOZ Taxatiewijzer).

Bibliotheken

Bibliotheken bieden steeds meer digitale service die toegankelijk is voor iedereen, 24 uur per dag. Ook digitale trainingen, cursussen, digibars en fab-labs zijn in veel bibliotheken te vinden. Bibliotheken zoeken steeds nieuwe wegen om hun kerntaken op een moderne manier vorm te geven die past bij de wensen en eisen van de huidige tijd. Ook is er nu een digitale bibliotheek. Hier kunnen mensen bijvoorbeeld e-boeken lenen. Zo is de openbare bibliotheek klaar voor de uitdagingen van de toekomst.

Bezoekers komen steeds meer voor de studieplekken, de inloopsprekuren, lezingen, cursussen, tentoonstellingen, concerten en debatten. Zij hebben duidelijk behoefte aan een neutrale plek in het publieke domein, waar ze elkaar ontmoeten voor vele activiteiten. Veel bibliotheken investeren daarom steeds meer in de kwaliteit van de verblijfsruimte en in activiteiten. In krimpgebieden wordt de bibliotheekvoorziening vaak als onderdeel van een multifunctionele accommodatie (MFA) opgenomen. Bibliotheken worden daarbij veelal gecombineerd met (basis)scholen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en buurtcentra en dorpshuizen. Dergelijke objecten kunnen gewaardeerd worden door de waardering van het betreffende deel van het gehele object (bijvoorbeeld de bibliotheek als onderdeel van het complex) te baseren op losse bibliotheekobjecten. Bron: WOZ-datacenter - Taxatiewijzer en kengetallen deel 14.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is veelal in eigendom van gemeenten. Er is een trend zichtbaar waarbij gemeenten bezuinigingen doorvoeren, ditzelfde geldt voor het accommodatiebeleid c.q. vastgoedbeleid. Op grote schaal wordt gemeentelijk vastgoed afgestoten en wordt de vastgoedexploitatie aan de markt overgelaten.

Het bereiken van maatschappelijke doelstellingen wordt in toenemende mate gestuurd door subsidiebeleid in plaats van vastgoedbeleid. Subsidies worden verstrekt als periodieke bijdragen of als eenmalige bijdragen om de stichtingskosten te drukken teneinde tot een huurverlaging te komen.

Kantorenmarkt nationaal

De verschillen in de Nederlandse kantorenmarkt worden steeds duidelijker zichtbaar. Kwaliteit en beschikbaarheid zijn van essentieel belang. We zien een sterk toenemende vraag naar duurzame kantoren, gestimuleerd door wet- en

regelgeving maar zeker ook door de ambities van bedrijven zelf. Hoogwaardige kwaliteit van kantoorgebouwen en goed bereikbare locaties zijn meer dan ooit cruciaal om talent aan te trekken en te behouden. Daar staat tegenover dat het aanbod van kwalitatieve kantoren juist afneemt, dat nieuwbouw duur is en de grond schaars. Deze ontwikkelingen zijn vooral merkbaar in de grote steden, maar ook elders in het land is de druk aanzienlijk. De prijsvorming van kantoren en het toekomstperspectief voor gebouwen zijn steeds sterker verbonden aan kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid.

Hogere kosten voor kantoorgebruikers

De kosten voor kantoorgebruikers zijn in de afgelopen twee jaar sterker toegenomen dan in de jaren daarvoor. Vooral de totale huisvestingskosten (huur, servicekosten en energie) zijn aanmerkelijk gestegen. Ondanks een lichte daling van de gestegen energieprijzen, blijft de gemiddelde energierekening hoger dan twee jaar geleden. De hogere inflatie resulteert ook in huurindexeringen die nog steeds leiden tot hogere kosten, zij het in mindere mate dan in het begin van vorig jaar. Daarnaast zijn de servicekosten voor kantoorgebruik, zoals schoonmaakkosten, eveneens gestegen. Tot slot hebben loonaanpassingen geleid tot aanzienlijk hogere personeelskosten. De stijgende kosten leggen een druk op de financiële stabiliteit van veel bedrijven, wat hen dwingt zich meer te richten op kostenbeheersing, efficiëntie en flexibiliteit. De economische groeivertraging heeft ook impact op bedrijven en instellingen. In de financiële en zakelijke dienstverleningssector steeg het aantal faillissementen in 2023 respectievelijk met 69 en 35 procent, volgens gegevens van het CBS. Het totale aantal faillissementen steeg met 50 procent.

