Taxatie bouwrijpe grond, winkelcentrum Hart van Westrand te Roosendaal

Definitief

16 juni 2026
111920.R1.1.0

FAKTON
VALUATION

Kenmerk: 111920.R1.1.0

Opdrachtgever: Gemeente Roosendaal
Contactpersoon: de heer K. Swinkels

Datum opdracht: Rotterdam, 27 februari 2026
Datum publicatie: Rotterdam, 16 juni 2026

Hoofdtaxateur: de heer G.M. Thomassen MSc MRICS RT, RICS Registered Valuer onder nummer 6739098 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT727607474.
Plausibiliteitstoets: de heer ing. W. Kon MSRE MRICS KRMT RT, RICS Chartered Member onder nummer 6879932 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder nummer RT326107316 (wijziging ten opzichte van uitgebrachte offerte)
Consultant(s): de heer J. Grolleman MSc MG611218565 en de heer D. Schroevers MSc

Kwalificaties taxateur

- De taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt de taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- De taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Deze taxatie is onafhankelijk en objectief uitgevoerd.
- De taxateur treedt op als extern taxateur.
- Fakton Valuation verklaart geen andere belangen te hebben dan de objectieve waardering van dit object en verklaart niet te hebben gehandeld op een wijze die belangenverstrengeling teweeg kon brengen.
- De taxateur heeft geen ander financieel belang bij het getaxeerde dan de vergoeding die zij ontvangt voor het uitbrengen van deze waardering, zoals blijkt uit de inhoud van de opdrachtbrief (zie bijlage).
- De taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse certificerings- en permanente educatievereisten van het NRVT en de RICS.

Voorwaarden

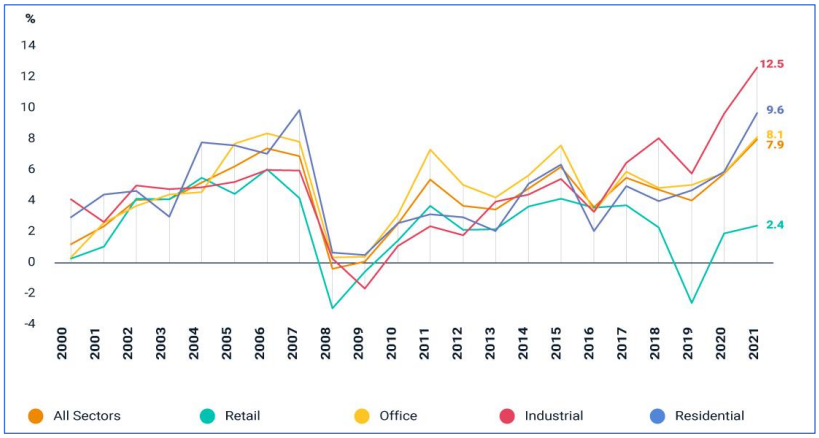
- Opdrachtbeschrijving uit ‘door opdrachtgever ondertekende offerte ‘260217_OFF-320260034 Taxatie winkelcentrum Hart van Westrand’ d.d. 19 februari 2026
- Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021 (zie bijlage).
- RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie 2025 Nederlandse vertaling.
- RICS Rules of Conduct versie 2 februari 2022.
- NRVT-taxatiereglementen en praktijkhandreikingen 2025. Eveneens wordt het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVT van 21 juni 2018 in acht genomen.

Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in het rapport genoemde opdrachtgever en het beschreven doel.
- Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.
- Fakton Valuation neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor het gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation.
- Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd en ook het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken, voordat het wordt verspreid.
- Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

Taxatie onzekerheid

- Met taxatieonzekerheid wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een getaxeerde waarde afwijkt van de prijs die onder dezelfde omstandigheden als verondersteld in de taxatie in een feitelijke transactie op de waardepeildatum tot stand komt.
- Een taxatie is geen feit, maar een opinie over de meest waarschijnlijke uitkomst van een reeks mogelijke uitkomsten gebaseerd op uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
- De mate van zekerheid die aan een uitkomst van een taxatie gegeven kan worden, hangt af van de mate van subjectiviteit die aan de taxatie ten grondslag ligt. De mate van subjectiviteit wordt bepaald door onder andere:
    - Kenmerken van het object (courant/incourant etc.)
    - Informatievoorziening door opdrachtgever
    - Beschikbare marktinformatie
    - Marktcondities op de waardepeildatum
- In 'Taxatieleer vastgoed 1 van Van Arnhem en Berkhout staat een onderzoek uit 2010 waaruit bleek dat de transactieprijs van hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten gemiddeld 5% hoger lag dan de gemiddelde taxatiewaarde. 80% van de gerealiseerde verkoopprijzen lag +/- 20% af van de taxatiewaarde, 75% lag binnen een range van +/-15% en ongeveer 65% lag binnen een bandbreedte van +-10%.
- MSCI/RICS concludeerden in 2022 dat de gemiddelde afwijking tussen taxatiewaarden en verkoopwaarden in Nederland in de periode 2012/2021 ongeveer 11% bedroeg. Ook hier lag een database met overwegend courant onroerend goed aan ten grondslag.



Bron: MSCI 2022

- Bij incourant vastgoed is per definitie een hogere mate van subjectiviteit aanwezig in de waardering, wat leidt tot een grotere taxatie onzekerheid. Een afwijking van +/- 25% geldt hierbij als richtlijn.
- Opdrachtgever wordt erop gewezen dat de getaxeerde waarde in het licht van de onvermijdelijke taxatie onzekerheid moet worden geïnterpreteerd. Ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de taxatie.

Inhoud

1. Inleiding 6
1.1. Herontwikkeling winkelcentrum Hart van Westrand Roosendaal 6
1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten 6
1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde 6
1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking 6
1.2.3. Waardepeildatum: 30 maart 2026 (bezichtigingsdatum) 7
1.3. Methodiek: residuele grondwaarde methode 7

2. Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten € 6,3 miljoen excl. BTW 8
2.1. Geen waardemutatie ten opzichte van conceptrapport 9
2.2. Kwalitatieve reflectie: SWOT en C&E risico 9

3. Object: 8.132 m² bouwrijpe grond voor ontwikkeling Hart van Westrand 10
3.1. Huidige staat object: bestaande bebouwing en ingericht openbaar gebied 10
3.1.1. Geen monumentale status, rijksmonument of beschermd stadsgezicht 12
3.1.2. Bodemgesteldheid 'bouwrijp en geschikt voor beoogde gebruik' 12
3.2. Beoogde aanwending: mix van wonen, commercieel en maatschappelijk 12
3.2.1. Ruimtelijke ontwikkelkaders: robuuste, lange bouwblokken 13
3.2.2. Ontwikkelprogramma: 135 appartementen en 7.011 m² BVO voorzieningen 15
3.2.3. Ruimtebreakdown ontwikkeling: circa 8.132 m² uitgeefbare grond 15
3.3. Omgeving: multiculturele, kwetsbare wijk 15
3.4. Omgevingsplan: omgevingsplanwijziging noodzakelijk om bouwplan mogelijk te maken 19
3.5. Verschillende eigenaren, gemeente Roosendaal heeft voorkeursrecht 23
3.5.1. Voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet van kracht 24
3.5.2. Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc. 24

4. Residuele waarde: € 6,3 miljoen excl. BTW 25
4.1. VON-prijzen koopappartementen: € 9,4 miljoen VON, € 4.900,- per m² GBO 25
4.2. Ontwikkelomzet huurappartementen: € 22,3 miljoen excl. BTW 30
4.3. Ontwikkelomzet parkeerplaatsen: € 595.000,- excl. BTW 37
4.4. Ontwikkelomzet supermarkten: € 8,5 miljoen excl. BTW 38
4.5. Ontwikkelomzet commercieel: € 4,9 miljoen excl. BTW 43
4.6. Bouwkosten: € 30,3 miljoen excl. BTW 46
4.7. Opslagen voor de ontwikkelaar € 8,1 miljoen excl. BTW 50
4.8. Vaste grondprijzen sociale huur: € 20.000,- excl. BTW per appartement 51
4.9. Vaste grondprijs maatschappelijk Vastgoed: € 125,- per m² BVO excl. BTW 52

5. Plausibiliteitsverklaring 53

Bijlagenboek

1. Offerte
2. Inkooporder
3. Algemene voorwaarden Fakton juni 2021
4. Taxatiemethodieken
5. Rekenmodel
6. Fakton Marktupdate 2026-Q1

1. Inleiding

1.1. Herontwikkeling winkelcentrum Hart van Westrand Roosendaal

Het centrum van Westrand in Roosendaal is belangrijk voor de wijk en is volgens de gemeente Roosendaal (hierna gemeente) aan vernieuwing toe. In de door de gemeente opgestelde gebiedsvisie is dit gebied daarom ook aangewezen als sleutellocatie. Het ontwikkelkader voorziet in drie nieuwe bouwblokken met een mix van functies. De begane grond wordt gevuld met winkels – waaronder twee supermarkten –, horeca en maatschappelijke voorzieningen, terwijl op de verdiepingen 135 appartementen komen. De appartementen worden verdeeld over sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, zodat er een diverse en evenwichtige gemeenschap ontstaat. De gemeente overweegt om het bestaande vastgoed te kopen en voor eigen rekening en risico de grondexploitatie te voeren. Het is echter geen garantie dat dit lukt en daarom is het belangrijk om kostenverhaalsmogelijkheden te borgen. In het kader hiervan wenst de gemeente inzicht in de waarde van de bouwrijpe grond onder het beoogde programma te verkrijgen.

1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

Wat is de marktwaarde **met bijzondere uitgangspunten** van het volledig eigendom van circa 8.132 m^2 bouwrijpe grond onder de in de ontwikkeling Hart van Westrand beoogde commerciële en maatschappelijke voorzieningen en appartementen?

1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde

Wij gaan in deze taxatie uit van de **marktwaarde** die is gebaseerd op International Valuation Standard 2026, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standaard 2022.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in **IVS 102 Bases van waarde: Appendix A10.01** is:
het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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.

1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking

Op de waardepeildatum gelden de volgende bijzondere uitgangspunten:

- De grond verkeert in bouwrijpe staat, dat wil zeggen gesaneerd, vrij van archeologische resten, opgehoogd, voorzien van infrastructuur en geschikt voor realisatie van de appartementen en voorzieningen.
- De taxatie is een directe afspiegeling van het door de gemeente beoogde Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025. Dit betekent dat alle andere gebruiksmogelijkheden die het vigerende omgevingsplan biedt buiten beschouwing worden gelaten.
- De taxatie van de bouwrijpe grond vindt plaats op t=0, wat betekent dat alle effecten van een uitgestelde en/of gefaseerde gronduitgifte in de toekomst volledig buiten beschouwing blijven. De gemeente schat de indexering, afzettempo en financieringskosten zelf in bij het opstellen van haar kostenverhaalsregels.

Omdat de taxatie tot doel heeft de grondwaarde van de bouwrijpe kavels op t=0 te onderbouwen ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels, vindt de taxatie plaats met diverse bijzondere uitgangspunten. Vanwege het doel waarvoor opdrachtgever de taxatie wil gebruiken, zijn deze verdedigbaar. De bijzondere uitgangspunten zijn na opdrachtverstrekking niet gewijzigd.

1.2.3. Waardepeildatum: 30 maart 2026 (bezichtigingsdatum)

De taxatie heeft als waardepeildatum 30 maart 2026, de datum waarop de bezichtiging van het gehele object en de directe omgeving plaatsvond. De taxateur heeft het object van buiten kunnen opnemen en zo een betrouwbaar beeld van de locatie gekregen waarop de ontwikkeling beoogd is. Omdat de taxatie toeziet op de bouwrijpe grond, zijn de kenmerken van de bestaande opstallen en inrichting niet relevant. De gemeente is immers verantwoordelijk voor het slopen en bouwrijp maken.

1.3. Methodiek: residuele grondwaarde methode

Het getaxeerde betreft het volledig eigendom van grond waarop ontwikkeling van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en woningbouw mogelijk is. Vanwege de specifieke kenmerken van de beoogde ontwikkeling, is de residuele grondwaardemethode de meest betrouwbare methode om de waarde te bepalen. Het afleiden van de waarde uit transactiecijfers van vergelijkbare objecten, de comparatieve methode, is beperkt tot niet mogelijk.

Residuele grondwaardemethode geeft meest betrouwbare benadering voor waarde ontwikkelpotentie
Voor het bepalen van de waarde maakten wij gebruik van de residuele grondwaardemethodiek. Dit omdat de waarde van bouwgrond voor een specifieke ontwikkeling zich ontleent aan de kenmerken van het specifieke bouwplan, van toepassing verklaarde beleids- en contractuele kaders en marktomstandigheden ter plaatse. De residuele waarde van de objecten is het saldo van (1) de waarde van het vastgoedprogramma na realisatie, verminderd met (2) de stichtingskosten voor het realiseren van dit vastgoed.

Comparatieve methode minder bruikbaar voor bepaling waarde ontwikkelpotentie
Vanwege het specifieke karakter van het bouwplan, lokale marktomstandigheden en het specifieke ontwikkelkader die partijen overeen kwamen, achten wij het hanteren van de ‘comparatieve methode’ (vergelijking van transactieprijzen van verkochte bouwgrond/objecten) minder passend voor het bepalen van de waarde van de ontwikkelpotentie. Zie voor beperkingen van de ‘comparatieve methode’ de door de RICS opgestelde Praktijkhandreiking Taxatie Gebiedsontwikkeling d.d. december 2024 (zie bijlagenboek). Wij gebruikten de comparatieve methode wel als toets op de residuele grondwaardemethodiek.

In het bijlageboek vindt u een beschrijving van de verschillende taxatiemethodieken die wij hebben gebruikt bij de taxatie en die door de RICS worden onderscheiden.

2. Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten € 6,3 miljoen excl. BTW

Het object bestaat uit 8.132 m² bouwrijpe grond waarop commerciële en maatschappelijke voorzieningen, appartementen en parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden binnen de kaders van het Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025. De marktwaarde bedraagt met inachtneming van de in dit rapport genoemde uitgangspunten en **bijzondere uitgangspunten**, per 30 maart 2026:

€ 6.300.000,- excl. BTW

Zegge: ZES MILJOEN DRIEHONDERDDUIZEND EURO EXCL. BTW

Op grond van de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn wij bij het bepalen van de marktwaarde onder bijzondere uitgangspunten in beginsel verplicht eveneens de marktwaarde zonder toepassing van de bijzondere uitgangspunten vast te stellen. In dit geval is het bepalen van de marktwaarde expliciet geen onderdeel van de taxatieopdracht, aangezien partijen de intentie hebben een transactie van onderhavig object plaats te laten vinden onder de condities inclusief de bijzondere uitgangspunten. De marktwaarde wordt daarom niet relevant geacht door partijen en valt buiten de scope van de opdracht. De opdrachtgever heeft dit bevestigd door middel van ondertekening van de offerte.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Rotterdam op 16 juni 2026.

