



JufferVastgoed

TAXATIES | ADVIES

Notitie

Waardeadvies Ouhrlokaal te Uft

Aan	Gemeente Oude IJsselstreek, mevr. I. Oolthuis
Door	Juffer Vastgoed BV, Arjan Smit
Datum	16 september 2025
Dossier	JVG-3292025

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING EN KADER	3
2.	COMPLEXGEGEVENS	4
3.	REFERENTIES EN MARKTONTWIKKELINGEN	6
4.	WAARDERING	6
5.	BIJLAGEN	17

1. Inleiding en kader

De Gemeente Oude IJsselstreek is thans eigenaar van een aantal complexen op het DRU industriepark te Uift. De verschillende opstallen hebben een maatschappelijke en/of culturele functie. Voornoemde locaties hebben betrekking op het volledig eigendom. De verschillende objecten worden grotendeels verhuurd aan Stichting DRU-Industriepark.

Op voornoemd terrein is ook het Ouhlokaal gelegen. Deze voormalige ijzergieterij is thans in gebruik als horecalocatie ten behoeve van bruiloften, feesten en zakelijke bijeenkomsten en in eigendom van DRU Industriepark Vastgoedexploitatie B.V. De Gemeente Oude IJsselstreek overweegt dit object aan te kopen en na aankoop te verhuren aan Stichting DRU-Industriepark.

In opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek is door Juffer Vastgoed onderhavige adviesnotitie uitgewerkt ten behoeve van interne doeleinden. Onderhavige adviesnotitie ziet op een marktwaardebepaling van voornoemde locatie op basis van het huidige gebruik en de vigerende bestemming. Een marktconforme huurwaardebepaling is onderdeel van onderhavige adviesnotitie. 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 marktwaarde en markthuur te bepalen van voornoemde locatie in het kader van interne besluitvorming. Conform de opdrachtbevestiging wordt het navolgende vraagstuk uitgewerkt:

1. Een marktwaardebepaling van de situatie 'as-is' van de in de inleiding beschreven locatie;

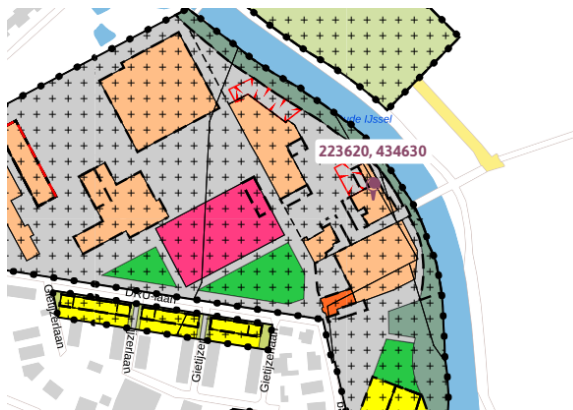
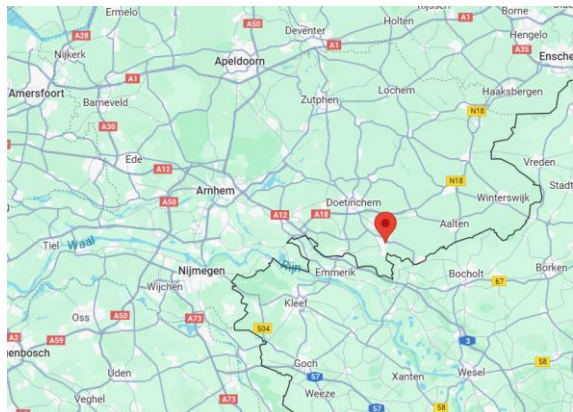
Wij benadrukken hierbij dat het onderhavige advies géén Professionele Taxatiedienst (PTD) betreft, en dat de opdracht dan ook niet wordt uitgevoerd in overeenstemming met de reglementen en praktijkhandreikingen vanuit het NRVt, IVS/EVS en RICS. Het betreft een opdracht in het kader van een SOW (specifiek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



Adres	Hutteweg 28, 7071 BV Uift
BVO	328 m ²
Type object	Horecaobject
Bouwjaar	1895
Perceeloppervlakte	955 m ²
Bestemming	Gemengd - 9
Kadastraal bekend	Gendringen T 8200 A1
Zakelijk recht	Appartementsrecht

Oppervlakte en programma

Type	BVO	VVO
Feestzaal	220 m ²	202 m ²
Keuken + opslag	98 m ²	86 m ²
Zolder	26 m ²	23 m ²
Totaal	344 m²	311 m²

De opgenomen oppervlakten zijn tot stand gekomen op basis van de door opdrachtgever aangeleverde plattegrond. Aansprakelijkheid hieromtrent jegens de taxateur is uitgesloten. Geadviseerd wordt om een NEN-2580 meetcertificaat te laten opstellen teneinde onjuistheden en de oppervlakten te voorkomen.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is DRU Industriepark Uift, 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, maatschappelijke functies maar ook dienstverlening, cultuur en ontspanning, een ambachtelijk bedrijf of ondergeschikte detailhandel.