Gebruik van kantoren blijft afnemen en neemt een flexibeler karakter aan

Thuiswerken komt sinds de coronapandemie veel vaker voor en leidt tot een lagere bezettingsgraad op kantoren, zelfs op de drukke werkdagen. In een recent onderzoek van CBRE wordt aangegeven dat kantoorwerkend Nederland 65% meer thuiswerkt dan in 2019. Deze ontwikkeling dwingt bedrijven om kritisch naar hun kantoorruimte te kijken en deze af te stemmen op de werkelijke behoeften. Wanneer werknemers toch naar kantoor komen, hechten zij waarde aan zaken als sfeer en sociale interactie. Daarom richten bedrijven zich op het creëren van aantrekkelijke werkomgevingen om gekwalificeerd personeel aan te trekken én te behouden. Naarmate werkgevers het hybride werken voor hun werknemers faciliteren, groeit ook de behoefte aan flexibele kantooroplossingen die dit ondersteunen. De bezettingsgraad op kantoren gaat naar verwachting de aankomende jaren niet snel toenemen of terugkeren naar het niveau van voor de coronapandemie. Snel veranderende werkgewoonten en technologische ontwikkelingen leiden tot meer behoefte aan flexibiliteit. Een groeiend aantal bedrijven heeft dan ook behoefte aan een flexibele schil in de vorm van een eenvoudig opzegbaar huurcontract en meer service. Flexkantoren kunnen deels in deze behoefte voorzien, omdat zij voor een korte periode gehuurd worden en

voorzieningen hebben zoals gedeelde vergaderruimtes en horeca. Zij zijn bovendien goed geschikt voor het opvangen van piekdrukke.

Verduurzamingsplicht werpt zijn vruchten af

De verduurzaming van kantoren is de laatste jaren goed op gang gekomen door zowel wet- en regelgeving als de groeiende behoefte aan duurzame en energiezuinige gebouwen. Het verplichte energielabel C per 1 januari 2023 is een essentiële aanjager hiervoor geweest. Op 1 januari 2024 had 77 procent van de kantooroppervlakte in Nederland dat aan de verplichting moet voldoen, een energielabel C of beter. Tegelijkertijd had 10 procent een energielabel D of slechter. Voor 13 procent van de kantooroppervlakte is geen energielabel bekend (bron: Rijkdienst voor Ondernemend Nederland).

Het effect van het verplichte C-label heeft effect op de waarde van kantoren. Volgens onderzoek van de Universiteit Maastricht hebben kantoorgebouwen met een energielabel lager dan C bijna 20 procent van hun waarde verloren na de aankondiging van de labelverplichting. Kantoren met een energielabel G hebben hun waarde zelfs tot liefst 40% zien dalen. Deze studie behandelt de periode 2018 tot en met 2022. In 2023 hebben we echter over de gehele linie een waardedaling van kantoren meegemaakt, ook voor de meest energiezuinige objecten. Daarnaast hechten beleggers en grote kantoorgebruikers in toenemende mate belang aan duurzaamheidsprestaties bij hun besluitvorming. Het aantal energie neutrale gebouwen in Nederland is nog altijd beperkt. Het streven naar duurzame gebouwen biedt niet alleen kansen voor waarde creatie, maar kan ook een impuls geven voor het toekomstbestendig maken van vastgoedportefeuilles. Toch heeft nog niet iedereen actie ondernomen, waarbij kosten vaak een rol spelen. Een nieuwe stap is dat sinds februari ESG-criteria en klimaatrisico's worden meegerekend bij de waardebepaling van commercieel vastgoed in een duurzaamheidsparagraaf (DUPA 2.0).