Handtekening taxateur

G.M. Thomassen MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

2.1. Geen waardemutatie ten opzichte van conceptrapport

Op 17 april 2025 brachten wij een conceptrapport uit. Naar aanleiding van deze bespreking scherpten wij de waardering aan. Deze aanscherping leidt niet tot een aanpassing van de waarde.

Rapport	Datum	Marktwaarde	Toelichting mutatie waarde
Eerste concept	17 april 2026	€ 6,3 miljoen excl. BTW	
Definitief	16 juni 2026	€ 6,3 miljoen excl. BTW	Geen

2.2. Kwalitatieve reflectie: SWOT en C&E risico

Strengths	Weaknesses
Het bouwplan met twee nieuwbouw supermarkten, overige winkels, maatschappelijke functies en appartementen geeft een kwaliteitsimpuls aan de wijk.	Wijk heeft een slechte reputatie en scoort laag op de Leefbaarometer.
Het beoogde plan biedt appartementen in meerdere prijssegmenten wat de afzetbaarheid bevordert.	De maatschappelijk functie in blok 2 op eerste etage is minder zichtbaar dan op begane grond.
Voldoende parkeerplaatsen in het beoogde plan.	Versnipperd eigendom in het gebied, waardoor een complexe verwervingsopgave met risico op onteigening bestaat en vertraging in de ontwikkeling kan ontstaan.
Een deel van de ondernemers (supermarkt, winkels) die nu in het gebied zitten zou in het nieuwe plan terug kunnen komen, waardoor het afzetrisico naar verwachting beperkt is.	Sloop van huidige kerk en buurthuis stuit op weerstand in de wijk en de plaatselijke politiek, wat vertraging kan opleveren in de ontwikkeling.
Opportunities	**Threats**
Mogelijke herontwikkeling aan de overzijde van de Burgemeester Freijterslaan geeft een positieve impuls aan de omgeving.	Impact van de geopolitieke onrust kan tot verder oplopende rente, onzekerheid op de vastgoedmarkt en daardoor stagnatie/daling van prijsstijgingen en afnemende vraag leiden.
Onderdeel van de 20 kwetsbare gebieden het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) waardoor er extra regelingen mogelijk zijn.	
De gemeente treedt op als grondexploitant.	

3. Object: 8.132 m² bouwrijpe grond voor ontwikkeling Hart van Westrand

Omschrijving:	Circa 8.132 m² bouwrijpe grond waarop het vastgoed van de ontwikkeling **Hart van Westrand** in de toekomst gerealiseerd zal kunnen worden. Het betreft bouwgrond voor woningbouw (135 appartementen), twee supermarkten, aanvullende winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Plaats:	Roosendaal
Adres:	Het object bestaat uit verschillende percelen die liggen tussen de Jan Vermeerlaan en het Jan van Eijckplein aan de oostzijde, het Sint Lucasplein in het noorden en de Burgemeester Freijterslaan in het zuiden.
Kadastrale aanduiding:	Gemeente Roosendaal, K-7792 (gedeeltelijk), K-5089, K-6105, K-6104, K-4824 (gedeeltelijk), K-7791 (gedeeltelijk), K-3480, K-3481, K-3482, K-3483, K-3484, K-3487, K-3488, K-6569 (gedeeltelijk), K-6567 (gedeeltelijk), K-5027 (gedeeltelijk) en K-4323 (gedeeltelijk)

3.1. Huidige staat object: bestaande bebouwing en ingericht openbaar gebied

Op de bouwrijpe grond die wij taxeren staan nu nog woningen, winkels, horecagelegenheden en maatschappelijke ruimten zoals een huisartsenpraktijk en een kerk. Een deel van de grond functioneert als openbaar gebied en is ingericht met verharding en groen. Vanwege het bijzondere uitgangspunt 'bouwrijpe grond' is dit voor de taxatie niet relevant. De gemeente is immers verantwoordelijk voor het slopen en bouwrijp maken.













Foto's object (huidige staat). Bron: eigen foto's

3.1.1. Geen monumentale status, rijksmonument of beschermd stadsgezicht

Uit rijksmonumenten.nl blijkt dat het object geen 'Rijksmonument', 'Gemeentelijk Monument' of 'Beschermd Stadsgezicht' betreft.

3.1.2. Bodemgesteldheid 'bouwrijp en geschikt voor beoogde gebruik'

Omdat de gemeente Roosendaal de grond in bouwrijpe staat levert aan een ontwikkelaar vindt de taxatie plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat de grond op de waardepeildatum de status 'bouwrijp en geschikt voor het gebruik als bouwgrond voor de beoogde commerciële, maatschappelijke en woonfuncties' heeft. Dat betekent dat eventuele op de waardepeildatum aanwezige bodemverontreiniging, asbestverontreiniging, kabels en leidingen, niet gesprongen explosieven, archeologische resten en andere gebruikbelemmerende objecten voor rekening en risico van de verkoper verwijderd zullen worden. Dit geldt ook voor werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden om de grond bouwrijp te maken, zoals grondverbetering en aanleg riolering.

3.2. Beoogde aanwending: mix van wonen, commercieel en maatschappelijk

In 'Ontwikkelkader Hart van Westrand' d.d. december 2025 van Urban Synergy en de gemeente staat dat het stedenbouwkundig plan voor het hart van de wijk bestaat uit drie bouwblokken met elk een eigen relatie met de omgeving. De aantallen en metrages zijn ook uitgewerkt in 'Westrand oppervlaktes centrum – document voor berekening' d.d. 21 november 2025. De woningbouwsegmentering moet conform de eisen van de gemeente voldoen aan minimaal 20% sociale huur, 60% betaalbaar en 20% vrije sector.

De drie bouwblokken vormen samen een mix van voorzieningen en appartementen. Blok 1 speelt een centrale rol in de dagelijkse voorzieningenstructuur en bevat circa 2.800 m² BVO aan supermarktfuncties, verdeeld over een fullservice-supermarkt (2.000 m² BVO) en een kleinere complementaire supermarkt (800 m² BVO). Verder komen er kleinschalige winkels en horecagelegenheden aan het plein. Op de verdiepingen worden circa 56 appartementen in het betaalbare segment gerealiseerd, gesitueerd in een U-vorm rond een groene binnentuin. Het parkeren voor bewoners vindt plaats op een dak aan de noordwestzijde, bereikbaar via de Gerard Doustraat, en wordt omgeven door een muur ter hoogte van één verdieping zodat het bouwblok zorgvuldig wordt afgerond. De hoofdentree van het appartementengebouw bevindt zich op maaiveld aan de noordoostelijke hoek, waar tevens een collectieve fietsenstalling is gesitueerd, deels onder de hellingbaan.

Blok 2 kent een gemengd programma met een sterke maatschappelijke component. Aan de noordzijde en zuidzijde zijn commerciële functies gesitueerd, met in de noordwestelijke hoek een maatschappelijke voorziening. Hier zijn op de begane grond het buurthuis en de Kruiskerk ondergebracht, met op de verdieping ruimten voor zorg- en welzijnsprofessionals. Ook in dit blok bevinden zich circa 54 appartementen, waarvan de helft in het sociale segment en de andere helft in het betaalbare segment. De entree van de appartementen en de collectieve fietsenstalling bevinden zich aan de zuidoostelijke punt van het blok, waar ook twee appartementen op maaiveldniveau zijn opgenomen.
De appartementen worden ontsloten via een galerij aan de binnenzijde van het bouwblok. Aan dit binnenhof wordt een groot deel van de parkeervraag op maaiveld opgelost en vindt tevens het laden en lossen voor de voorzieningen plaats. De groene collectieve daktuin is toegankelijk voor zowel bewoners als gebruikers van de maatschappelijke voorziening.

Blok 3 bestaat volledig uit appartementen en omvat circa 25 appartementen in het luxere segment. De positionering van dit blok draagt bij aan een rustige woonomgeving binnen het plangebied, met een duidelijke oriëntatie op de groene binnenwereld. Voor blok 3 zijn de parkeerplaatsen op maaiveld aan de achterzijde gesitueerd en aan de Govert Flinckstraat. Hier worden tevens parkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van het bestaande appartementencomplex aan de Burgemeester Freijterslaan en de appartementen aan de Govert Flinckstraat. Daarnaast worden parkeerplaatsen op de hoek van de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan heringericht ten behoeve van de bestaande appartementen.

In totaal worden binnen het plangebied circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast komen er circa 560 plekken in fietsenstallingen binnen de drie bouwblokken en 280 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Inspiratiemodel. Bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025



Foto's object (beoogd eindbeeld). Bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025

3.2.1. Ruimtelijke ontwikkelkaders: robuuste, lange bouwblokken

Westrand wordt gekenmerkt door lange bouwblokken met robuuste volumes en platte daken. De nieuwbouw wordt voor het grootste deel opgetrokken uit baksteen om zoveel mogelijk aan te sluiten op de kenmerken van de bebouwing in de omliggende bestaande wijk. Het kleurenpalet bestaat uit warme tinten rood, rood/ bruin en bruin. Ten behoeve van de plinten of andere accenten is er een contrasterend palet. De hoogte van het lichte geveldeel mag variëren op de begane grondlaag, maar moet altijd aansluiten op het maaiveld. Op de begane grond zijn voorzieningen toegestaan. Om hier ruimte aan te bieden heeft de begane grondlaag een vrije verdiepingshoogte van 3,5 meter. Hierdoor is de plint visueel circa 4 meter hoog.

Waar de plint een verbindend element vormt, is de bovenbouw juist gevarieerd door afwisselende korrelmaten van de bouwblokken, verspringingen in de rooilijn en variatie in de gevelindeling. Eventuele galerijen, aan de binnenzijde van het blok, zijn onderdeel van het volume en geïntegreerd met de gevel. Balkons kragen maximaal 1,5 meter uit. De materialisatie en kleur van de balkons sluit aan bij de gevel.



Overzicht groene gevels en kleurenpalet. Bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025

Groen aan de gevels en op daken vormt onderdeel van het palet en er komt minimaal één nestkast per twee appartementen. In blok 1 en blok 2 bevinden zich collectieve daktuinen, gelegen op de eerste verdieping bovenop voorzieningen. Voor vaste planten en kleine struiken geldt een substraatpakket van maximaal 40 cm; voor grotere struiken en kleine bomen maximaal 80 cm. Bewatering en beheer zijn meegenomen in het plan om de groenkwaliteit duurzaam in stand te houden. Op het dak van blok 1 kan tevens parkeerruimte voor bewoners worden gerealiseerd.
De daken worden ingezet voor zonnepanelen of zonnecollectoren en groen. Trafo's, warmtestations andere technische voorzieningen worden meegenomen in het bouwvolume en inpandig opgelost.

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte vormt geen onderdeel van dit ontwikkelkader en zal op een later moment verder worden uitgewerkt.



Voorbeelden uit reeds ontwikkelde projecten. Bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025

3.2.2. Ontwikkelprogramma: 135 appartementen en 7.011 m² BVO voorzieningen

Voor het ontwikkelprogramma gaan wij uit van het document 'Westrand oppervlaktes centrum – document voor berekening' d.d. 21 november 2025. Het voorkeurs-/ inspiratie model geeft de volgende aantallen en metrages aan:

Blok 1 bestaat uit 56 appartementen verdeeld over zes bouwlagen. Op de begane grond is 2.812 m² BVO bestemd voor een supermarkt, 1.008 m² BVO voor overige commerciële doeleinden en 283 m² BVO voor fietsparkeren. Op de eerste verdieping komen 48 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen.

Blok 2 bestaat uit 54 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. Op de begane grond komt 885 m² BVO voor overige commerciële doeleinden, 1.522 m² BVO voor maatschappelijke doeleinden en 259 m² BVO voor fietsparkeren. Op de eerste etage is 784 m² BVO bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Van het maatschappelijke programma is 750 m² BVO gereserveerd voor het buurthuis met ontmoetingsfuncties en 750 m² BVO voor zorg- en welzijnsprofessionals.

Blok 3 bestaat uit 25 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. Op de begane grond is rekening gehouden met 211 m² BVO voor fietsparkeren.

Uit het document 'Westrand oppervlaktes centrum – document voor berekening' d.d. 21 november 2025 blijkt dat het sociale programma allemaal sociale huur betreft, het betaalbare programma een mix van koop en huur wordt en de vrije sector appartementen allemaal als huurappartementen worden gerealiseerd.

Omschrijving	m² kavel	m² GBO	Vormfactor	m² BVO	Aantal
MGW_sh53	0	53	75%	70	27
MGW_bh68	0	68	76%	90	55
MGW_bk68	0	68	76%	90	28
MGW_vsh85	0	85	77%	110	25
Totaal	**0**	**9.212**		**12.110**	**135**

Omschrijving	m² kavel	m² VVO	Vormfactor	m² BVO
Fullservice-supermarkt	0	1.721	95%	1.812
Aanvullende supermarkt	0	950	95%	1.000
Commercieel	0	1.798	95%	1.893
Maatschappelijk	0	2.075	90%	2.306
Totaal	**0**	**13.237**		**13.703**

Omschrijving	m² BVO	m² BVO totaal	Aantal
Parkeren verdieping	30	1.440	48
Fietsparkeren	1	753	753
Totaal		**2.193**	**801**

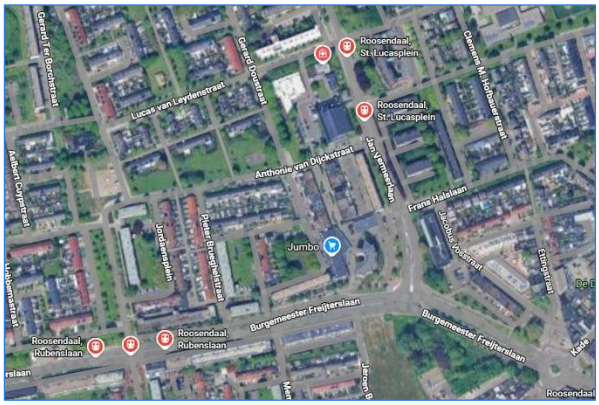
3.2.3. Ruimtebreakdown ontwikkeling: circa 8.132 m² uitgeefbare grond

De footprint van het beoogde vastgoedprogramma is gelijk aan de omvang van het te taxeren object en bestaat uit circa 8.132 m² bouwrijpe grond. Alle omliggende toekomstige openbare ruimte valt buiten het object en de scope van deze taxatie.

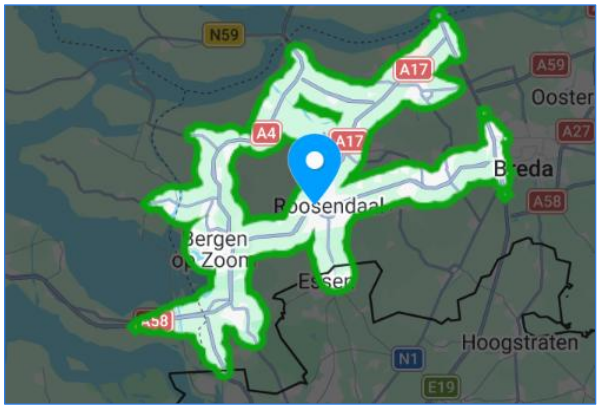
3.3. Omgeving: multiculturele, kwetsbare wijk

Het object ligt centraal in Westrand, een naoorlogse multiculturele wijk die grenst aan de binnenstad, het stationsgebied en knooppunt De Stok.