Huidig gebruik

Het object wordt thans gebruikt als eventlocatie ten behoeve van trouwerijen, feesten en zakelijke bijeenkomsten.

3. Referenties en marktontwikkelingen

3.1 Referenties

Huurreferenties

Ter bepaling van de huurwaarde van het Ouhrlokaal 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: Molenpoortstraat 28, 's-Heerenberg Type: Horeca - restaurant Bouwjaar: 1980 Oppervlakte: 215 m² VVO Jaarhuur: € 21.000 Huur per m²: € 97 Peildatum: april 2025
Toelichting	
Sober ingericht restaurant. Het object is in het hart van het historische centrum gelegen. Het is in gebruik geweest als Chinees-Indisch restaurant.	

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: Ugchelseweg 56, Ugchelen Type: Horeca Bouwjaar: 1907 Oppervlakte: 320 m ² VVO Jaarhuur: € 50.400 Huur per m²: € 157 Peildatum: februari 2025
Toelichting	
Dit sleutelklare restaurant is gunstig gelegen en hoogwaardig afgewerkt. Het object bestaat uit een restaurant, keuken, wijnkelder c.q. vergaderruimte en opslag.	
Locatie	Kerngegevens
	Adres: Ruurloseweg 2, Barchem Type: Horeca Bouwjaar: 1949 Oppervlakte: 640 m ² 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 m ² VVO Jaarhuur: € 50.000 Huur per m²: € 59 Peildatum: augustus 2024

Toelichting

Aan de rand van Neede is dit restaurant met congressalen 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 € 155 per m² VVO exclusief BTW. De referenties aan de bovenkant van de bandbreedte hebben betrekking op volledig gerenoveerde objecten veelal op goede locaties in of nabij het centrum. Tevens moet daarbij worden aangetekend dat de referenties veelal zien op objecten die tevens als hotel en/of restaurant gebruikt worden. Onderhavig object is in 2017 technisch en bouwkundig gerenoveerd. De karakteristieke uitstraling is daarbij bewaard gebleven. Gelet op de ligging in

combinatie met de wat beperktere gebruiksmogelijkheden is een huurwaarde aan de bovenkant uitgesloten.

Koopreferenties

Voor de vaststelling van de waarde heeft de taxateur onder andere een vergelijking gemaakt met een aantal recente verkooptransacties. Deze vormen naast huurcijfers en de overige gegevens mede de input voor de door de taxateur gemaakte inschattingen. Vanwege het feit dat objecten meestal niet homogeen zijn, in combinatie met een ondoorzichtige vastgoedmarkt, zijn referenties niet zonder meer één op één toepasbaar. Correcties moeten plaatsvinden voor specifieke vaak onbekende eigenschappen van de individuele objecten om referenties enigszins vergelijkbaar te kunnen maken.

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Taets v. Amerongenstraat, Markelo Type: Horeca Bouwjaar: 1800 Oppervlakte: 614 m² BVO Transactieprijs: € 550.000 k.k. Prijs per m²: € 895 Peildatum: juni 2025
Toelichting	
Op een gunstige locatie binnen Markelo is dit restaurant verkocht. Hoewel het interieur ietwat gedateerd oogt is het geheel netjes onderhouden en heeft het een goede uitstraling.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Irenestraat 5, Overloon Type: Horeca Bouwjaar: 1952 Oppervlakte: 755 m² BVO Transactieprijs: € 795.000 k.k. Prijs per m²: € 1.052 Peildatum: maart 2025
Toelichting	
Goed gelegen horecaobject met twee bovengelegen appartementen. De afwerking is goed doch de uitstraling oogt sober en ietwat klinisch ten aanzien van het interieur.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Oude Nettelhorsterweg 8, Geesteren Type: Horeca Bouwjaar: 1963 Oppervlakte: 420 m² BVO Transactieprijs: € 510.000 k.k. Prijs per m²: € 1.214 Peildatum: november 2024
Toelichting	
Aan de rand van Borculo en Geesteren is dit horeca-object verkocht inclusief bovenwoning. Het restaurant is goed onderhouden en heeft een prima uitstraling ten aanzien van in- en exterieur.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: Rijksstraatweg 20, Twello Type: Horeca Bouwjaar: 1900 Oppervlakte: 294 m² BVO Transactieprijs: € 415.000 k.k. Prijs per m²: € 1.411 Peildatum: oktober 2024
Toelichting	
Goed gelegen aan de doorgaande weg tussen Apeldoorn en Deventer is dit horecaobject verkocht inclusief bovenwoning. Het horecadeel oogt sober en ietwat gedateerd.	