De huurprijzen tonen een lichte toename

De ontwikkeling van huurprijzen beweegt zoals gebruikelijk mee met de voorkeuren voor gebouwen en locaties. In de economische kernregio's in Nederland zien we een stijgende trend in de huurprijzen op de beste locaties. Uit de cijfers blijkt dat de mediane huurprijs in 2023 in de genoemde vijf grote steden ligt op € 195 per m². Dit betekent bijna een stijging van 5 procent vergeleken met 2022. De vraag naar hoogwaardige kantoren ligt hier hoog, wat leidt tot hogere huurprijzen.

In de overige delen van Nederland komt de mediane huurprijs in 2023 uit op € 120 per m² en is daarmee 3 procent hoger dan vorig jaar. De huurprijsstijging is deels het gevolg van indexering van bestaande huurcontracten, die ook van invloed is op nieuwe transacties. Eigenaren van verouderde kantoren of kantoren op decentrale locaties hebben vaker te maken met prijsdalingen. Het verschil tussen gewilde en minder interessante kantoorlocaties wordt steeds groter, met aanzienlijke

prijsverschillen. Eigenaren van verouderde kantoren lopen ook het risico dat hun kantoren uit de gratie raken, vooral in gebieden waar veel leegstand voorkomt. Een ander risico is dat banken hun leningen niet willen herfinancieren zonder een gedegen verduurzamingsplan. Dat neemt niet weg dat er ook bedrijven zijn die in hun afweging voor huisvesting bovenal naar de prijs kijken. Kwaliteit of duurzaamheid (mits niet lager dan label C) is voor hen van ondergeschikt belang. Dat biedt enig perspectief voor verouderde locaties, maar de vraag zal op langere termijn substantieel kleiner zijn dan het aanbod van gebouwen.

Koopprijzen vertonen een neerwaartse trend

De koopprijzen voor kantoren staan onder druk. Halverwege 2022 bereikten de koopprijzen een piek, maar sindsdien dalen de prijzen. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de gestegen rente. Hierdoor is het financieren van vastgoed aanzienlijk duurder geworden en wordt het rendement negatief beïnvloed. Daarnaast speelt ook het hogere risico op leegstand een negatieve rol in de prijsvorming. Vergeleken met het tweede kwartaal van 2022, toen de markt zijn hoogtepunt bereikte is het gemiddelde prijsniveau van kantoren eind 2023 met 15 procent gedaald. Het gemiddeld prijsniveau van kantoren is bepaald aan de hand van de gehele kantorenvorraad in Nederland. Hiervan wordt ieder kwartaal opnieuw de prijs per vierkante meter berekend aan de hand van gerealiseerde transacties. Begin 2024 is het gemiddelde prijsniveau vergelijkbaar met dat van eind 2020. Hoewel de ontwikkeling per regio en type kantoor kan verschillen, zien we vrijwel overal een vergelijkbare neergaande trend (Bron: NVM Business Kantorenmarkt Rapport 2024).

Kantorenmarkt Gelderland

In de provincie Gelderland werd in 2023 net iets meer dan 100.000 m² kantoorruimte opgenomen. Het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar is ongeveer 3 procent lager. Arnhem had met ruim 40.000 m² opname een opmerkelijk sterk jaar. In zowel Apeldoorn als in Nijmegen was de opname aanmerkelijk lager met respectievelijk 11.500 m² en 8.900 m². Het aantal grote opnames boven 5.000 m² is de laatste jaren schaars, maar in 2023 werden er twee geregistreerd. In slechts een jaar tijd is de beschikbare kantoorruimte in Gelderland met ongeveer 100.000 m² afgenomen. Aan het begin van 2024 bedraagt het aanbod 339.000 m², wat overeenkomt met 8% van de totale kantorenvorraad. Vooral middelgrote metrages tussen 2.000 en 5.000 m² zagen de grootste afname. In alle belangrijke kantoorsteden van de provincie is het beschikbare aanbod gedurende 2023 gedaald. (bron: NVM Business, Kantorenmarkt Rapport 2024).