Het object is goed bereikbaar per auto, met verbindingen naar de snelweg, het centrum en andere stadsdelen. Bergen op Zoom en Breda zijn met de auto binnen 20 minuten te bereiken. Ook zijn er verschillende busstations naar Kortendijk, Hoogerheide, Bergen op Zoom en NS Station Roosendaal op korte afstand van het object. Het station zelf ligt op circa twee kilometer van het object.



Overzicht busstations. Bron: Google Maps



Travel time map. Bron: walkscore.com

Het merendeel van de panden in de omgeving van het object is gebouwd in de periode 1950 tot 1975. De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit sobere rijwoningen en appartementencomplexen uit de jaren ‘70 waarvan circa 35% in bezit is bij woningcorporaties.











Foto's omgeving. Bron: eigen foto's



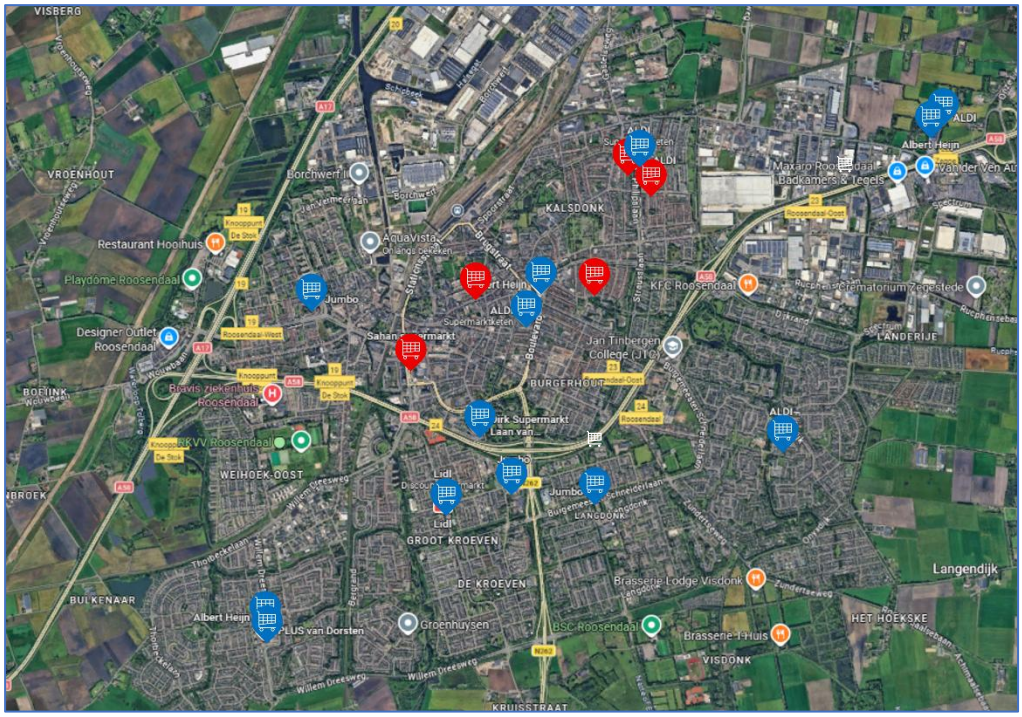
Bouwjaar panden. Bron: BAG viewer

De wijk scoort 'Zwak' tot 'Zeer onvoldoende' op de Leefbaarometer. Dit komt met name door een zeer lage score op het onderdeel 'Overlast & onveiligheid' en een lage score op 'Woningvoorraad' en 'Sociale samenhang'. Westrand wordt vaak bestempeld als een 'kwetsbare' wijk en een van de probleemgebieden in de stad, wat ertoe heeft geleid dat het onder de 20 kwetsbare gebieden het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) valt. Hierin werken zes ministeries, negentien gemeenten, bewoners en lokale partners aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden.



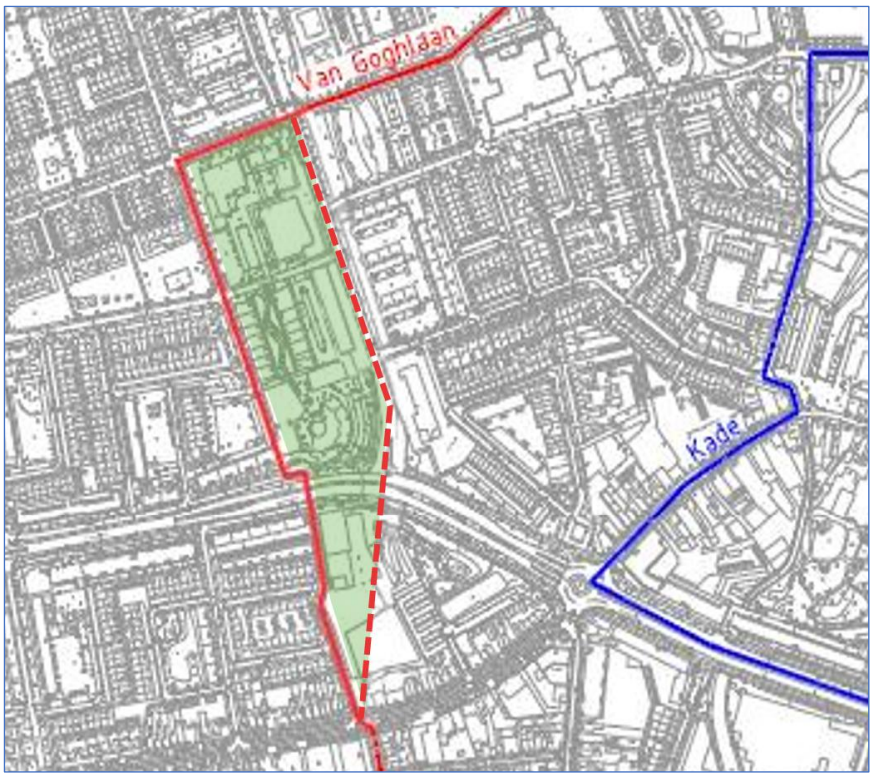
Score Leefbaarometerklasse 2024. Bron: leefbaarometer.nl

Op de bestaande Jumbo na zijn er geen supermarkten in de nabije omgeving. Wel zijn er enkele horecagelegenheden. Het winkelcentrum Roselaar met meer dan 50 winkels waaronder een HEMA, Etos en een Primera ligt op circa één kilometer van het object. Binnen de kern Roosendaal bevinden zich naast de supermarkt op de getaxeerde locatie nog verschillende andere supermarkten van grote ketens, zie navolgende figuur. Op korte afstand van het object is ook theater De Kring Roosendaal te vinden. In de omgeving zijn verschillende scholen waaronder drie scholen voor speciaal onderwijs. In het uiterste westen van de wijk aan de andere kant van de A17 vinden wij het recreatiegebied De Stok met onder andere een openbaar zwembad en recreatiecentrum en het winkel-outletcentrum Rosada.



Supermarkten in Roosendaal, geel omcirkeld de locatie, blauw gemarkeerd grote ketensupermarkten, rood gemarkeerd lokale supermarkten. Bron: Google Maps

In de (directe) omgeving is geen sprake van betaald parkeren. In 'Nota Parkeernormen gemeente Roosendaal', d.d. 2026 is de omgeving van het getaxeerde aangewezen als gebied waar het parkeerregime mogelijk gewijzigd wordt naar een betaald parkeerregime.



Aanduidingsgebied met toekomstige ontwikkelingen met mogelijke aanleiding tot wijzigingen naar betaald parkeren. Bron: Nota Parkeernormen gemeente Roosendaal 2026

De openbare ruimte mag een maximale bezetting hebben van 70%, zodat onder andere zoek-, bezoek- en bestemmingsverkeer een plaats kan vinden in het gebied, net als eventuele andere uitdagingen in de openbare ruimte. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, is dit een reden om het parkeerregime aan te passen. Om de bezetting te meten wordt een parkeerdrukmeting minimaal drie keer uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau. Onderstaand zijn de rekensommen weergegeven die aantonen of er restcapaciteit beschikbaar is in het onderzoeksgebied:

$$Parkeerdruk\ bestaand\ (\%) = \frac{\text{het aantal geparkeerde auto's huidige situatie}}{\text{het aantal (legale) parkeerplaatsen huidige situatie}}$$

$$Parkeerdruk\ toekomst\ (\%) = \frac{\text{parkeerbehoefte nieuwe situatie} + \text{het aantal geparkeerde auto's huidige situatie}}{\text{het aantal (legale) parkeerplaatsen huidige situatie}}$$

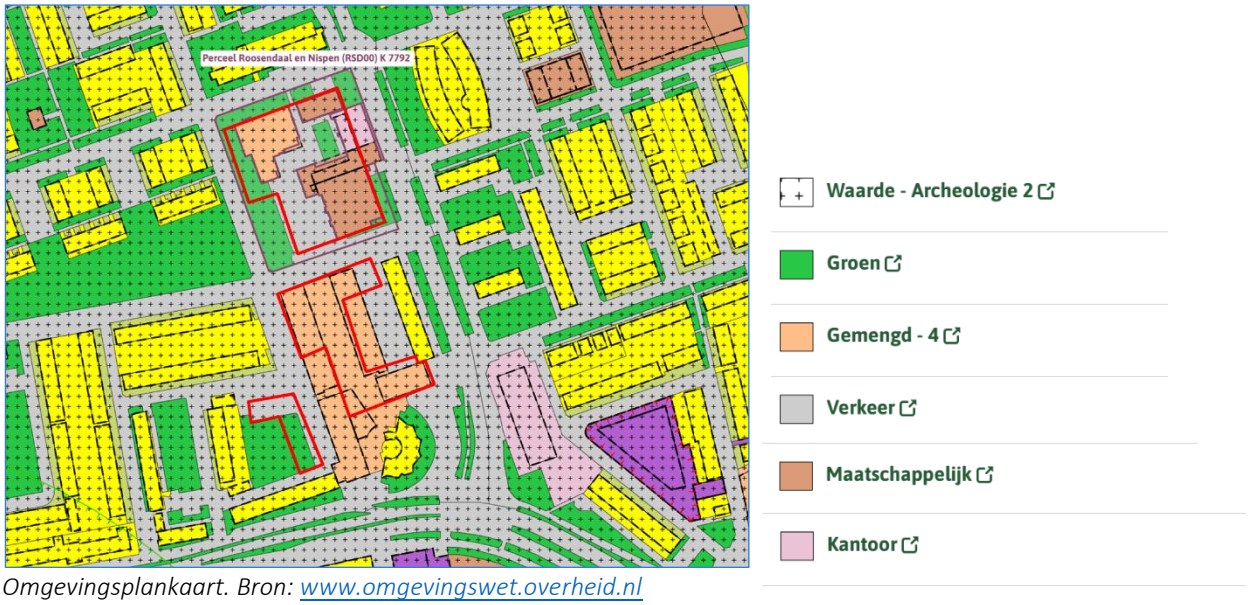
Bron: Nota Parkeernormen gemeente Roosendaal 2026

3.4. Omgevingsplan: omgevingsplanwijziging noodzakelijk om bouwplan mogelijk te maken

Het object heeft de bestemming 'Groen', 'Gemengd-4', 'Verkeer', 'Maatschappelijk', en 'Kantoor'. Het beoogde gebruik 'Commercieel', 'Maatschappelijk' en 'Wonen' past niet binnen de kaders van dit omgevingsplan. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is een omgevingsplanwijziging noodzakelijk.

De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum een onherroepelijk omgevingsplan aanwezig is dat realisatie van het beoogde bouwplan mogelijk maakt en niets anders.

Naam omgevingsplan:	**Westrand**	
Planstatus:	Onherroepelijk op 26 juni 2013	
Bestemming:	Enkelbestemming	- Groen Gemengd - 4 Verkeer Maatschappelijk Kantoor
	Dubbelbestemming	- Waarde – Archeologie 2
	Functie aanduiding	- Wonen Religie



Omgevingsplankaart. Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

De voor **'Groen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) beplantingen;
b) bermen;
c) evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
d) standplaatsen voor ambulante handel;
e) geluidswerende voorzieningen;
f) speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
g) voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
h) watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

a) bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
b) bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
c) andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor **'Gemengd - 4'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a) detailhandel op de begane grond;
b) dienstverlening op de begane grond;
c) horecabedrijven op de begane grond voor zover deze voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
d) kantoren op de begane grond;
e) maatschappelijke voorzieningen op de begane grond: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn;
f) gestapelde woningen boven het begane grondniveau;
g) bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q gerealiseerd:
a) gebouwen;
b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c) parkeerplaatsen.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
a) gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak;
b) de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten een meter te bedragen;
c) de goot- en/ of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
d) goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
e) bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders vier meter hoger dan de toegestane goothoogte.

De voor **'Verkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a) wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
b) voet- en fietspaden;
c) parkeervoorzieningen;
d) ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' uitsluitend voor spoorwegen met bijbehorende voorzieningen waaronder bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van railverkeer;
e) evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
f) standplaatsen voor ambulante handel;
g) speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
h) beplantingen;
i) bermen;
j) watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
k) civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
l) voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair, abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
m) geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
n) kunstwerken en kunstobjecten;

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:
a) bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
b) bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
c) andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor **'Maatschappelijk'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn;
b) speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
c) ter plaatse van de aanduiding 'religie', tevens religieuze voorzieningen; '
d) ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen;
e) bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groen en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

a) gebouwen;
b) bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
c) bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
d) andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e) parkeerplaatsen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a) gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven;
c) de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste een meter te bedragen;
d) de goot- en/ of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
    1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
    2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders vier meter hoger dan de toegestane goothoogte.

De voor **'Kantoor'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) kantoren;
b) bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

a) hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
c) parkeervoorzieningen, al dan niet in gebouwde vorm.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a) hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
b) het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel, buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak, niet meer bedragen dan 20 %;
c) de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste een meter te bedragen;
d) de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
e) bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte;
f) de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
    1. goothoogte: drie meter;
    2. bouwhoogte: vijf meter.

De voor **'Waarde - Archeologie 2'** aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen

worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Voor alle specifieke bouwvoorschriften verwijzen wij naar het omgevingsplan en de toelichting daarop, te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl.

3.5. Verschillende eigenaren, gemeente Roosendaal heeft voorkeursrecht

Het object bestaat uit gedeelten van 17 percelen die in eigendom zijn bij verschillende partijen. De gemeente Roosendaal plaatste op 24 september 2024 het voorkeursrecht van koop op alle percelen die zij niet zelf in eigendom heeft.