Locatie	Kerngegevens
	Adres: J. F. Kennedyplein 4, Uift Type: Horeca Bouwjaar: 1961 Oppervlakte: 188 m² BVO Transactieprijs: € 145.000 k.k. Prijs per m²: € 771 Peildatum: augustus 2024

Toelichting

In het centrum van Ulfst is dit horecaobject verkocht. Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig. Het object oogt sober ten aanzien van in- en exterieur.

Locatie



Kerngegevens

Adres: Raadhuisstraat 20, Hengelo
Type: Horeca
Bouwjaar: 1800
Oppervlakte: 285 m² BVO
Transactieprijs: € 375.000 k.k.
Prijs per m²: € 1.315
Peildatum: januari 2024

Toelichting

Midden in het centrum van Hengelo Gelderland is dit karakteristieke pand verkocht. Het betreft het voormalige gemeentehuis wat in het verleden is getransformeerd naar restaurant.

Omdat het aantal beschikbare referenties in de omgeving beperkt zijn is gekeken op regionaal niveau. Transactiepreizen voor horecalocaties variëren van € 770 tot circa € 1.410 per m² BVO kosten koper. Op basis van bovenstaande transacties geldt een gemiddelde transactieprijs van circa € 1.110 per m² kosten koper. De referenties boven het gemiddelde beschikken goeddeels over een woning op de verdieping. Onderhavig object ziet enkel op een horeca functie waarbij de risico's als eventlocatie hoger worden ingeschat dan de opgenomen referenties welke goeddeels zien op restaurantfuncties al dan niet met een bovenwoning.

3.2 Marktentwikkelingen

Marktentwikkelingen

Gematigde volumegroei voor de horeca

De vooruitzichten voor de horeca voor 2025 en 2026 zijn, met een verwachte volumegroei van 1% tot 1,5%, gematigd positief. Dankzij een aanhoudende verbetering van de koopkracht, door hogere lonen en een lagere inflatie, geeft de consument zowel dit als volgend jaar naar verwachting meer uit in de horeca dan het afgelopen jaar. Niettemin blijft de volumegroei in 2025 beperkt door onder meer een aanhoudend laag consumentenvertrouwen en nog altijd oplopende prijzen in de horeca. Vorig jaar leidden deze factoren, in combinatie met het slechte weer in het voorjaar, er toe dat consumenten een pas op de plaats maakten qua horecabezoek, wat resulteerde in een kleine krimp.

Vooraf omzetgroei bij restaurants en cateringbedrijven

In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de omzetgroei in de horeca 3,4%. De groei werd met name gerealiseerd in het segment eten & drinken (+4,4%), en dan vooral bij kantines & catering en restaurants. Uit de ING betaaldata blijkt dat de stijgende lijn voor restaurants doorzet in het tweede kwartaal, mede dankzij het zonnige weer in april en mei. In de periode januari t/m mei werd een omzetgroei van 6,5% en een volumegroei van 1,5% gerealiseerd bij eetgelegenheden.

Vooruitzichten hotelbranche positief

De vooruitzichten voor de Nederlandse hotelbranche zijn ook dit jaar positief. Net als vorig jaar wordt voor 2025 opnieuw een groei van 4% in het aantal hotelovernachtingen voorzien. De consument kiest vaker voor een korte vakantie in eigen land. En ondanks de hogere prijzen is er bij zowel de binnenlandse als buitenlandse hotelgast nog altijd de bereidheid om te betalen. Ook de komende jaren blijft het aantal hotelovernachtingen naar verwachting groeien. Nederland wordt als reisbestemming steeds aantrekkelijker, onder meer vanwege ons klimaat met gematigde temperaturen, een stabiele geopolitieke omgeving en een relatief hoog serviceniveau.