4. Waardering

4.1 Waardedefinitie en waarderingsmethodiek

Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Waarderingsmethodiek	Comparatieve methode
Toelichting keuze	De vergelijking met de huurtransacties geeft een goed beeld van de actuele huurprijzen in de markt op basis waarvan de markthuur kan worden vastgesteld.

4.2 Uitgangspunten

Waardepeildatum	16 juni 2025
CPI	CPI, conform de ROZ-modelhuurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (versie 30 januari 2015).
Exploitatiekosten	Ten aanzien van de exploitatielasten wordt uitgegaan van een marktconforme demarcatie op basis van de ROZ-modelhuurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (versie 30 januari 2015).
BTW	In de waardering wordt ervan uitgegaan dat de verhuurder de mogelijkheid heeft voor het opteren van een BTW-belaste verhuur.

4.2.1 Uitgangspunten Portiersgebouw | Hutteweg 24

Markthuur	De markthuur is ingeschat op basis van de in hoofdstuk drie opgenomen huurreferenties. In onderhavig object is er onder andere gebruik mogelijk als kantoor, maatschappelijke functies en culturele functies. Binnen het object zou er onderscheid gemaakt kunnen worden in de verschillende functies. De huurwaarde voor de horeca op de begane grond zou, gelet op de afwerking en uitstraling hoger moeten zijn dan de sobere kantoorruimten en studio's op de vierde verdieping. Omdat er echter geen duidelijke
-----------	--

plattegrondtekeningen beschikbaar zijn gesteld waaruit het oppervlakte per onderdeel valt te distilleren acht de adviseur het opportuun om met gemiddelden per bouwlaag te rekenen. Om die reden liggen de ingeschatte markthuren relatief laag ten opzichte van de referenties. Daarbij moet tevens worden aangemerkt dat het oppervlakte van het Portiersgebouw substantieel is in vergelijking met de referenties. Grotere oppervlakten genereren doorgaans lagere huurwaarden dan kleinere oppervlakten.

Voor onderhavig object geldt dat de rechtereuleug met de horeca, de bibliotheek en de kantoorruimte op de verdiepingen, over het algemeen van een hoger niveau is dan de overige ruimten. Hier is bij de huurwaardebepaling rekening mee gehouden.

Op basis van voornoemde overwegingen varieert de markthuur van € 80 tot € 110 per m² VVO. Voornoemde markthuur betreffen derhalve gemiddelden. De markthuur voor de horeca en bibliotheek is immers hoger dan de minder courante ruimten op de begane grond als opslagruimtes, kleedruimtes enzovoorts. Verder geldt dat de kantoren en studio's op de vierde verdieping van een minder niveau zijn dan de kantoorruimten op de eerste en tweede verdieping van de rechtereuleug.

De totale markthuur op basis van voornoemde overwegingen is bepaald op € 505.400 exclusief BTW op jaarbasis.

4.2.2 Uitgangspunten De Afbramerij | Hutteweg 26 – 26a

Markthuur

De markthuur is ingeschat op basis van de in hoofdstuk drie opgenomen huurreferenties van vergelijkbare verzamelobjecten. Voor de referenties geldt een bandbreedte van circa € 115 tot circa € 165 per m² exclusief BTW.

De referenties worden allen ten aanzien van de geografische ligging als beter beoordeeld. Daarmee is een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte uitgesloten. Verder geldt dat de referenties betrekking hebben op veel kleinere ruimte binnen vergelijkbare objecten. Grotere oppervlakten genereren doorgaans lagere huurwaarden. Een huurwaarde onder deze bandbreedte lijkt daarmee passend.