Kadastrale aanduiding	Kadastraal oppervlak	Geheel/ deels	Eigenaar	Eigendom /erfpacht
K-7792	6.099 m²	Deels	Gemeente Roosendaal	Eigendom
K-5089	1.155 m²	Geheel	Stichting Roosendaal-West	Eigendom
K-6105	169 m²	Geheel	Fysiotherapie Rammeloo B.V. 1/24 De heer Petrus Johannes Maria Verbogt 5/24 De heer Adrianus Mathilda van den Eijnden 5/24 Mevrouw Wilhelmina Catharina Dek 5/24 Mevrouw Caecilia Maria Catharina Leek 1/6	Eigendom
K-6104	195 m²	Geheel	De heer Adrianus Johannes Vincenten	Eigendom
K-4824	546 m²	Deels	Mevrouw Sophia Marcella Johanna Martens	Eigendom
K-7791	1.974 m²	Deels	Protestantse Gemeente Te Roosendaal	Eigendom
K-3480	158 m²	Geheel	De heer Muharrem Pala 1/2 Mevrouw Döne Liman 1/2	Eigendom
K-3481	170 m²	Geheel	De heer Seraphinus Franciscus Bleijenberg	Eigendom
K-3482	136 m²	Geheel	De heer Hakim Akouh 1/2 Mevrouw Malika Aaddi 1/2	Eigendom
K-3483	170 m²	Geheel	De heer Omer Dasgüney	Eigendom
K-3484	136 m²	Geheel	De heer Birol Aygün	Eigendom
K-3487	1.196 m²	Geheel	Gemeente Roosendaal	Eigendom
K-3488	294 m²	Geheel	uvac bv / Schul V.O.F. 1/5 Irkore bv / Apotheek Roosendaal Cv 1/6 Royackers B.V. / Apotheek Roosendaal Cv 1/6 Rudo Roosendaal B.V. 1/6 Hyco B.V / Apotheek Roosendaal Cv 1/6 Irkore bv 1/30 Royackers B.V. 1/30 Hyco B.V. 1/30 Rudo Beheer B.V. 1/30	Eigendom
K-6569	10.304 m²	Deels	Gemeente Roosendaal	Eigendom
K-6567	351 m²	Deels	De heer Omer Dasgüney	Eigendom
K-5027	536 m²	Deels	Mevrouw Julia Maria Daşgüney-Górecka	Eigendom
K-4323	2.086 m²	Deels	Gemeente Roosendaal	Eigendom
Totaal		**8.132 m²**		

Overzicht kadastrale gegevens. Bron: Kadaster 17 maart 2026

3.5.1. Voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet van kracht

Uit de kadastrale berichtgeving blijkt dat de percelen die niet in eigendom zijn bij de gemeente sinds 12 september 2024 zijn belast met een voorkeursrecht door gemeenteraad krachtens de Omgevingswet (afdeling 9.1). Dit voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

3.5.2. Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc.

De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum sprake is van bouwrijpe grond die geschikt is voor de realisatie van het beoogde bouwplan en dat eventueel op de waardepeildatum aanwezige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc. worden verwijderd en het beoogde gebruik als bouwgrond dus niet belemmeren.

4. Residuele waarde: € 6,3 miljoen excl. BTW

De residuele waarde in bouwrijpe staat van het object bedraagt € 6,3 miljoen excl. BTW. Dit komt neer op € 227,- per m² te realiseren BVO. De waarde van de grond in bouwrijpe staat is een resultante van het opbrengend vermogen van het te realiseren vastgoed, zijnde appartementen, commercieel, parkeren en maatschappelijk, verminderd met de te maken stichtingskosten om het beoogde bouwprogramma te realiseren.

Residuele waarde	**Prijspeil**
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 50.503.717
Ontwikkelomzet	€ 44.076.592
Bouwkosten	€ 30.342.800
Opslagen	€ 8.217.740
Residuele grondwaarde bouwrijpe staat	**€ 5.516.053**
Vaste grondprijs	€ 828.250
Totale grondwaarde bouwrijpe staat	**€ 6.344.303**
Brutovloeroppervlak (m²)	28.006
Waarde per m² BVO	**€ 227**

Omschrijving	**Stuks/ BVO**	**Grondquote**	**Grondwaarde per m² BVO of kavel**	**Grondwaarde per eenheid**	**Grondwaarde totaal**
MGW_bk68	28	16%	€ 500	€ 44.972	€ 1.259.219
MGW_sh53	27		€ 0	€ 20.000	€ 540.000
MGW_bh68	55	12%	€ 356	€ 32.054	€ 1.762.944
MGW_vsh85	25	12%	€ 350	€ 38.461	€ 961.524
Parkeren verdieping	48	-16%	-€ 65	-€ 1.951	-€ 93.655
Fietsparkeren	753		-€ 1.010	-€ 1.010	-€ 760.537
Full service supermarkt	1.812	41%	€ 1.290	€ 1.290	€ 2.336.982
Aanvullende supermarkt	1.000	35%	€ 999	€ 999	€ 999.180
Commercieel	1.893	11%	€ 292	€ 292	€ 552.391
Maatschappelijk	2.306		€ 125	€ 125	€ 288.250
Groen dak	6.692		-€ 224	-€ 224	-€ 1.501.995
Totaal					**€ 6.344.303**

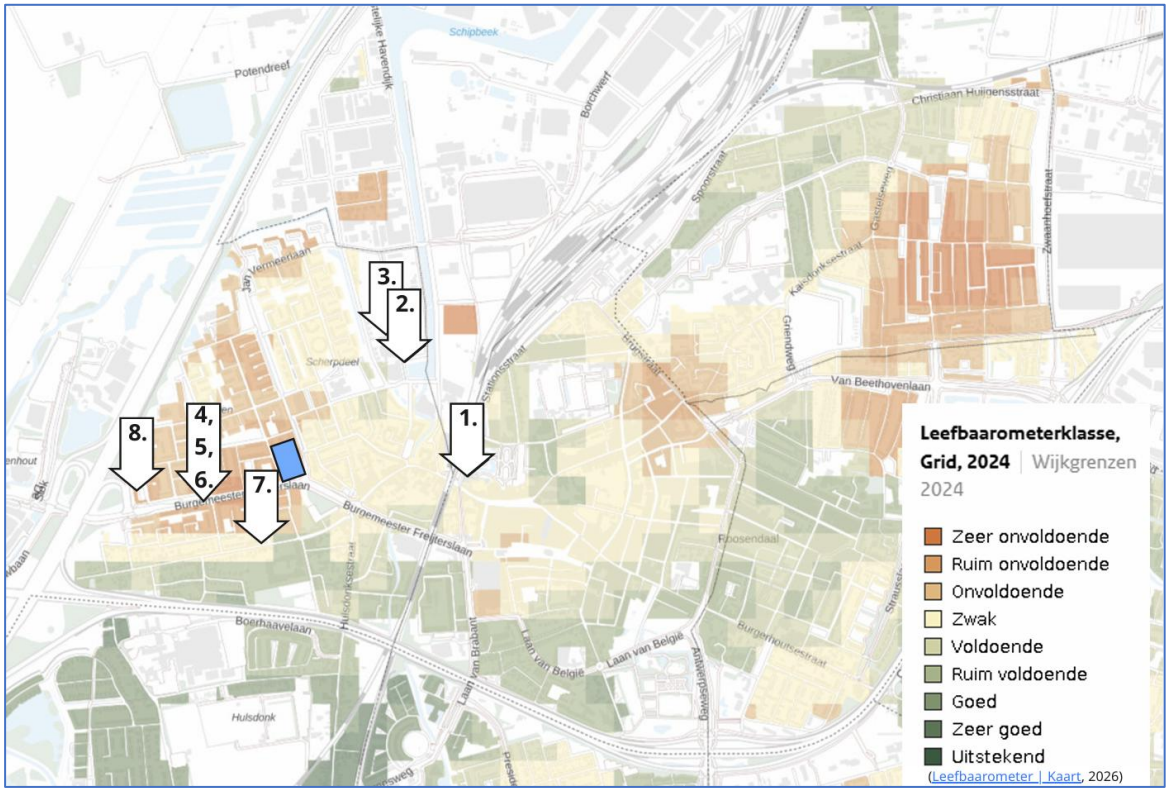
4.1. VON-prijzen koopappartementen: € 9,4 miljoen VON, € 4.900,- per m² GBO

Uit de marktanalyse blijkt dat appartementen voor betaalbare koop een opbrengstpotentie hebben van € 4.900,- VON per m² GBO. De absolute VON-prijs van de appartementen bedraagt € 335.200,-, waarmee de appartementen voldoen aan de betaalbaarheidsgrens (< € 420.000,- VON) en er marktconforme product-marktcombinaties ontstaan.

De ingeschatte VON-prijs bevindt zich aan de bovenkant van de bandbreedte van de referenties, welke liggen tussen de € 4.250,- en € 5.530,- VON of k.k. Ten opzichte van alle referenties geldt dat met de ontwikkeling van het getaxeerde een nieuw wijkcentrum ontstaat met appartementen boven/ dichtbij voorzieningen – waaronder twee supermarkten – wat opbrengsten verhogend werkt ten opzichte van de referenties. Het project De Munt ligt door haar ligging in het centrum van Roosendaal beter dan het getaxeerde. Echter beschikken de meeste appartementen uit dit project niet over een eigen buitenruimte. Dit is terug te zien in de lagere transactieprijzen van de appartementen zonder buitenruimte ten opzichte van de transactieprijzen van de appartementen met eigen buitenruimte. Voor de referenties van project AquaVista geldt dat deze niet in een nieuw wijkcentrum met voorzieningen liggen. De kleinste referentie uit dit project heeft een hogere prijs per m² wat te verklaren is door het kleinere oppervlak. De bestaande bouw referenties zijn minder dan de appartementen van het getaxeerde, omdat dit geen nieuwbouw appartementen betreffen, de energielabels lager zijn en de referenties niet in een nieuw wijkje met voorzieningen liggen.

Omschrijving	Aantal	m² GBO	VON-prijs / m² GBO	VON-prijs / appartement	Ontwikkelomzet excl. BTW
MGW_bk68	28	68	€ 4.900	€ 335.160	€ 276.992
Totaal	**28**	**1.915**		**€ 9.384.480**	**€ 7.755.769**

Leefbaarometer referentie kaart koopappartementen
Op navolgende kaart plotte wij de locatie van het getaxeerde (blauw) en de locaties van de referenties (genummerd) op de achtergrond van de leefbaarometer. Hieruit blijkt in één oogopslag de ligging van een referentie ten opzichte van de locatie van het getaxeerde en de leefbaarometerscore van de wijk.



Locatie getaxeerde (blauw) en referenties (nummers) op leefbaarometerkaart. Bron: Leefbaarometer

De referenties indexeren wij van transactiedatum naar waardepeildatum met 4% conform de NVM marktinformatie Q4 2025 voor de regio West-Noord-Brabant. Uit deze marktinformatie blijkt dat de prijzen van appartementen in de regio het afgelopen jaar met circa 6% stegen. Wij hanteren een iets lager percentage, omdat de prijzen van nieuwbouwappartementen doorgaans minder volatiel zijn dan prijzen van bestaande bouw.

1. Transactieprijzen koop project de Munt: € 4.310,- / € 4.880,- VON per m² GBO
De Munt is een transformatieproject op de kop van de Oude Markt in Roosendaal, aan de westrand van het centrum tussen het spoor en het winkelgebied. Het plan omvat 16 koopappartementen van 58 m² tot circa 75 m² GBO. De meeste appartementen hebben geen buitenruimte; enkele appartementen beschikken over een balkon van vier tot tien m². De het appartementenblok krijgt twee entrees op de begane grond en de appartementen zijn ontsloten via een centrale hal met lift en trap. De appartementen zijn gasloos uitgevoerd met een lucht-waterwarmtepomp en vloerverwarming, wat resulteert in een indicatief energielabel A+. Ventilatie met warmteterugwinning en filters ondersteunt een constant binnenklimaat. Hardhouten kozijnen en geluiddempend glas beperken geluid aan de straatzijde. Oplevering is inclusief een complete badkamer. Voor een niet vermeldde meerprijs is ook een parkeerplaats beschikbaar. In het omliggende openbaar gebied geldt een betaald parkeerregime.

Gegevens	m² GBO	Datum	Prijs appartement / m² GBO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Prijs appartement / m² GBO Peildatum excl. parkeerplaats
De Munt Markt 81a 4701 PJ Roosendaal Bouwjaar 2026	63 2e verd.	23-12-2025	€ 275.000 € 4.365	€ 277.971 € 4.412
	68* 2e verd.	23-12-2025	€ 305.000 € 4.485	€ 308.295 € 4.534
	75 1e verd.	23-12-2025	€ 320.000 € 4.267	€ 323.457 € 4.313
	60 2e verd.	23-12-2025	€ 262.500 € 4.375	€ 265.336 € 4.422
	62** 2e verd.	23-12-2025	€ 295.000 € 4.758	€ 298.187 € 4.809
	58*** 1e verd.	23-12-2025	€ 280.000 € 4.828	€ 283.025 € 4.880

* Balkon 4 m²
** Balkon 9 m²
*** Balkon 10 m²

2. Transactieprijzen koop project AquaVista: € 4.460,- / € 5.530,- VON per m² GBO

AquaVista is een nieuwbouwproject in de centrumwijk Stadsoevers in Roosendaal, met 38 appartementen, zes gezinswoningen en zes penthouses. De appartementen beschikken over een eigen parkeerplaats, hiervoor geldt een verplichte afname en een koopsom van € 20.000,- VON boven op de transactieprijs. Het project ligt aan het water, op loopafstand van het bus- en treinstation en nabij dagelijkse voorzieningen. De appartementen zijn duurzaam en gasloos uitgevoerd volgens BENG, met minimaal energielabel A++, vloerverwarming in het gehele appartement en balansventilatie met warmteterugwinning. De appartementen beschikken over een balkon van circa 5 m².

Gegevens	m² GBO/	Datum	Prijs appartement / m² GBO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Prijs appartement / m² GBO Peildatum excl. parkeerplaats
AquaVista Noordlaan 4703 MA Roosendaal Bouwjaar 2025	57	18-11-2024	€ 299.000 € 5.246	€ 315.402 € 5.533
	65	17-3-2025	€ 304.000 € 4.677	€ 316.602 € 4.871
	70	27-12-2025	€ 309.000 € 4.414	€ 312.103 € 4.459
				

Transactieprijzen individuele koopreferenties: € 4.250,- / € 4.790,- VON of k.k. per m² GBO
De transactieprijzen van individuele koopreferenties bevinden zich in een bandbreedte van € 4.250,- tot € 4.790,- VON of k.k. per m² GBO.