Prijsgevoelige consument zal reageren op btw-verhoging

Een uitdaging voor de hotelsector betreft de verhoging van het lage btw-tarief logies van 9% naar 21% in 2026. Hierdoor worden onder meer hotelkamers en huisjes op vakantieparken vanaf 2026 11% duurder dan nu het geval is. Kampeerplaatsen zijn van deze regeling uitgezonderd. Naar verwachting komt de prijsverhoging grotendeels voor rekening van de hotelgast. In hoeverre deze zich hierdoor laat tegenhouden is nog moeilijk te zeggen. Een hotelovernachting is weliswaar voor de meeste consumenten een luxeproduct, waar eerder op wordt bezuinigd dan op meer essentiële goederen en diensten, zoals voeding en de kapper. Tegelijkertijd lieten hotelgasten zich tot nu toe niet tegenhouden door de

sterke prijsverhogingen in de afgelopen drie jaren. Mogelijk leidt het deels tot een verschuiving naar goedkopere locaties dan wel goedkopere accommodaties.

Gemiddeld 5% hogere prijzen in 2025

In 2024 stegen de prijzen in de horeca gemiddeld met 6%. Dat was nodig om de hogere huur-, inkoop- en personeelskosten (deels) te compenseren. Zo stegen de cao-lonen in de horeca vorig jaar gemiddeld met 10,7%. De grootste prijsstijgingen deden zich vorig jaar voor bij bungalowparken (+9,5%) en hotels (+7,6%). Naar verwachting stijgen de prijzen in de horeca dit jaar met 5%, wat weliswaar lager is dan in de drie voorgaande jaren, maar nog altijd hoger is dan de inflatie in Nederland.

Verdere prijsstijgingen door hogere personeelskosten

De verwachte 5% prijsverhoging komt met name door stijgende voedselprijzen en oplopende personeelskosten. Volgens de horeca-cao ontvingen alle horecawerknemers begin dit jaar 2,5% loonsverhoging en per 1 juli 2025 nog eens 1%. De loonsverhogingen zijn nodig om concurrerend te blijven ten opzichte van andere sectoren als het gaat om het aantrekken van personeel. Hoewel de arbeidsmarkt inmiddels iets minder gespannen is, heeft bijna vier op de tien horecabedrijven nog altijd last van personeelstekort.

Hogere kosten niet volledig voor rekening van de gast

De jaarlijkse prijsverhogingen zijn noodzakelijk om druk op de winstmarges te voorkomen. Overigens kunnen lang niet alle horecaondernemers de hogere kosten volledig bij de gast in rekening brengen. Dit geldt vooral voor restaurants en cafés. Immers, als de prijs van een biertje of een maaltijd te hoog wordt blijven de gasten weg. Andere maatregelen om de winstmarges op peil te houden zijn het beperken van de menukaart, het aanbieden van kleinere porties en sturen op verkoop van producten met hogere marges, zoals speciaalbieren en cocktails. Voor horecaondernemers die de hogere kosten slechts gedeeltelijk bij de klant in rekening brengen, betekent dit dat een deel van de hogere kosten ten laste komt van de winstmarge, wat tot financiële problemen kan leiden.

Fors meer faillissementen in de horeca

Dat de horeca onder druk staat zien we terug in de ontwikkeling van het aantal faillissementen. Door een beperkte groei, hogere personeels- en inkoopkosten en een coronaschuld die moet worden afbetaald, gingen vorig jaar 377 horecabedrijven failliet. Dit waren er 110 meer dan in 2023. De faillissementen betroffen met name restaurants, snackbars en (eet-)cafés. Dit jaar lag het aantal faillissementen in de periode januari t/m mei op vergelijkbaar niveau als in dezelfde periode in 2024. Naar verwachting blijft het aantal faillissementen ook dit jaar op hoog niveau, onder meer door de relatief hoge inflatie en een beperkte groei.