De markthuur is op basis van voornoemde overwegingen gesteld op € 100 exclusief BTW per m² VVO en derhalve in totaal € 280.000 op jaarbasis exclusief BTW.

4.2.3 Uitgangspunten Het Loonbureau | Hutteweg 32

Markthuur

De markthuur is ingeschat op basis van de opgenomen huurreferenties. Ten tijde van de bezichting was er slechts toegang mogelijk tot het huidige VVV-kantoor en de naastgelegen opslag. De overige ruimtes zijn om die reden niet geïnspecteerd.

Op basis van beeldmateriaal bij de gebruiker Regio 8 wordt het niveau van die ruimten als minder ingeschat. Verder geldt dat een groot deel bestaat uit opslag c.q. magazijn. Om die reden wordt een huurwaarde substantieel onder de bandbreedte van de referenties opportuun geacht.

De markthuur is op basis van voornoemde overwegingen gesteld op € 95 exclusief BTW per m² VVO en derhalve in totaal € 61.800 op jaarbasis exclusief BTW.

4.2.4 Uitgangspunten SSP-Hal | DRU-laan 2

Markthuur

De markthuur is ingeschat op basis van de in hoofdstuk drie opgenomen huurreferenties waar een bandbreedte geldt van circa € 30 tot circa € 75 per m² VVO.

De referentie aan de bovenkant betreft eveneens een evenementenlocatie maar is substantieel kleiner en het object is, in tegenstelling tot onderhavig object, volledig ingericht. De onderkant van de bandbreedte heeft met de referentie in Hengelo veel overeenkomsten ten aanzien van uitstraling en interne voorzieningen. Hengelo is beter gelegen maar onderhavig object heeft de beschikking over de intern gelegen horecaruimte. Een huurwaarde in lijn met deze referentie wordt opportuun geacht.

De totale markthuur op basis van voornoemde overwegingen is bepaald op € 135.000 op jaarbasis.

4.3 Waardebepaling

4.3.1 Waardering

Waardering

Onderdeel	BVO	VVO	Markthuur per m ² VVO	Markthuur Totaal
Portiersgebouw	6.000 m ²	4.917 m ²	€ 100	€ 489.700
De Afbramerij	3.295 m ²	2.800 m ²	€ 100	€ 280.000
Het Loonbureau	763 m ²	650 m ²	€ 95	€ 61.800
SSP-Hal	5.116 m ²	4.500 m ²	€ 30	€ 135.000
TOTAAL				€ 966.500

5. Bijlagen

- A. Rekenmodel – Portiersgebouw
- B. Rekenmodel – De Afbramerij
- C. Rekenmodel – Het Loonbureau
- D. Rekenmodel – SSP-Hal

Bijlage A Rekenmodel - Portiersgebouw

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR

Kantoor
Adviseur
Branchevereniging
Vestigingsnummer

Juffer Vastgoed BV
J. Smit RT
NVM
22.237

Taxateursregister
Registratienummer

NRVT
RT903013322

-

-

Dossiernummer

JVG-3292025

ALGEMENE GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Peildatum
Peiljaar
Opname en inspectie
Beschouwingsperiode