3. Oevers van de Stad Roosendaal - Noordlaan - € 4.630,- VON per m² GBO
Binnen het nieuwbouwproject AquaVista in de centrumwijk Stadsoevers in Roosendaal worden Avenue Appartementen aangeboden met een woonoppervlakte van circa 65 m² GBO, twee slaapkamers en een balkon op het westen. Het appartement beschikt over een privé-parkeerplaats op de binnenplaats en een eigen berging. Voor de parkeerplaats corrigeerden wij de transactieprijs met € 15.000,-. De appartementen worden gasloos gerealiseerd als BENG-woningen met vloerverwarming in het gehele appartement en balansventilatie met warmteterugwinning; het energielabel bedraagt minimaal A++. Het project ligt in een waterrijke en groene omgeving aan de Vliet en nabij de haven van Roosendaal. Met wandelkades en voorzieningen, waaronder het centrum, op korte afstand. De gemiddelde VvE-bijdrage voor dit type appartement bedraagt circa € 102,- per maand.

4. Burgemeester Freijterslaan 415 Roosendaal - € 4.350,- k.k. per m² GBO
Dit appartement betreft een galerijflat (bestaande bouw) uit 1999 met 63 m² GBO en een balkon van 4 m². Het appartement ligt op de vijfde woonlaag en is bereikbaar met lift en trap; de lift biedt ook toegang tot de parkeerkelder. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met airconditioning, een moderne open keuken en semi-open slaapkamer die door een vaste wand van de woonkamer is gescheiden. De keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met wokbrander en afzuigkap, een oven, een koelkast-vriescombinatie en een vaatwasser. De badkamer omvat een inloopdouche met regendouche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is een aparte wasruimte aanwezig met aansluitingen voor wasmachine en droger. Het appartement heeft energielabel B en dubbel glas. Verwarming en warm water verlopen via een gasgestookte cv-ketel uit 2025 (eigendom). In de parkeerkelder bevindt zich een eigen parkeerplaats en een berging. Voor de parkeerplaats corrigeerden wij de transactieprijs met € 15.000,-. De servicekosten bedragen € 211,- per maand.

5. Burgemeester Freijterslaan 405 Roosendaal - € 4.790,- k.k. per m² GBO
Dit appartement betreft een galerijflat (bestaande bouw) uit 1999 met 70 m² GBO, een balkon van 6 m² op het zuiden en een externe berging van 4 m². Het appartement ligt op de vierde verdieping en is bereikbaar met lift en trap. Het appartement omvat drie kamers, waaronder twee slaapkamers, en beschikt over mechanische ventilatie en buitenzonwering. De woonkamer van circa 36 m² is uitgevoerd met een open keuken en biedt toegang tot het balkon met weids uitzicht. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koel-/vriescombinatie. De badkamer (2017) is ingericht met toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Verwarming en warm water verlopen via een HR cv-combiketel uit 2018 (eigendom). Het appartement is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en heeft energielabel A. De servicekosten bedragen circa € 176,- per maand.

6. Burgemeester Freijterslaan 419 Roosendaal - € 4.710,- k.k. per m² GBO
Dit appartement betreft een galerijflat (bestaande bouw) uit 1999 met 70 m² GBO en een balkon van circa 4 m² op het zuiden. Het appartement ligt op de derde woonlaag en is bereikbaar met lift en trap; de lift biedt ook toegang tot de parkeergarage. Het appartement omvat drie kamers, waaronder twee slaapkamers. De badkamer (2017) heeft een toilet, inloopdouche, wastafel en designradiator. De woonkamer is uitgevoerd met een open keuken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser, kookplaat en afzuigkap. Daarnaast is een inpandige bergruimte aanwezig met wasmachineaansluiting, mechanische ventilatie en de cv-installatie (2022). Het appartement is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbel glas en heeft energielabel A. Verwarming en warm water verlopen via een HR cv-combiketel (gasgestookt, 2022, eigendom). In de parkeergarage bevinden zich een eigen parkeerplaats en een berging van circa 4 m² vermeld. Voor de parkeerplaats corrigeerden wij de transactieprijs met € 15.000,-. De servicekosten bedragen € 186,38 per maand.

7. Wouwseweg 86-F Roosendaal – € 4.250,- k.k. per m² GBO

Dit tweekamer appartement (galerijflat) uit 2011 omvat 58 m² GBO en ligt op de derde woonlaag. Het appartement beschikt over één slaapkamer en één badkamer met douche en wastafelmeubel. Het appartement beschikt over balansventilatie en een Frans balkon. Verwarming en warm water verlopen via een cv-ketel (Remeha, 2011, eigendom). Het object is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Het dak betreft een samengesteld dak met metalen bedekking. Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats; hiervoor corrigeerden wij de transactieprijs met € 15.000,-. De VvE-bijdrage bedraagt € 122,- per maand. Vermeld dient te worden dat de opgegeven prijs een vraagprijs betreft; de transactieprijs is vanwege de status verkocht onder voorbehoud nog niet bekend.

8. Jacob van Ruijsdaelstraat 48 Roosendaal - € 4.300,- k.k. per m^2 GBO

Dit appartement aan de Jacob van Ruijsdaelstraat 48 in Roosendaal betreft een portiekflat (bestaande bouw) uit 1963 met 63 m² GBO, twee balkons met in totaal circa 10 m² buitenruimte en een inpandige berging van 7 m² met elektra. Het appartement omvat drie kamers, waaronder twee slaapkamers, en ligt in een woonwijk aan een rustige weg, op korte afstand van het centrum, winkels en het station. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met toegang tot een balkon aan de voorzijde (oost). De dichte keuken is ingericht met een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven en een koel-/vriescombinatie en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde (west). De badkamer is voorzien van douche en wastafelmeubel. Verwarming en warm water verlopen via een cv-combiketel uit 2016 (eigendom). Het appartement heeft dubbel glas en energielabel E. De VvE-bijdrage bedraagt € 198,- per maand.

Gegevens		Bouwjaar	m² GBO	Datum	Prijs appartement/ m² GBO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Prijs appartement/ m² GBO Peildatum excl. parkeerplaats
Oevers van de Stad Noordlaan 07-C 4703 HS Roosendaal		2026	65	17-3-2025	€ 289.000 VON € 4.446	€ 301.077 VON € 4.632
Burgemeester Freijterslaan 415 4703 EH Roosendaal		1999	63	25-2-2026	€ 272.653 k.k. € 4.328	€ 273.710 k.k. € 4.345
Burgemeester Freijterslaan 405 4703 EH Roosendaal		1999	70	26-03-2026	€ 355.000 k.k. € 4.786	€ 355.252 k.k. € 4.789
Burgemeester Freijterslaan 419 4703 EH Roosendaal		1999	70	23-01-2026	€ 327.000 k.k. € 4.671	€ 329.433 k.k. € 4.706
Wouwseweg 86-F 4703 BT Roosendaal		2011	58	4-2-2025 Verkocht onder voorbehoud	€ 235.665 k.k. € 4.063	€ 246.597 k.k. € 4.252
Jacob van Ruijsdaelstraat 48 4703 VG Roosendaal		1963	63	10-11-2025	€ 267.000 k.k. € 4.238	€ 271.134 k.k. € 4.304

4.2. Ontwikkelomzet huurappartementen: € 22,3 miljoen excl. BTW

De huurappartementen hebben een totale ontwikkelomzet van circa € 22,3 miljoen excl. BTW. De ontwikkelomzet is een resultante van een huur van € 16,20 tot € 17,20 per m² GBO (€ 1.375,- en € 1.175,- per maand), een BAR VON van 4,5% Turn Key en een huurstijging tijdens de bouw van 2%.
De leegwaarderatio van de huurappartementen bedraagt 95% tot 98%. Op basis van bij ons bekende ervaringscijfers achten wij dat realistisch.
Voor het betaalbare huurproduct (MGW_bh68) ontstaat een passende product-marktcombinatie – het appartement heeft een marktconforme huur – die voldoet aan de betaalbaarheidsgrens (maximale huur € 1.228,- per maand).

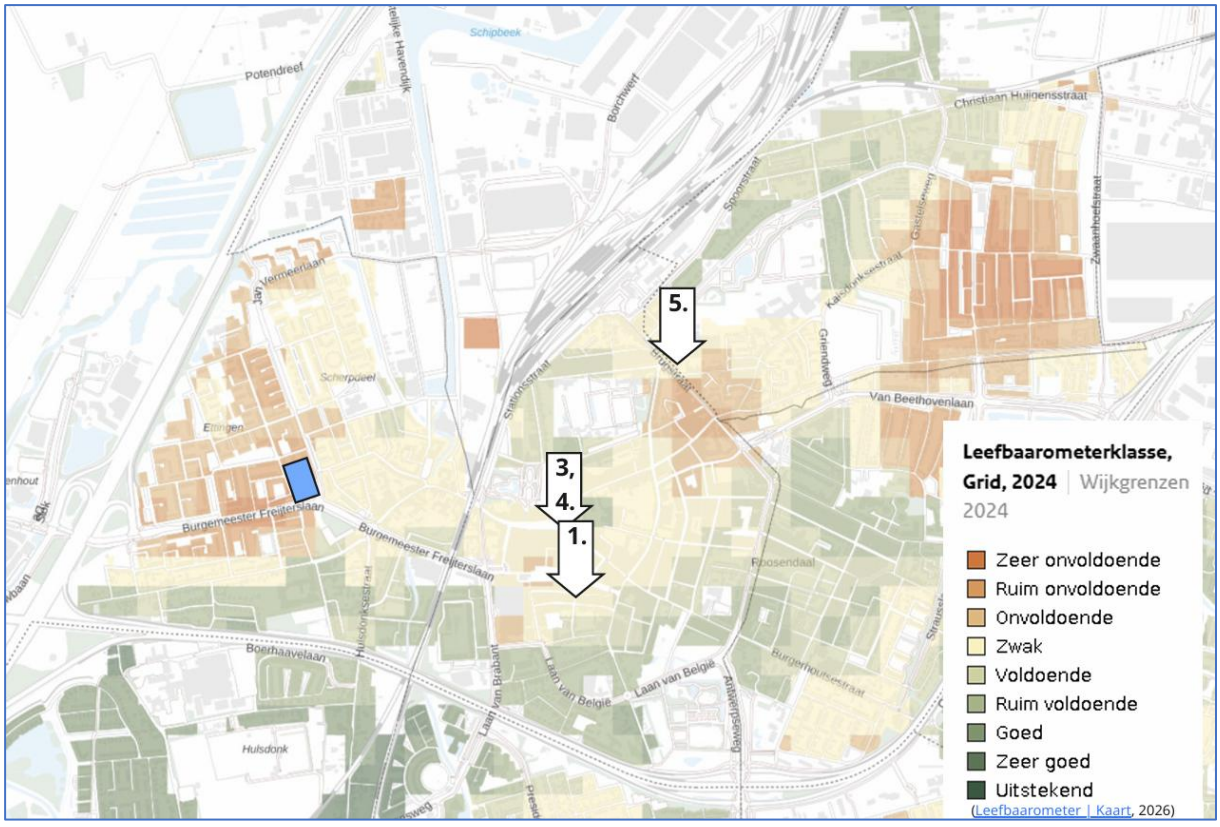
De ingeschatte huur ligt aan de onderkant van de bandbreedte van de referenties, welke ligt tussen de € 14,60 en € 23,20 per m² GBO. De ingeschatte huur ligt lager dan de huurprijzen uit de projecten IJzerstaete in Roosendaal en Sierra in Breda en de bestaande bouw referenties in het centrum van Roosendaal. IJzerstaete en de bestaande bouw referenties in het centrum zijn door hun ligging in het centrum van Roosendaal veel beter gelegen dan het getaxeerde. Voor het project Sierra in Breda liggen de huurprijzen hoger vanwege de ligging in de grote stad Breda, waar de huurprijzen hoger liggen dan in Roosendaal.

De ingeschatte huurprijs komt overeen met de huurprijzen van de referenties uit Etten-Leur en Bergen op Zoom, vanwege de vergelijkbare ligging van deze referenties in woonwijken. De huurprijs van de referentie in Wouw ligt waarschijnlijk hoger, omdat het aanbod van huurappartementen in Wouw heel laag is.

Het ingeschatte BAR VON bevindt zich in het midden van de bandbreedte van de referenties, welke zich bevinden tussen de 4,3% en 4,8% Turn Key. Voor de referentie uit Eindhoven geldt een lager risicoprofiel door de ligging in een grote stad en daarmee een lagere BAR. Het ingeschatte BAR is iets lager dan het BAR van de referenties gelegen in kernen die voor beleggers minder interessant zijn, zoals Veenendaal en Oosterhout. Het ingeschatte BAR ligt boven het BAR zoals gepubliceerd door Cushman & Wakefield voor een Core locatie en boven het BAR gepubliceerd door Capital Value voor de randstad buiten de grote steden. Vanwege de ligging van het getaxeerde in een kleinere stad buiten de randstad, en daarmee minder dan een Core locatie, is het ingeschatte BAR realistisch.

Omschrijving	Aantal	Huur / maand	BAR (%)	Beleggingswaarde/ m² GBO	Beleggingswaarde / appartement	Ontwikkelomzet excl. BTW
MGW_bh68	55	€ 1.175	4,5%	€ 4.673	€ 319.600	€ 264.132
MGW_vsh85	25	€ 1.375	4,5%	€ 4.416	€ 374.000	€ 309.091
Totaal	**80**				**€ 26.928.000**	**€ 22.254.545**

Leefbaarometer referentiekaart huurappartementen
Op navolgende kaart plotte wij de locatie van het getaxeerde (blauw) en de locaties van de referenties (genummerd) op de achtergrond van de leefbaarometer. Hieruit blijkt in één oogopslag de ligging van een referentie ten opzichte van de locatie van het getaxeerde en de leefbaarometerscore van de wijk. Referentieproject twee en de losse referentieobjecten zes tot en met negen liggen buiten Roosendaal en nemen wij daarom niet op deze kaart op.



Locatie getaxeerde (blauw) en referenties (nummers) op leefbaarometerkaart. Bron: Leefbaarometer

De referenties indexeren wij van transactiedatum naar waardepeildatum met 3% conform het inflatiepercentage gepubliceerd door het CBS.

1. Transactieprijzen huur project IJzerstaete Roosendaal: € 20,90 / € 23,20 per maand per m² GBO
Het nieuwbouwproject IJzerstaete bestaat uit 15 appartementen (galerijflat) uit 2025. Het omvat appartementen van circa 60 tot 68 m² GBO en de appartementen beschikken over drie kamers, waaronder twee slaapkamers. De appartementen hebben een balkon van 4 m² tot 5 m² en een inpandige berging. De appartementen beschikken over energielabel A+++ en zijn volledig geïsoleerd. Verwarming vindt plaats via een warmtepomp met vloerverwarming, daarnaast beschikt het complex over zonnepanelen en mechanische ventilatie. Parkeren kan in het openbaar gebied (betaald). Alle appartementen zijn instap klaar en voorzien van een moderne keuken met inbouwapparatuur, compleet afgewerkt sanitair en tegelwerk. Het gebouw is voorzien van een lift en is toegankelijk voor mensen met een beperking en voor ouderen. Het complex ligt in het centrum, op 5 minuten fietsafstand van het station. De servicekosten bedragen circa € 95,- per maand.