Veel bedrijfssluitingen onder restaurants en cafés

Overigens gaan er niet alleen meer horecabedrijven failliet, maar zijn er ook meer – al dan niet vrijwillige – bedrijfssluitingen. Zowel in het eerste kwartaal van 2024 als in 2025 sloten fors meer horecabedrijven hun deuren, en dan met name restaurants, cafés en cateringbedrijven. Er is sprake van een groeiende tweedeling binnen de sector. Enerzijds zijn er horecazaken die met innovatieve concepten succesvol weten in te spelen op veranderende marktomstandigheden en consumentenvoorkeuren. Anderzijds zijn er ook bedrijven die deze omslag niet willen of kunnen maken, vaak vanwege de leeftijd van de ondernemer, beperkte middelen of financiële problemen. Dit zijn veelal de horecazaken die failliet gaan dan wel zelf hun zaak sluiten.

Minder verspilling en meer omzet dankzij AI-technologie

In een competitieve sector waar marges onder druk staan, zoals bij restaurants, biedt kunstmatige intelligentie (AI) kansen. Zo kan AI-technologie bijvoorbeeld op basis van historische verkoopdata en weersvoorspellingen nauwkeurige voorspellingen doen over de verwachte drukte. Door de voorraden hierop aan te passen is er minder verspilling. Op basis van beschikbare klantdata kunnen restaurants bovendien hun omzet verhogen door gepersonaliseerde aanbiedingen te doen aan reguliere gasten, zoals korting, een gratis drankje of een speciaal menu. Iets wat in de vlieg- en hotelbranche al langer gemeengoed is, maar in de restaurantbranche vrijwel nog niet. Hierdoor kan niet alleen efficiënter worden gewerkt, maar ook de omzet worden verhoogd. Zo versterkt AI de strategische positie van horecaondernemers in een steeds competitievere markt (bron: ING).

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.
Markthuur	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (EVS 2020)
Waarderingsmethodiek	DCF-methode + comparatieve methode

4.2 Uitgangspunten

Waardepeildatum	1 september 2025
Index	Waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde, actualisatie 31 december 2023 (Fakton) en Inflatiescenario Vastgoedindex NRVt, versie maart 2025.
Beschouwingsperiode	15 jaar
Markthuur	De markthuur wordt comparatief bepaald op basis van de in hoofdstuk vier opgenomen referenties van horecaobjecten. Op basis van voornoemde referenties geldt een bandbreedte van circa € 60 tot circa € 155 per m² VVO exclusief BTW. De referenties aan de bovenkant van de bandbreedte hebben betrekking op volledig gerenoveerde objecten veelal op goede locaties in of nabij het centrum. Tevens moet daarbij worden aangetekend dat de referenties veelal zien op objecten die tevens als hotel en/of restaurant gebruikt worden. De risico's voor onderhavig object als eventlocatie worden als hoger ingeschat. Daarmee is een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte uitgesloten. Op basis van voornoemde overwegingen wordt de markthuur ingeschat op € 100 per m² exclusief BTW. Voor de bijbehorende zolder is de huurwaarde bepaald op €

40 per m² VVO, De totale markthuur is berekend op € 29.700 per m² op jaarbasis exclusief BTW.

Exploitatielasten

Ten aanzien van de exploitatielasten is rekening gehouden met de kosten voor OZB, rioolheffing, waterschapslasten, opstalverzekering, onderhoud, beheer en niet-verrekenbare BTW. De totale exploitatielasten zijn berekend op **20%** van de markthuur.

De ingeschatte exploitatiekosten zijn conform de vigerende gemeentelijke belastingtarieven en op basis van kengetallen conform de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed.

Eindwaarde

De eindwaarde is bepaald op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode uitgaande van een voortdurende exploitatie. De exit-yield v.o.n. is ingeschat op 12,5% en houdt in vergelijking met de actuele aanvangsrendementen rekening met de technische en functionele veroudering van het complex. De verkregen eindwaarde v.o.n. wordt tot slot gecorrigeerd voor overdrachtskosten.

Disconteringsvoet

10,32%. Een hoge disconteringsvoet wordt gelet op de monumentale status alsmede de specifieke exploitatie passend geacht.