16-06-25
2025
16-06-25
15 jaar

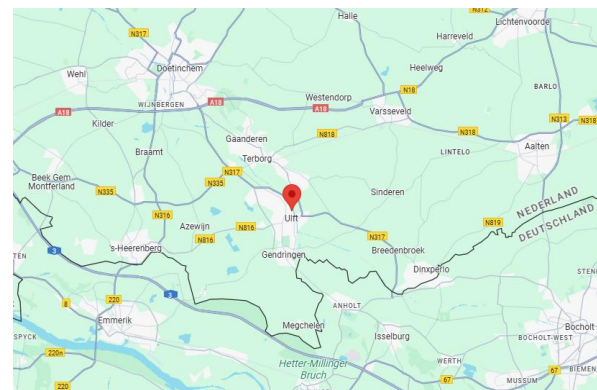
Taxatietype
Type eigendom

interne waardering (geen PTD)
eigendom

Portefeuille
Eigenaar
Beheerder

Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek

LOCATIE



COMPLEX GEGEVENS

Naam complex
Soort object
Bouwjaar

Portiersgebouw
BOG
1920

Adres
Postcode en plaats
Gemeente
Provincie

Hutteweg 24
7071 BV Uft
Oude IJsselstreek
Gelderland

Waterschap
Bestemming

Rijn en IJssel
Gemengd

SAMENVATTING TAXATIE

Markthuur per m² VVO
Markthuur

€ 100
€ 489.700

OBJECT



BOG | RUIMTEN

Ruimte	BVO	VVO	Leeg VVO	Structureel leeg	Onderhoud per m²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur
1. Begane grond	3.025 m²	2.481 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
2. Eerste verdieping	892 m²	731 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
3. Tweede verdieping	1.023 m²	839 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
4. Derde verdieping	764 m²	627 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
5. Vierde verdieping	292 m²	239 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
6. -	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
7. -	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
8. -	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
9. -	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
10. -	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar

TOTAAL	5.996 m²	4.917 m²	0%	0%	€ -	€ -	0%
--------	----------	----------	----	----	-----	-----	----

86%

BOG | RUIMTEN

Ruimte	Contract maandhuur	Contract jaarhuur	Markthuur per m² VVO	Markthuur totaal	BTW opteren	Vertrekkans huurder	Herzienings huur	Weder verhuurtijd	Looptijd in jaren	WOZ-waarde	Achterstallig onderhoud
1. Begane grond	€ -	€ -	€ 110,00	€ 272.900	ja	0%	€ 272.900	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
2. Eerste verdieping	€ -	€ -	€ 90,00	€ 65.800	ja	0%	€ 65.800	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
3. Tweede verdieping	€ -	€ -	€ 90,00	€ 75.500	ja	0%	€ 75.500	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
4. Derde verdieping	€ -	€ -	€ 90,00	€ 56.400	ja	0%	€ 56.400	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
5. Vierde verdieping	€ -	€ -	€ 80,00	€ 19.100	ja	0%	€ 19.100	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
6. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
7. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
8. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
9. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
10. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -

TOTAAL	€ -	€ -	€ 100	€ 489.700	0%	€ 489.700	€ -	€ -
--------	-----	-----	-------	-----------	----	-----------	-----	-----

Bijlage B Rekenmodel – De Afbramerij

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR

Kantoor
Adviseur
Branchevereniging
Vestigingsnummer

Juffer Vastgoed BV
J. Smit RT
NVM
22.237

Taxateursregister
Registratienummer

NRVT
RT903013322

-

-

Dossiernummer

JVG-3292025

ALGEMENE GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Peildatum
Peiljaar
Opname en inspectie
Beschouwingsperiode