Gegevens	m² GBO/ verd.	Datum	Huurprijs unit/ m² GBO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Huurprijs unit/ m² GBO Peildatum excl. parkeerplaats
IJzerstaete Nieuwe Markt 4701 AD Roosendaal Bouwjaar 2025	66 bg	1-9-2025	€ 1.350 € 20,55	€ 1.373 € 20,92
	60 1e	1-9-2025	€ 1.275 € 21,11	€ 1.297 € 21,48
	61 bg	1-9-2025	€ 1.290 € 21,01	€ 1.312 € 21,38
	63 bg	1-9-2025	€ 1.325 € 20,93	€ 1.348 € 21,30
	65 1e	1-9-2025	€ 1.330 € 20,40	€ 1.353 € 20,75
	59 2e	1-9-2025	€ 1.350 € 22,80	€ 1.373 € 23,20

2. Transactieprijzen huur project Sierra Breda: € 14,60 / € 18,50 per m² GBO
Binnen het woonproject Sierra aan het Fluitenkruidpad in Breda worden huurappartementen aangeboden in een autovrije, groene woonomgeving. Het project omvat 154 huurappartementen, bestaande uit 144 middenhuurappartementen van circa 60 tot 72 m² en tien vrije sectorappartementen tot 136 m². De verwachte oplevering van de appartementen is mei 2026. De appartementen hebben een eigen bergruimte binnen het appartement en energielabels variëren van A tot A++. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming, aangesloten op het warmtenet en balansventilatie met warmteterugwinning voor frisse lucht. Parkeren kan bij een mobiliteitshub met 109 parkeerplaatsen op circa 80 meter loopafstand. Een eigen parkeerplaats in deze hub is niet inbegrepen in de huurprijs.

De middenhuur appartementen van 60 m^2 GBO liggen op de eerste verdieping en bevatten elk één slaapkamer, woonkamer met open keuken, berging, een badkamer en apart toilet. De badkamer wordt opgeleverd met Ideal Standard en van hoogwaardige kwaliteit. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de loggia of balkon.

De middenhuur appartementen van circa 70 m^2 GBO liggen op de begane grond en bevatten drie kamers, waaronder twee slaapkamers. De ligging op de begane grond geeft toegang tot een terras aan de rustige binnenzijde van het pand.

De vrije sector appartementen van circa 81 m^2 GBO liggen op de begane grond, en zijn direct bereikbaar via de onderdoorgang van het pand. Het bevat drie kamers, waaronder twee slaapkamers, grote woonkamer met open keuken, berging met hoogwaardige afgewerkte badkamer en apart toilet. De ligging op de begane grond geeft toegang tot een terras aan de groene buitenzijde.

De vrije sector appartementen van circa 105 m^2 GBO, liggen op de eerste verdieping en hebben een entree via de galerij aan de binnenzijde van het pand. Het bevat een lichte woonkamer met directe toegang tot de loggia aan de buitenzijde van het gebouw. Daarnaast zijn er twee slaapkamers, een keuken die direct aan de woonkamer grenst, praktische berging, een badkamer en een apart toilet. Dankzij de hoekligging heeft dit appartement extra veel licht. Alle huurprijzen zijn exclusief € 60,- servicekosten.

Gegevens	m² GBO/	Datum	Huurprijs unit/ m² GBO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Huurprijs unit/ m² GBO Peildatum excl. parkeerplaats
Sierra Fluitenkruidpad 91 4814 CW Breda Bouwjaar 2026	59 1e verd.	20-2-2026	€ 1.090 € 18,47	€ 1.094 € 18,54
	70 Bg.	20-2-2026	€ 1.099 € 15,70	€ 1.103 € 15,75
	102 Bg.	20-2-2026	€ 1.495 € 14,66	€ 1.500 € 14,71
	81 Bg.	20-2-2026	€ 1.355 € 16,73	€ 1.360 € 16,78
	84 Bg.	20-2-2026	€ 1.380 € 16,43	€ 1.385 € 16,48
	105 1e verd.	20-2-2026	€ 1.525 € 14,52	€ 1.530 € 14,57

Transactieprijzen individuele huurreferenties: € 16,40 / € 19,80 per m² GBO
De transactieprijzen van individuele huurreferenties bevinden zich in een bandbreedte van € 16,40 tot € 19,80 per m² GBO.

3. Markt 7-C Roosendaal - € 18,40 per m^2 GBO
Deze bovenwoning in het centrum van Roosendaal omvat 70 m² GBO en telt drie kamers, waaronder twee slaapkamers. Het appartement maakt deel uit van monumentaal pand uit 1900 en heeft een samengesteld dak. In 2023 is het appartement volledig gerenoveerd. De indeling omvat één badkamer met douche en wastafel en een separaat toilet. De referentie beschikt over mechanische ventilatie en een gezamenlijke fietsenberging. Het appartement is geïsoleerd met dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Verwarming verloopt via een cv-ketel in combinatie met een warmtepomp, warm water via een cv-ketel. Een energielabel is niet beschikbaar. Parkeren kan betaald in het openbaar gebied.

4. Markt 7-B Roosendaal - € 19,80 per m^2 GBO
Deze bovenwoning in het centrum van Roosendaal omvat 70 m² GBO en telt drie kamers, waaronder twee slaapkamers. Het appartement maakt deel uit van een monumentaal pand uit 1900 en is in 2023 volledig gerenoveerd. De indeling omvat één badkamer met douche en wastafel en een separaat toilet. De referentie beschikt over mechanische ventilatie en een gezamenlijke fietsenberging. Het appartement is geïsoleerd met dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Verwarming verloopt via een cv-ketel in combinatie met een warmteterugwininstallatie en warmtepomp, warm water via een gasgestookte combiketel uit 2023. Een energielabel is niet beschikbaar. Parkeren kan betaald in het openbaar gebied.

5. Brugstraat 46 Roosendaal - € 19,70 per m² GBO
Deze maisonnette (bestaande bouw) uit 2022 omvat 69 m² GBO en telt twee kamers, waaronder één slaapkamer. Het appartement beschikt over één badkamer met douche, wastafel en wastafelmeubel. De referentie ligt ten noorden, net buiten het centrum van Roosendaal.
6. Couperuslaan 86 Etten-Leur - € 16,40 per m² GBO
Dit driekamer appartement (portiekflat) uit 2022 omvat 72 m² GBO en beschikt over twee slaapkamers en één badkamer met inloopdouche en wastafel. Het appartement heeft een balkon van zeven m², een inpandige berging en vijf m² externe bergruimte. Het gebouw is voorzien van een lift. De referentie beschik onder andere over een schuifpui, mechanische ventilatie en balansventilatie. Het appartement ligt aan een rustige weg in een woonwijk. Het appartement is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A+++ (einddatum 12 september 2032). Verwarming verloopt via een warmtepomp en warm water via aardwarmte. Parkeren is mogelijk in de parkeerkelder. Aanvullende kosten voor een eigen parkeerplaats in de kelder bedragen € 59,55 per maand. De huurprijs is exclusief € 77,- servicekosten.

7. Hof De Hoop 13 Etten-Leur - € 16,60 per m² GBO
Dit driekamer appartement (portiekflat; bestaande bouw) uit 2020 is gedeeltelijk gestoffeerd, ligt op de bovenste verdieping en omvat 76 m² GBO. Het appartement beschikt over twee slaapkamers en één badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel. Het appartement heeft een balkon van 6 m² en 5 m² externe bergruimte. Daarnaast heeft de referentie een separate vrijstaande stenen berging met elektra, een schuifpui, zonnepanelen, balansventilatie, natuurlijke ventilatie, glasvezelkabel en tv-kabel. Het appartement maakt deel uit van een project met twee appartementencomplexen met in totaal zestien huurappartementen, verdeeld in twee appartementen per woonlaag. Beide complexen beschikken over een lift. Het appartement is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Verwarming verloopt via een HR cv-combiketel uit 2020 in combinatie met een warmteterugwininstallatie en gedeeltelijke vloerverwarming, warm water via de cv-ketel. De huur is exclusief € 85,- servicekosten.

8. Drabbestraat 4-D Bergen Op Zoom - € 17,40 per m² GBO
Dit huurappartement is in 2017/2018 gerealiseerd als onderdeel van de transformatie van een voormalig schoolgebouw naar dertien atelierwoningen en ligt aan de rand van het historische stadscentrum. Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping en beschikt over een woonkamer van circa 30 m² inclusief keuken, twee (slaap)kamers van circa 10 m² en circa 6,5 m² en een betegelde badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en designradiator. Daarnaast is een separaat toilet aanwezig. Via een schuifpui is een balkon/terras van circa 16 m² bereikbaar, gelegen op het zuiden en voorzien van een zonnescherm, buitenlamp en buitenkraan.
Het complex heeft een gemeenschappelijke entree met trappenhuis en geen lift. Verder zijn een algemene fietsenstalling en een privé (fietsen)berging op de begane grond aanwezig. Het appartement is geïsoleerd met vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en isolerende beglazing en heeft energielabel B. Verwarming en warm water verlopen via een HR-combiketel (Intergas, 2018) met mechanische ventilatie.

9. Plantagebaan 2h Wouw - € 19,10 per m² GBO
Deze bovenwoning in Wouw, nabij Roosendaal, omvat 64 m² GBO en ligt op de eerste verdieping met een entree aan de galerij. Het appartement beschikt over een woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een betegelde badkamer met inloopdouche en wastafel(meubel) en een separaat toilet. Via dubbele openslaande deuren in de woonkamer is het balkon van 5 m² bereikbaar. Het balkon ligt op het oosten. Het gebouw is voorzien van twee liften en twee trappenhuizen. Bij het appartement horen een privéberging met elektra en een privéparkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde.
Het appartement is gasloos en beschikt over een lucht-waterwarmtepomp die ook warm water levert. Verder zijn vloerverwarming, mechanische ventilatie en zes zonnepanelen aanwezig. Het appartement heeft vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en HR++ beglazing in houten kozijnen, wat resulteert in energielabel A++++. De kap is gedekt met pannen en de platdakconstructie is bedekt met bitumineuze dakbedekking.

Gegevens		Bouwjaar	m² VVO	Datum	Huurprijs unit/ m² GBO / VVO Transactiedatum excl. parkeerplaats	Huurprijs unit/ m² GBO / VVO Peildatum excl. parkeerplaats
Markt 7-C 4701 PA Roosendaal		1900	70	18-12-2025	€ 1.275	€ 1.286
					€ 18,21	€ 18,37
Markt 7-B 4701 PA Roosendaal		1900	70	10-11-2025	€ 1.370	€ 1.383
					€ 19,57	€ 19,80
Brugstraat 46 4701 LJ Roosendaal		2022	69	31-1-2026	€ 1.350	€ 1.357
					€ 19,57	€ 19,66
Couperuslaan 86 4873 LR Etten-Leur		2022	72	26-9-2025	€ 1.165	€ 1.183
					€ 16,18	€ 16,43
Hof De Hoop 13 4871 ZX Etten-Leur		2020	76	10-6-2025	€ 1.235	€ 1.265
					€ 16,25	€ 16,64
Drabbestraat 4-D 4611 EB Bergen Op Zoom		1920 Renov. 2018	68	17-4-2025	€ 1.150	€ 1.183
					€ 16,91	€ 17,40
Plantagebaan 2h 4724 CH Wouw		2023	64	16-4-2025	€ 1.190	€ 1.224
					€ 18,59	€ 19,13

Bruto aanvangsrendementen referenties: 4,3% tot 4,8% VON Turn Key
De bruto aanvangsrendementen van de referenties bevinden zich in een bandbreedte van 4,3% tot 4,8% VON Turn Key.

Noord-Brabant: BAR VON 4,3% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey woon-werkcomplex in Eindhoven (Noord-Brabant), gelegen in een stedelijke centrumomgeving binnen het project Gildekwartier. Het programma omvat 94 appartementen in het middensegment met een totaal metrage van circa 5.514 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 58,7 m² GBO, aangevuld met 37 parkeerplaatsen en circa 390 m² VVO commerciële ruimte. Door de combinatie van wonen en een beperkte commerciële plint is sprake van een gemengd programma dat past bij een stedelijke centrumlocatie en een brede huurdersdoelgroep.

Noord-Brabant: BAR VON 4,6% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey nieuwbouw wooncomplex in Oosterhout (Noord-Brabant), onderdeel van het project Galvanitas en ligt in een bestaande stedelijke omgeving met herontwikkelingskarakter. Het betreft de aankoop van 48 appartementen (Blok B) met een totaal metrage van circa 2.930 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 61,0 m² GBO, aangevuld met vijftien parkeerplaatsen; daarnaast maakt een parkeergarage en commerciële plint onderdeel uit van het bredere project.

Zuid-Holland: BAR VON 4,8% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey nieuwbouw wooncomplex in Zoetermeer (Zuid-Holland), ligt in een overwegend stedelijke woonomgeving met een ontsluiting richting de regio. Het project bestaat uit 142 meergezinswoningen in het middensegment met een totaal metrage van circa 7.501 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 52,8 m² GBO.

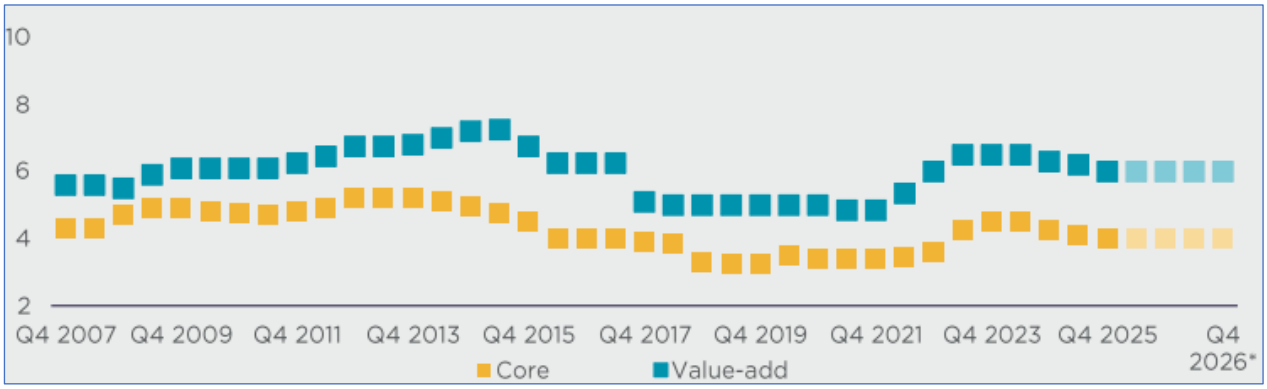
Utrecht: BAR VON 4,8% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey appartementencomplex in Veenendaal (Utrecht), ligt in een woonomgeving met dagelijkse voorzieningen in de buurt en een functioneel sterke bereikbaarheid binnen de kern en naar de regio. Het project omvat 90 meergezinswoningen in het middensegment met een totaal metrage van circa 5.850 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 65 m² GBO, aangevuld met 155 parkeerplaatsen.