4.3 Waardebepaling

Waardering 'as-is'

Markthuur	Marktwaaarde k.k.	BAR v.o.n.	NAR v.o.n.
€ 29.700	€ 245.000	11,0%	8,7%

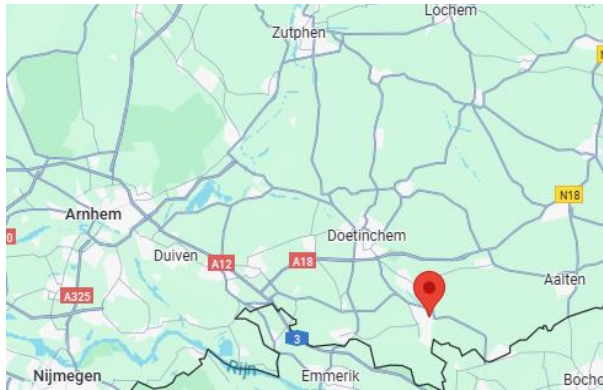
Comparatieve toetsing

De marktwaaarde per m² BVO is berekend op € 714 kosten koper. Daarmee ligt de marktwaaarde in lijn met de opgenomen referenties in hoofdstuk drie. De referenties aan de bovenkant van de bandbreedte hebben veelal de beschikking over één of meerdere bovenwoningen. Op basis daarvan en mede gelet op het monumentale karakter en specifieke gebruik wordt de berekende marktwaaarde opportuun geacht.

5. Bijlagen

- A. Rekenmodel - Ouhlokaal
- B. Plattegrond

Bijlage A Rekenmodel – Ouhrlokaal

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR		ALGEMENE GEGEVENS OPDRACHTGEVER		LOCATIE
Kantoor	Juffer Vastgoed BV	Peildatum	01-09-25	
Taxateur	J. Smit RT	Peiljaar	2025	
Branchevereniging	NVM	Opname en inspectie	-	
Vestigingsnummer	22.237	Beschouwingsperiode	15 jaar	
Taxateursregister	NRVT	Taxatietype	interne waardering (geen PTD)	
Registratienummer	RT903013322	Type eigendom	appartementsrecht	
-	-	Portefeuille	Gemeente Oude IJsselstreek	
Dossiernummer	JVG-3402025	Eigenaar	DRU Industriepark	
		Beheerder	DRU Industriepark	
COMPLEX GEGEVENS		SAMENVATTING TAXATIE		OBJECT
Naam complex	Ouhrlokaal	Markthuur	€ 29.700	
Soort object	BOG	Contracthuur	€ -	
Bouwjaar	1895	Exploitatielasten o.b.v. markthuur	20,37%	
Adres	Hutteweg 28	Disconteringsvoet	10,32%	
Postcode en plaats	7071 BV Uift	BAR v.o.n. markthuur	10,96%	
Gemeente	Oude IJsselstreek	BAR v.o.n. contracthuur	0,00%	
Provincie	Gelderland			
Waterschap	Rijn en IJssel	Marktwaaarde v.o.n.	€ 271.000	
Bestemming	Gemengd	Overdrachtskosten	10,65%	
		Marktwaaarde k.k.	€ 245.000	

BOG | RUIMTEN

Ruimte		BVO	VVO	Leeg VVO	Structureel leeg	Onderhoud per m²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur	
1.	Feestzaal	220 m²	202 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ 2.510	€ 3.123	€ 687.000	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
2.	Keuken + opslag	98 m²	86 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ 1.118	€ 3.123	€ 306.000	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
3.	Zolder	25 m²	23 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ 285	€ 3.123	€ 78.083	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
4.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
5.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
6.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
7.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
8.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
9.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar
10.	-	0 m²	0 m²	0 m²	nee	€ 11,41	€ -	€ -	€ -	BEL	01-09-25	01-09-25	0,0 jaar

TOTAAL 343 m² 311 m² 0% 0% € 3.914 € 1.071.000 100%
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. Feestzaal	€ -	€ -	€ 100,00	€ 20.200	ja	0%	€ 20.200	6 maand	5 jaar	€ 133.411	nee € -
2. Keuken + opslag	€ -	€ -	€ 100,00	€ 8.600	ja	0%	€ 8.600	6 maand	5 jaar	€ 59.429	nee € -
3. Zolder	€ -	€ -	€ 40,00	€ 900	ja	0%	€ 900	6 maand	5 jaar	€ 15.160	nee € -
4. -	€ -	€ -	€ -	€ -	ja	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 € 29.700 0% € 29.700 € 208.000 € -

BOG ONDERHOUDSKOSTEN COMPLEX			SAMENVATTING ONDERHOUDSKOSTEN		
Keuze onderhoud		VEX	VEX onderhoud	€	3.914
Basis onderhoud per m² BVO	€	11,41	VEX onderhoud specifieke installaties	€	-
Locatietoeslag onderhoud		0,0%	VEX onderhoud overige installaties	€	-
Objecttoeslag onderhoud		0,0%	Onderhoud totaal per jaar	€	3.914
			Onderhoud totaal per m² BVO	€	11,41