16-06-25
2025
16-06-25
15 jaar

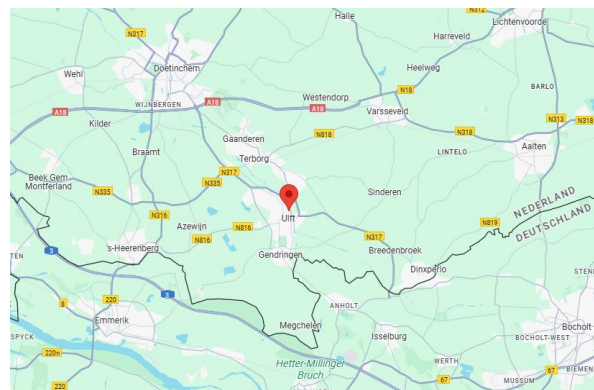
Taxatietype
Type eigendom

interne waardering (geen PTD)
eigendom

Portefeuille
Eigenaar
Beheerder

Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek

LOCATIE



COMPLEX GEGEVENS

Naam complex
Soort object
Bouwjaar

De Afbramerij
BOG
1936

Adres
Postcode en plaats
Gemeente
Provincie

Hutteweg 26 - 26 a
7071 BV Uift
Oude IJsselstreek
Gelderland

Waterschap
Bestemming

Rijn en IJssel
Gemengd

SAMENVATTING TAXATIE

Markthuurl per m² VVO
Markthuurl

€ 100
€ 280.000

OBJECT



BOG | RUIMTEN

Ruimte	BVO	VVO	Leeg VVO	Structureel leeg	Onderhoud per m ²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur
1. Begane grond	3.295 m ²	2.800 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
2. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
3. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
4. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
5. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
6. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
7. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
8. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
9. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
10. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar

TOTAAL 3.295 m² 2.800 m² 0% 0% € - € - 0%

86%

BOG | RUIMTEN

Ruimte	Contract maandhuur	Contract jaarhuur	Markthuur per m ² VVO	Markthuur totaal	BTW opteren	Vertrekkans huurder	Herzienings huur	Weder verhuurtijd	Looptijd in jaren	WOZ-waarde	Achterstallig onderhoud
1. Begane grond	€ -	€ -	€ 100,00	€ 280.000	ja	0%	€ 280.000	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
2. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
3. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
4. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
5. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
6. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
7. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
8. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
9. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
10. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -

TOTAAL € - € - € 100 € 280.000 0% € 280.000 € - € -

Bijlage C Rekenmodel – Het Loonbureau

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR

Kantoor
Adviseur
Branchevereniging
Vestigingsnummer

Juffer Vastgoed BV
J. Smit RT
NVM
22.237

Taxateursregister
Registratienummer

NRVT
RT903013322

-

-

Dossiernummer

JVG-3292025

ALGEMENE GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Peildatum
Peiljaar
Opname en inspectie
Beschouwingsperiode

16-06-25
2025
16-06-25
15 jaar

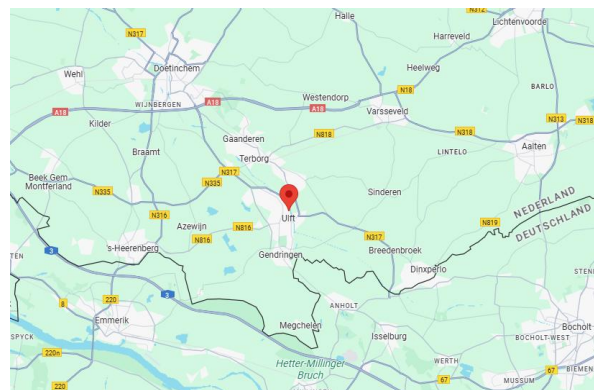
Taxatietype
Type eigendom

interne waardering (geen PTD)
eigendom

Portefeuille
Eigenaar
Beheerder

Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek

LOCATIE



COMPLEX GEGEVENS

Naam complex
Soort object
Bouwjaar

Het Loonbureau
BOG
1936

Adres
Postcode en plaats
Gemeente
Provincie

Hutteweg 32
7071 BV Uift
Oude IJsselstreek
Gelderland

Waterschap
Bestemming

Rijn en IJssel
Gemengd

SAMENVATTING TAXATIE

Markthuur per m² VVO
Markthuur

€ 95
€ 61.800

OBJECT



BOG | RUIMTEN

Ruimte	BVO	VVO	Leeg VVO	Structureel leeg	Onderhoud per m ²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur
1. Begane grond	473 m ²	403 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
2. Verdieping	290 m ²	247 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
3. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
4. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
5. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
6. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
7. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
8. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
9. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
10. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar

TOTAAL

 763 m²

 650 m²

0%

0%

€ -

€ -

0%

86%

BOG | RUIMTEN

Ruimte	Contract maanduur	Contract jaaruur	Markthuur per m ² VVO	Markthuur totaal	BTW opteren	Vertrekkans huurder	Herzienings huur	Weder verhuurtijd	Looptijd in jaren	WOZ-waarde	Achterstallig onderhoud
1. Begane grond	€ -	€ -	€ 95,00	€ 38.300	ja	0%	€ 38.300	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
2. Verdieping	€ -	€ -	€ 95,00	€ 23.500	ja	0%	€ 23.500	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
3. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
4. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
5. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
6. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
7. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
8. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
9. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
10. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -

TOTAAL

€ -

€ -

€ 95

€ 61.800

0%

€ 61.800

€ -

€ -

Bijlage D Rekenmodel – SSP-Hal

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR

Kantoor
Adviseur
Branchevereniging
Vestigingsnummer

Juffer Vastgoed BV
J. Smit RT
NVM
22.237

Taxateursregister
Registratienummer

NRVT
RT903013322

-

-

Dossiernummer

JVG-3292025

ALGEMENE GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Peildatum
Peiljaar
Opname en inspectie
Beschouwingsperiode

16-06-25
2025
16-06-25
15 jaar

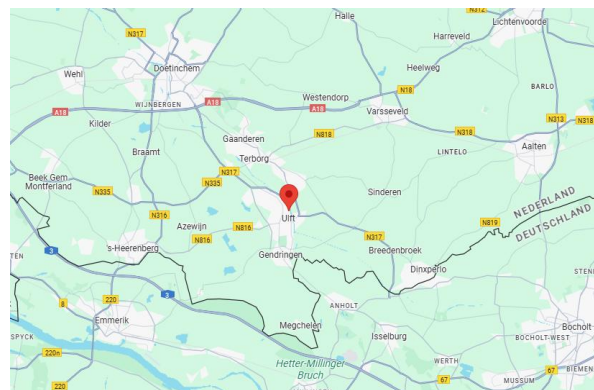
Taxatietype
Type eigendom

interne waardering (geen PTD)
eigendom

Portefeuille
Eigenaar
Beheerder

Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek
Gemeente Oude IJsselstreek

LOCATIE



COMPLEX GEGEVENS

Naam complex
Soort object
Bouwjaar

SSP-Hal
BOG
1940

Adres
Postcode en plaats
Gemeente
Provincie

DRU-laan 2
7071 MC Uft
Oude IJsselstreek
Gelderland

Waterschap
Bestemming

Rijn en IJssel
Gemengd

SAMENVATTING TAXATIE

Markthuur per m² VVO
Markthuur

€ 30
€ 135.000

OBJECT



BOG | RUIMTEN

Ruimte	BVO	VVO	Leeg VVO	Structureel leeg	Onderhoud per m ²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur
1. Begane grond	5.116 m ²	4.500 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
2. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
3. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
4. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
5. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	EGB	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
6. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
7. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
8. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
9. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
10. -	0 m ²	0 m ²	0 m ²	nee	€ -	€ -	€ -	BEL	16-06-25	16-06-25	0,0 jaar
TOTAAL	5.116 m²	4.500 m²	0%	0%	€ -	€ -	€ -	0%			
			86%								

BOG | RUIMTEN

Ruimte	Contract maandhuur	Contract jaarhuur	Markthuur per m ² VVO	Markthuur totaal	BTW opteren	Vertrekkans huurder	Herzienings huur	Weder verhuurtijd	Looptijd in jaren	WOZ-waarde	Achterstallig onderhoud
1. Begane grond	€ -	€ -	€ 30,00	€ 135.000	ja	0%	€ 135.000	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
2. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
3. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
4. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
5. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
6. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
7. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
8. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
9. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
10. -	€ -	€ -	€ -	€ -	nee	0%	€ -	6 maand	5 jaar	€ -	nee € -
TOTAAL	€ -	€ -	€ 30	€ 135.000	0%		€ 135.000			€ -	€ -