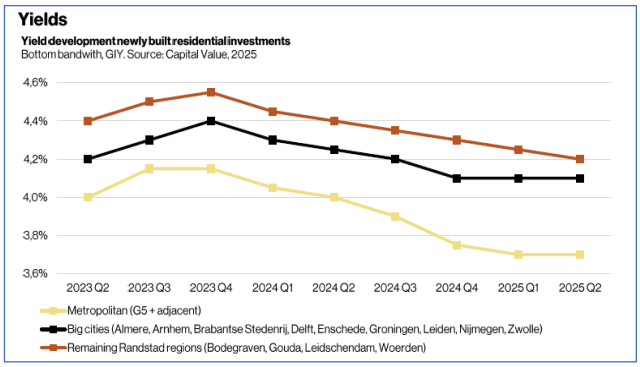
Zuid-Holland: BAR VON 4,3% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey nieuwbouw wooncomplex in Zoetermeer (Zuid-Holland), gelegen aan de Afrikaweg in het oostelijk deel van de stad met een goede dagelijkse bereikbaarheid en aansluiting op de stedelijke voorzieningenstructuur. Het programma omvat 131 meergezinswoningen in het middensegment met een totaal metrage van circa 9.463 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 72,2 m² GBO.

Noord-Brabant: BAR VON 4,8% Turn Key
Deze referentie betreft een turnkey appartementencomplex in Breda (Noord-Brabant), in een stedelijke woonomgeving met voorzieningen op korte afstand en een verzorgingsgebied dat past bij grootschalige huurwoonprogramma's. Het complex bestaat uit 154 appartementen met een totaal metrage van circa 11.093 m² GBO en een gemiddeld appartement van circa 72,0 m² GBO, met 109 parkeerplaatsen. Het programma kent een duidelijke focus op gereguleerde huur (144 woningen in het middenhuursegment), aangevuld met tien vrije sector woningen, waarmee sprake is van een courante en brede productmix voor institutionele beleggers.

Gegevens		Transactie	Datum	Bouwjaar	Gem. huur per woning	BAR VON
Eindhoven		Turn Key	12-12-2025	2024	€ 1.190	4,30%
Oosterhout		Turn Key	18-12-2025	2026	€ 1.134	4,60%
Zoetermeer		Turn Key	26-10-2025	2028	€ 1.107	4,80%
Veenendaal		Turn Key	19-6-2025	2025	€ 1.375	4,80%
Zoetermeer		Turn Key	26-8-2025	2025	€ 1.186	4,30%
Breda		Turn Key	1-11-2023	2026	€ 1.185	4,80%

BAR tussen de 4,0% en 6,0% (Cushman & Wakefield) en 4,2% voor de rest van de randstad (Capital Value)
Cushman & Wakefield publiceert in 'Netherlands Outlook 2026', d.d. 11 december 2025 een BAR van circa 4% voor een Core locatie en 6% voor een value-add locatie. Capital Value publiceert een BAR van circa 4,2% voor de randstad buiten de grote steden.





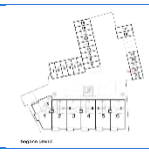
Ontwikkeling BAR. Bron: boven Cushman & Wakefield, 2026 ; onder Capital Value)

4.3. Ontwikkelomzet parkeerplaatsen: € 595.000,- excl. BTW

De 48 parkeerplaatsen op het dak die exclusief voor de bewoners worden gerealiseerd leveren naar verwachting een ontwikkelomzet van € 595.000,- excl. BTW, zijnde € 15.000,- VON per plaats, op. De ontwikkelomzet is afgeleid van referentietransacties in de omgeving van Roosendaal. De ingeschatte VON-prijs ligt lager dan de VON-prijs van een referentie uit Roosendaal, omdat deze in het centrum van Roosendaal ligt. De ingeschatte VON-prijs ligt boven de k.k.-prijs van de referentie uit St. Willebrord, omdat parkeren in het openbaar gebied in de omgeving van deze referentie gratis is en parkeren in het openbaar gebied rondom het getaxeerde mogelijk betaald gaat worden (bron: Parkeernormen gemeente Roosendaal 2026).

Omschrijving	Aantal	VON/plaats	Ontwikkelomzet excl. BTW/plaats	Ontwikkelomzet excl. BTW
Parkeren verdieping	48	€ 15.000	€ 12.397	€ 595.041
Totaal	**48**	**€ 720.000**		**€ 595.041**

Aanbodprijzen parkeerplaatsen: € 12.000,- tot € 20.000,- VON of k.k. per plaats.
Aanbodprijzen van parkeerplaatsen liggen tussen de € 12.000,- en € 20.000,- VON of k.k. per parkeerplaats.

Gegevens		Bouwjaar	Datum	Transactieprijs unit Transactiedatum	Transactieprijs unit Peildatum
Zonnestad 4874 MV Etten-Leur		n.b.	2-4-2026 Aanbod	€ 12.500 k.k.	€ 12.500 k.k.
Zonnestad - Het Juvenaat 4874 MV Etten-Leur		2025	2-4-2026 Aanbod	€ 13.500 VON	€ 13.500 VON
Dahliastraat 2-A 4711 ET St. Willebrord		n.b.	2-4-2026 Aanbod	€ 12.000 k.k.	€ 12.000 k.k.
Panneboeter 8 4701 KG Roosendaal		1999	2-4-2026 Aanbod	€ 20.000 VON	€ 20.000 VON

4.4. Ontwikkelomzet supermarkten: € 8,5 miljoen excl. BTW

De ontwikkelomzet voor de supermarkten bedraagt circa € 8,5 miljoen excl. BTW, wat overeenkomt met € 2.830,- tot € 3.150,- per m² BVO en € 2.980,- tot € 3.320,- per m² VVO. De ontwikkelomzet is een resultante van een huur van € 175,- tot € 195,- per m² VVO, een BAR van 6,0%, een huurstijging tijdens de bouw van 2% en geen incentives.

Uit de marktanalyse blijkt dat de huurprijs van referenties varieert van circa € 168,- tot € 244,- per m² VVO. De ingeschatte huurprijs ligt aan de onderkant tot het midden van de bandbreedte. De huur van de referentie uit Amstelveen ligt hoger, omdat deze referentie op een betere locatie ligt met meer inwoners met gemiddeld een hoger inkomen binnen het afzetgebied. De ingeschatte huurprijs voor de fullservice-supermarkt ligt hoger dan de huurprijs van referenties met een oppervlak tot circa 1.000 m² VVO, omdat een fullservice-supermarkt een hogere omzetpotentie heeft en daardoor een hogere huur kan betalen. De gehanteerde huur ligt hoger dan referenties uit Ouddorp en Putten vanwege het oudere bouwjaar van deze referenties. De huurprijs is vergelijkbaar met de huur van de referentie uit Middelharnis. Hoewel deze al circa 20 jaar oud is, ligt deze referentie op een betere locatie aan de rand van het centrum met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. De ingeschatte huurprijs ligt lager dan de huurprijs van de referenties uit IJsselmuiden en Dirksland, vanwege het grotere oppervlak van de referentie in IJsselmuiden en de goede ligging van beide referenties in een werkend wijkcentrum nabij het centrum.
Voor de aanvullende supermarkt schatten wij de huur lager in dan voor de fullservice-supermarkt, omdat de omzetpotentie van een kleinere supermarkt lager is dan van een fullservice-supermarkt.

Het ingeschatte BAR VON van 6,0% Turn Key ligt binnen de bandbreedte van aanvangsrendementen die wij waarnemen in de referentietransacties. Uitgaande van een door ons ingeschatte markthuur ligt de bandbreedte tussen de 5,6% en 6,6% VON Turn Key. De door ons hieruit afgeleide BAR ligt daarmee in het midden van de bandbreedte. Dit is verdedigbaar vanwege de vergelijkbare ligging van het getaxeerde en de referenties in kleinere steden/ dorpen. Het gehanteerde BAR ligt onder de BAR van referenties met een ouder bouwjaar en referenties die minder gelegen zijn door een verscholen ligging of relatief weinig parkeerplaatsen in de omgeving.

De beleggingswaarde per m² VVO ligt met € 2.980,- tot € 3.320,- in het midden van de bandbreedte die wij in beleggingstransacties van supermarkten tegenkomen: € 2.700,- tot € 3.740,- per m² VVO. Dit is te verklaren vanwege een recenter bouwjaar en een hogere architectonische waarde dan de transacties aan de onderkant van de bandbreedte.

Omschrijving	m² VVO	Huur per m² VVO per jaar	BAR (%)	Vormfactor	Beleggingswaarde / m² BVO	Ontwikkelomzet excl. BTW/ m² BVO
Fullservice-supermarkt	1.721	€ 195	6,0%	95%	€ 3.149	€ 3.149
Aanvullende supermarkt	950	€ 175	6,0%	95%	€ 2.826	€ 2.826
Totaal	**2.671**				**€ 8.532.691**	**€ 8.532.691**

Transactieprijzen huur supermarkten: € 168,- tot € 244,- per m² VVO
Uit de marktanalyse blijkt dat de opbrengst van huurreferenties varieert van € 168,- tot € 244,- per m² VVO. Supermarkten in relatief kleine dorpskernen of in uitleggebieden, met beperkte metrages en een sobere uitstraling hebben een huur aan de onderkant van de bandbreedte. Supermarkten in de grotere dorpskernen of op goed bereikbare locaties, met een grote omvang en hoogwaardige architectuur zitten aan de bovenkant van de bandbreedte. Wij hanteren 3,0% indexatie tussen transactiedatum van de huurreferentie en waardepeildatum op basis van de inflatie.

- **Van der Hooplaan, Amstelveen:** Het referentieobject aan de Van Der Hooplaan 180 te Amstelveen is 2.886 m² VVO groot en gebouwd in 1962. Het object maakt onderdeel uit van een winkelcentrum in het zuiden van Amstelveen. In dit winkelcentrum zijn verschillende retailers gevestigd, waaronder een bakkerij en Ekoplaza. De transactieprijs van het referentieobject is € 244,- per m² VVO per jaar
- **Nieuwstraat 40, Sint-Michielsgestel:** Het referentieobject aan de Nieuwstraat 40 te Sint-Michielsgestel staat op waardepeildatum te huur. Dit referentieobject is 1.022 m² VVO en is in 1980 gebouwd. Het verzorgingsgebied bestaat uit circa 30.000 inwoners en drie supermarkten. De vraagprijs van het referentieobject is € 182,- per m² VVO per jaar.
- **Van der Sandeplein, Wolvega:** Het referentieobject aan het Van der Sandeplein te Wolvega is circa 960 m² VVO en is gebouwd in 2011. Het object is op dit moment in gebruik door de ALDI is centraal gelegen in Wolvega, nabij het winkelgebied van het dorp, en maakt deel uit van een groter verzorgingsgebied met circa 26.000 inwoners. In de directe omgeving bevinden zich meerdere supermarkten, waaronder een Albert Heijn en een Lidl. De huidige gebruiker ALDI wordt verplaatst naar een nieuwbouw locatie aan de Spoorlaan. Het object ligt direct aan een parkeerplein met openbaar parkeren. De vraagprijs van het referentieobject is € 162.500,- per jaar/ € 168,- per m² VVO per jaar.
- **Voorthuizerstraat, Putten:** Het referentieobject aan de Voorthuizerstraat 2 te Putten is 1.470 m² VVO en is in 1980 gebouwd. Dit referentieobject ligt nabij het centrum van Putten en het verzorgingsgebied bestaat uit circa 24.000 inwoners. In de directe omgeving zijn drie grote supermarkten gevestigd. De transactieprijs van het referentieobject is € 187,- per m² VVO per jaar.
- **Slenkstraat, IJsselmuiden:** Het referentieobject aan de Slenkstraat 12-H te IJsselmuiden is 2.044 m² VVO en recent opgeleverd (bouwjaar 2024). Het object ligt in een woonwijk, nabij een basisschool. IJsselmuiden kent geen oude dorpskern, maar betreft een uitleggebied aan Kampen. In de nabije omgeving is één supermarkt gevestigd. De transactieprijs van het referentieobject is € 209,- per m² VVO per jaar.
- **Gedempt Kanaal 99, Middelharnis:** Het referentieobject aan Gedempt Kanaal 99 te Middelharnis is 1.473 m² VVO. Het object ligt aan de rand van het centrum. Door de smalle straten richting het centrum van Middelharnis is de winkel met de auto matig bereikbaar. Op het parkeerterrein ten noorden van het object is voldoende parkeergelegenheid. De huurprijs is de huidige huur en kan (beperkt) afwijken van de actuele markthuur.
- **Boomvliet 4, Dirksland:** Het referentieobject aan de Boomvliet 4 te Dirksland is 1.158 m² VVO. Het object aan de rand van het centrum. De huurprijs is de huidige huur en kan (beperkt) afwijken van de actuele markthuur.
- **Molenweg 4, Ouddorp:** Het referentieobject aan de Molenweg 4 te Ouddorp is 1.807 m² VVO. Het object ligt in een relatief kleine plaats en het betreft een verouderde opstal uit 1911. De huurprijs is de huidige huur en kan (beperkt) afwijken van de actuele markthuur.
- **Dabbehof 32, Oude-Tonge:** Het referentieobject aan de Dabbehof 32 te Oude-Tonge is 857 m² VVO. Het object ligt in een winkelcentrum met onder andere nog een andere supermarkt. De huurprijs is de huidige huur en kan (beperkt) afwijken van de actuele markthuur.

Gegevens		Bouwjaar	m² VVO	Datum	Huurprijs m² VVO Transactie datum	Huurprijs m² VVO Peildatum
Van der Hooplaan 100-180 1185 GK Amstelveen		1962	2.736	3-1-2025	€ 650.020 € 238	€ 668.112 € 244
Nieuwstraat 40-42 5271 AD Sint Michielsgestel		1980	1.022	11-11-2024	€ 180.000 € 176	€ 185.806 € 182
Van der Sandeplein 2 8471 RX Wolvega		2011	960	Aanbod	€ 161.250 € 168	€ 161.250 € 168
Voorthuizerstraat 2 3881 SH Putten		1980	1.470	1-12-2022	€ 251.370 € 171	€ 274.857 € 187
Slenkstraat 12-H 8271 TB IJsselmuiden		2024	2.044	6-2-2025	€ 417.529 € 204	€ 427.970 € 209
Gedempt Kanaal 99 3241 DB Middelharnis		2005	1.473	8-12-2025	€ 288.868 € 196	€ 288.868 € 196
Boomvliet 4 3247 KJ Dirksland		2009	1.158	8-12-2025	€ 245.019 € 212	€ 245.019 € 212
Molenweg 4 3253 AM Ouddorp		1911	1.807	30-3-2026 Huidige huur	€ 332.850 € 184	€ 332.850 € 184
Dabbehof 32 3255 XN Oude-Tonge		2009	857	30-3-2026 Huidige huur	€ 174.086 € 203	€ 174.086 € 203

Bruto aanvangsrendementen referentieobjecten supermarkten: 5,6% tot 6,6% VON Turn Key
De bruto aanvangsrendementen van de landelijke fondsen van Bouwinvest en Annexum bevinden zich in een bandbreedte van 6,0% tot 6,4% (bron: 'Prospectus Nederlands Supermarkt Fonds Annexum', d.d. 31 januari 2024 en 'Annual Report 2023 Bouwinvest Real Estate Investors B.V.', d.d. 2023). De bruto aanvangsrendementen van de hierna getoonde specifieke referenties bevinden zich op basis van een door ons ingeschatte markthuur in een bandbreedte tussen de 5,6% en 6,6% VON Turn Key.