BOG TOESLAG OVERIGE INSTALLATIES			BOG KOSTEN SPECIEFIEKE INSTALLATIES		
	€ / m²	% gebouw	Installatie	Aantal	Onderhoudskosten
Airco	€ -	0%	-	-	€ -
Topkoeling	€ -	0%	-	-	€ -
Mechanische ventilatie	€ -	0%	-	-	€ -
Sprinkler installatie	€ -	0%	-	-	€ -
Zonwering	€ -	0%			

BOG ONDERHOUDSKOSTEN										
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Meerjarenonderhoudsplan (niet geïndexeerd)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meerjarenonderhoudsplan (geïndexeerd)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VEX onderhoud (niet geïndexeerd)	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914	€ 3.914
VEX onderhoud (geïndexeerd)	€ 3.998	€ 4.159	€ 4.318	€ 4.482	€ 4.622	€ 4.738	€ 4.856	€ 4.978	€ 5.102	€ 5.230
TOTAAL KEUZE ONDERHOUD	€ 3.998	€ 4.159	€ 4.318	€ 4.482	€ 4.622	€ 4.738	€ 4.856	€ 4.978	€ 5.102	€ 5.230

BOG | ZAKELIJKE LASTEN

Gemeentelijke belastingen

OZB tarief	0,1763%
Grondslag rioolbelasting	per eenheid
Aantal eenheden	1
Rioolbelasting per eenheid	€ 297,00
Waterschapslasten	0,0365%

Overige lasten

Verzekeringspremie	0,050%
Totaal overige belastingen en verzekeringen	0,00%
Beheerkosten % jaarhuur	2,50%
Oninbare % jaarhuur	0,00%
Overige zakelijke lasten totaal	€ -
BTW-tarief (kostencomponent)	21%

Overzicht exploitatiekosten

OZB	€	367
Rioolbelasting	€	297
Waterschapslasten	€	76
Verzekering (incl. assurantiebelasting)	€	648
Belasting en verzekeringen totaal	€	-
Beheerkosten	€	750
Oninbare jaarhuur	€	-
Overige kosten	€	-
Onderhoud	€	3.914
Niet-verrekenbare BTW	€	-

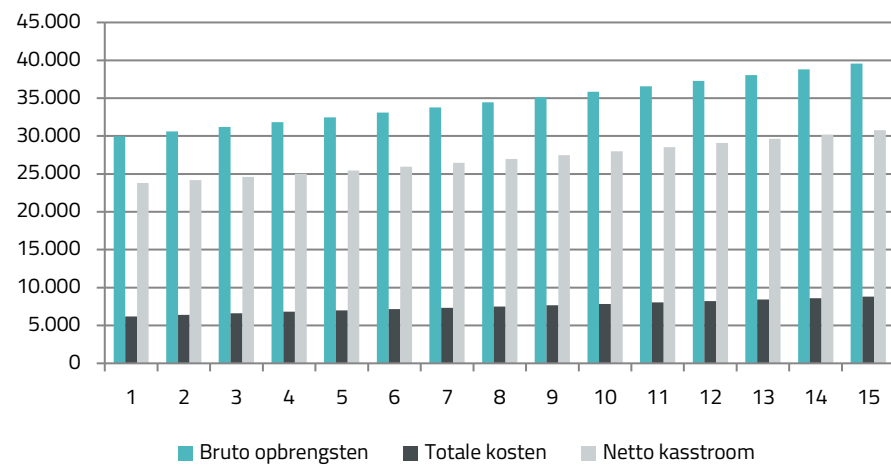
TOTAAL KOSTEN	€	6.051
% van markthuur		20%

INDEXEN (2024 = 100)											
Periode	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Markthuurontwikkeling	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuurindex	100,0	101,0	103,0	105,1	107,2	109,3	111,5	113,7	116,0	118,3	120,7
Prijsinflatie	3,50%	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsinflatieindex	100,0	101,5	104,2	106,6	108,9	111,0	113,3	115,5	117,8	120,2	122,6
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Loonkostenindex	100,0	102,2	106,3	110,3	114,5	118,1	121,1	124,1	127,2	130,4	133,6
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenindex	100,0	102,2	106,3	110,3	114,5	118,1	121,1	124,1	127,2	130,4	133,6
Kostenontwikkeling	3,50%	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenindex	100,0	101,5	104,2	106,6	108,9	111,0	113,3	115,5	117,8	120,2	122,6

DCF															
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Theoretische huur	29.997	30.597	31.209	31.833	32.470	33.119	33.781	34.457	35.146	35.849	36.566	37.297	38.043	38.804	39.580
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto opbrengsten	29.997	30.597	31.209	31.833	32.470	33.119	33.781	34.457	35.146	35.849	36.566	37.297	38.043	38.804	39.580
OZB	372	382	391	399	407	415	424	432	441	450	459	468	477	487	496
Rioolbelasting	301	310	317	323	330	336	343	350	357	364	371	379	386	394	402
Verzekering	658	675	691	705	720	734	749	764	779	794	810	827	843	860	877
Waterschapslasten	77	79	81	83	84	86	88	89	91	93	95	97	99	101	103
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oninbare jaarhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten	761	782	800	816	833	849	866	884	901	919	938	957	976	995	1.015
Onderhoud	3.998	4.159	4.318	4.482	4.622	4.738	4.856	4.978	5.102	5.230	5.360	5.494	5.632	5.773	5.917
BTW niet-verrekenbaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale kosten	6.167	6.388	6.597	6.809	6.996	7.159	7.326	7.497	7.671	7.850	8.034	8.221	8.413	8.609	8.810
Jaarlijkse lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incidentele lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kasstroom	23.830	24.209	24.612	25.024	25.474	25.960	26.456	26.961	27.475	27.999	28.533	29.076	29.631	30.195	30.770
NCW kasstroom	22.688	20.893	19.254	17.745	16.374	15.125	13.972	12.907	11.923	11.013	10.174	9.398	8.681	8.019	7.407

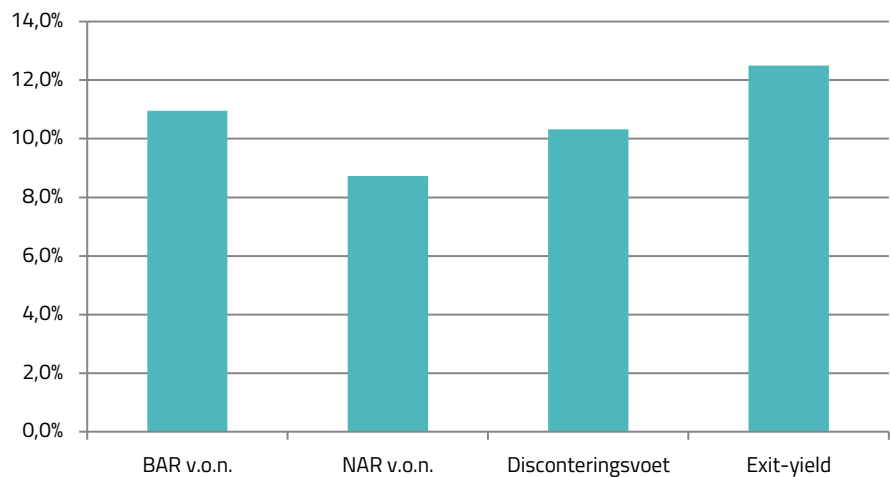
WAARDERING

Exit-yield (v.o.n.)	12,50%
Exitwaarde k.k. ultimo jaar 15	286.000
Overige waardecomponenten v.o.n.	-
Disconteringsvoet	10,32%
risicovrije rentevoet	2,45%
opslag vastgoedsector	4,87%
opslag markt- en objectrisico	3,00%
DCF waarde v.o.n.	271.000
Overdrachtskosten	10,65%
DCF waarde k.k. afgerond per m² BVO	245.000 714



YIELDS

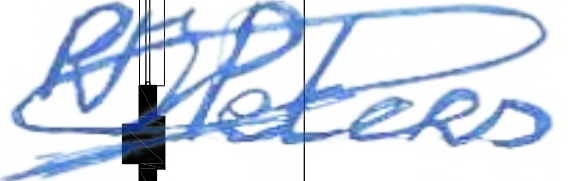
BAR v.o.n.	markthuur	11,0%
NAR v.o.n.	markthuur	8,7%
Disconteringsvoet		10,3%
Exit-yield		12,5%



Afronden op	5.000
-------------	-------

Bijlage B Plattegrond

gemeente Oude IJsselstreek		
Behoort bij beschikking		
datum:	ww.2022.141 25.5.2022	
nr:		
 Richard Peters		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

Behoort bij beschikking		
datum:		
nr:	www	
 Richard Peters		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