De specifieke beleggingsreferenties zijn gevonden in de database van StiVAD en het Kadaster. Volgens afspraken met dit vastgoedtransactieregister dienen de gebruikte transacties te worden geanonimiseerd. Hierdoor zijn enkel de BAR gegevens, transactiedata en globale ligging weergegeven.

- **Gelderland:** De referentie in Gelderland bevindt zich in het midden van de bandbreedte vanwege het relatief recente bouwjaar en het energielabel A, in vergelijking met Zuid-Holland en Noord-Holland. De supermarkt, met een oppervlakte van 1.710 m² VVO, is gelegen aan de dorpsstraat van een klein dorp. De contracthuur bedraagt € 179,- per m² VVO. Uitgaande van een markthuur in de range van € 180,- tot € 190,- per m² VVO ontstaat een BAR VON in de range van 5,9% tot 6,2% Turn Key.
- **Zeeland:** De referentie in Zeeland bevindt zich aan de onderkant van de bandbreedte dankzij de gunstige ligging in de dorpskern. De referentie betreft een nieuwbouwpand uit 2023 met een oppervlakte van circa 2.000 m² VVO. Er is tevens weinig concurrenten in de regio.
  De contracthuur bedraagt € 165,- per m² VVO. Uitgaande van een markthuur in de range van € 185,- tot € 195,- per m² VVO ontstaat een BAR VON in de range van 5,9% tot 6,2% Turn Key.
- **Noord-Holland:** De referentie in Noord-Holland bevindt zich in het midden van de bandbreedte vanwege de gunstige ligging, die wijst op een laag risico op leegstand. Hoewel het pand verouderd is, is er de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in renovatie en verduurzaming. De referentie betreft een pand in een middelgrote stad, gelegen in een winkelcentrum.
  De contracthuur bedraagt € 239,- per m² VVO. Uitgaande van een markthuur in de range van € 230,- tot € 240,- per m² VVO ontstaat een BAR VON in de range van 5,6% tot 5,9% Turn Key.
- **Zuid-Holland**: De referentie in Zuid-Holland bevindt zich in het midden van de bandbreedte vanwege de aanwezigheid van meerdere supermarkten in de regio, de relatieve veroudering van het pand en het beperkte groeipotentieel. Het dorp is middelgroot en beschikt over meerdere vergelijkbare supermarkten. De supermarkt ligt in de dorpskern, maar biedt weinig mogelijkheden voor verdere uitbreiding.
  De contracthuur bedraagt € 301,- per m² VVO. Uitgaande van een markthuur in de range van € 300,- tot € 310,- per m² VVO ontstaat een BAR VON in de range van 6,0% tot 6,3% Turn Key.
- **Noord-Brabant:** De referentie in Noord-Brabant bevindt zich in het midden van de bandbreedte, vanwege het relatief gedateerd bouwjaar. In 2021 zijn er renovaties uitgevoerd. De referentie is gelegen in een buitenwijk van een stad, met nabij een kleinschalig winkelcentrum en voldoende parkeergelegenheid.
  De contracthuur bedraagt € 225 per m² VVO. Uitgaande van een markthuur in de range van € 220,- tot € 230,- per m² VVO ontstaat een BAR VON in de range van 6,2% tot 6,5% Turn Key.
- **Zuid-Holland:** De referentie in Zuid-Holland bevindt zich aan de bovenkant van de bandbreedte, vanwege het relatief gedateerd bouwjaar en de verscholen ligging achter woningen. De referentie is gelegen in een woonwijk. De BAR is berekend op basis van de contracthuur. Om tot een BAR VON te komen verhoogden wij de transactieprijs k.k. met 10,5% overdrachtsbelasting en transactiekosten.
- **Utrecht:** De referentie in Utrecht bevindt zich aan de onderkant van de bandbreedte, vanwege de goede ligging in een winkelcentrum. De BAR is berekend op basis van de contracthuur. Om tot een BAR VON te komen verhoogden wij de transactieprijs k.k. met 10,5% overdrachtsbelasting en transactiekosten.

Plaats	Type	Transactie	Huur	Bouwjaar	BAR VON	Datum
Gelderland	Supermarkt	Turn Key	€ 305.638	2011	5,9 - 6,2%	22/02/2024
Zeeland	Supermarkt	Turn Key	€ 406.000	2023	5,9 - 6,2%	27/12/2023
Noord-Holland	Supermarkt	Turn Key	€ 689.545	1962	5,6 - 5,9%	03/01/2025
Zuid-Holland	Supermarkt	Turn Key	€ 868.000	1991	6,0 - 6,3%	20/12/2024
Noord-Brabant	Supermarkt	Turn Key	€ 730.000	1972	6,2 - 6,5%	04/07/2023
Zuid-Holland	Supermarkt	Turn Key	€ 259.163	1976	6,6%	7/7/2025
Utrecht	Supermarkt	Turn Key	€ 353.970	1965	6,0%	1/9/2025

Transactieprijzen supermarkten: € 2.700,- / € 3.740,- k.k. per m² VVO
De referentietransacties hebben een oppervlakte van circa 1.300 tot 1.800 m² VVO en hebben een opbrengstpotentie van circa € 2.700,- tot € 3.740,- k.k. per m² VVO.

De prijsrange volgt uit een vergelijking met de volgende transacties. Bij het analyseren van de referenties hebben wij rekening gehouden met prijspeil; de transacties zijn vanaf transactiedatum met 3% geïndexeerd naar de waardepeildatum van de taxatie op basis van het inflatiepercentage gepubliceerd door het CBS.

- Het referentieobject aan het **Hoogstraat 14 te Wijk bij Duurstede** heeft een oppervlakte van 1.350 m² VVO en is in 1930 gebouwd. Dit referentieobject betreft een solitaire supermarkt met een naastgelegen parkeerterrein. In Wijk bij Duurstede zijn nog twee Albert Heijn vestigingen en een Jumbo. De opbrengstpotentie van dit referentieobject is circa € 2.585,- per m² VVO. Dit zit aan de onderkant van de gevonden transacties wat te verklaren is door het relatief kleine oppervlakte voor een supermarkt en het oude bouwjaar.
- Het referentieobject aan het **Mercatorplein 15 te Apeldoorn** heeft een oppervlakte van 1.801 m² VVO en is in 2024 gebouwd. Dit referentieobject ligt in een klein wijkwinkelcentrum met één andere supermarkt en enkele andere retailfuncties. Het verzorgingsgebied bestaat uit 13.275 inwoners en zes supermarkten. De opbrengstpotentie van dit referentieobject is € 3.275,- per m² VVO.
- Het referentieobject aan de **Wilgenpas 15 Renkum** heeft een oppervlakte van 1.710 m² VVO en is in 2010 gebouwd. Dit referentieobject ligt als enige supermarkt in een wijkwinkelcentrum. Naast deze supermarkt zijn er enkele andere retailfuncties in dit wijkwinkelcentrum. Verder ligt er een andere solitaire supermarkt in een nabij gelegen wijkwinkelcentrum. Het referentieobject ligt naast een uitvalsweg. De opbrengstpotentie van dit referentieobject is circa € 2.635,- per m² VVO.
- Het referentieobject aan de **Eksterstraat 32 te Leeuwarden** heeft een oppervlakte van 1.303 m² VVO en is gebouwd in 2000. Dit referentieobject betreft een solitaire supermarkt met een naastgelegen parkeerterrein. Het object ligt midden in een woonwijk zonder andere voorzieningen. De opbrengstpotentie van het referentieobject is circa € 3.508,- per m² VVO.
- Het referentieobject aan de **Molenparkweg te Lunteren** heeft een oppervlakte van 1.969 m² VVO en is gebouwd in 2014. Het object bedient een middelkleine dorpskern en is goed gelegen. In de directe omgeving bevinden zich eveneens andere retail voorzieningen als een drogisterij en slijterij. De opbrengstpotentie van dit object bedraagt € 3.500,- per m² VVO.
- Het referentieobject aan de **Oldenbarnevelderweg 155 te Barneveld** heeft een oppervlakte van 1.970 m² VVO en is in 2014 gebouwd. Dit referentieobject betreft een solitaire supermarkt met een naastgelegen parkeerterrein. De supermarkt is strategisch gelegen nabij een belangrijke verkeersader. In de directe omgeving zijn meerdere supermarkten te vinden, waaronder een Jumbo en een Lidl. De opbrengstpotentie van het referentieobject is circa € 3.500,- per m² VVO.

Gegevens		Bouwjaar	m² VVO	Datum	Transactieprijs Transactiedatum	Transactieprijs Peildatum
Hoogstraat 14 3962 ES Wijk bij Duurstede		1930	1.350	24-7-2024	€ 3.423.600 € 2.536	€ 3.599.011 € 2.666
Altera Retail Fonds	AlterA Creating sustainable value	2010-2020	4.000	1-1-2022	€ 14.150.000 € 3.390	€ 15.594.669 € 3.736
Mercatorplein 15 7316 HJ Apeldoorn		2024	1.801	6-11-2023	€ 5.660.285 € 3.143	€ 6.077.402 € 3.374
Wilgenpas 15 6871 AL Renkum		2010	1.710	6-9-2023	€ 4.300.000 € 2.515	€ 4.639.739 € 2.713
Eksterstraat 32 8916 BV Leeuwarden		2000	1.303	15-12-2023	€ 4.400.000 € 3.377	€ 4.709.347 € 3.614
Molenparkweg 7 6741 ZP Lunteren		2020	1.335	20-5-2025	€ 4.250.000 € 3.184	€ 4.308.477 € 3.227
Oldenbarne-veldeweg 155 3772 GE Barneveld		2014	1.969	31-08-2024	€ 6.703.240 € 3.404	€ 6.916.992 € 3.513

4.5. Ontwikkelomzet commercieel: € 4,9 miljoen excl. BTW

Uit de marktanalyse blijkt dat de commerciële plint een ontwikkelomzet heeft van € 4,9 miljoen excl. BTW, wat overeenkomt met € 2.610,- per m² BVO en € 2.750,- per m² VVO. De ontwikkelomzet is de resultante van een huur van € 175,- per m² VVO, BAR van 6,5%, een huurstijging tijdens de bouw van 2% en geen incentives.

De ingeschatte huur per m² ligt aan de onderkant van de bandbreedte van € 152,- tot € 197,- per m² VVO. Ten eerste, de welstandsklasse van het getaxeerde – waarschijnlijk B1 of B2 – is minder dan de welstandsklassen van de referenties (A1 of A2). Daarnaast zijn de referenties relatief klein. In de beoogde ontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid een mix ontstaan van grotere en kleinere winkelunits. Tevens zijn de referenties aan de Raadhuisstraat en Nieuwe Markt beter gelegen door hun ligging in het centrum van Roosendaal. Per saldo achten wij een huurprijs van € 150,- per m² realistisch.
Het ingeschatte BAR ligt in lijn met het BAR van de referenties, welke ligt tussen de 6,5% en 6,7% VON Turn Key. Daarnaast komt het ingeschatte BAR overeen met het BAR van een Core+ locatie van Cushman & Wakefield. Gezien de ligging in een wijkwinkelcentrum in een wijk met een gemiddeld laag inkomen achten wij dit realistisch.

Omschrijving	m² VVO	Huur per m² VVO per jaar	BAR (%)	Vorm factor	Beleggingswaarde/ m² BVO	Ontwikkelomzet excl. BTW/ m² BVO
Commercieel	1.798	€ 175	6,5%	95%	€ 2.609	€ 2.609
Totaal	**1.798**				**€ 4.938.546**	**€ 4.938.546**

Transactieprijzen huur commercieel: € 152,- / € 197,- per m² VVO
Uit de marktanalyse blijkt dat de opbrengst van huurreferenteis varieert van € 152,- tot € 197,- per m² VVO. Wij hanteren 3,0% indexatie tussen transactiedatum van de huurreferentie en waardepeildatum op basis van de inflatie gepubliceerd door het CBS.

- Het referentieobject aan de **Raadhuisstraat 29 te Roosendaal** heeft een oppervlakte van 185 m² VVO (verkoopvloer circa 155 m²) en is gebouwd in 1900. Dit referentieobject betreft een winkelruimte in het centrumgebied, geschikt voor meerdere commerciële invullingen en met een goed afwerkingsniveau. Door de ligging in het hart van het centrum profiteert het object van zichtbaarheid en nabijheid van voorzieningen. De referentie heeft welstandsklasse A2 en een frontbreedte van 1,2 meter.
- Het referentieobject aan het **Dijkcentrum 23 te Roosendaal** heeft een oppervlakte van 125 m² VVO en is in 1979 gebouwd. Dit referentieobject betreft een winkelruimte in het wijkwinkelcentrum Dijkcentrum (circa 20 winkelunits) met onder meer twee supermarkten en aanvullende voorzieningen zoals dagwinkels en eerstelijnsvoorzieningen. De bereikbaarheid is op lokaal niveau goed door de ligging nabij woonwijken en de aanwezigheid van ruim voldoende gratis parkeergelegenheid op loopafstand. De referentie heeft welstandsklasse A2 en een frontbreedte van 1,3 meter.
- Het referentieobject aan de **Nieuwe Markt 24 te Roosendaal** heeft een oppervlakte van 177 m² VVO (verkoopvloer circa 158 m²) en is gebouwd in de periode 1971–1980. Dit referentieobject betreft een winkelruimte in het kernwinkelgebied (Galerij) op een goede zichtlocatie nabij de voormalige V&D en de entree van het overdekte winkelcentrum. In de directe omgeving is betaalde parkeergelegenheid aanwezig (o.a. parkeergarage). De referentie heeft welstandsklasse A1 en een frontbreedte van zeven meter.
- Het referentieobject aan de **Holleweg 119 te Bergen op Zoom** heeft een oppervlakte van 86 m² VVO en is in 1973 gebouwd. Dit referentieobject betreft een winkelruimte in wijkwinkelcentrum De Gagel, gelegen in een woonomgeving met dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. De bereikbaarheid is praktisch door de ligging vlak bij een busknooppunt en een snelwegafrit op korte afstand, terwijl tevens voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar is. De referentie heeft welstandsklasse A2 en een frontbreedte van vijf meter.
- Het referentieobject aan het **Dijkcentrum 163 te Roosendaal** heeft een oppervlakte van 120 m² VVO en is in 1979 gebouwd. Dit referentieobject betreft een winkelruimte in wijkwinkelcentrum Dijkcentrum in de wijk Kortendijk, met een breed voorzieningenaanbod en trekkers zoals Aldi en Plus. De locatie kent een wijkwinkelcentrumprofiel met draagvlak vanuit omliggende woonwijken en profiteert van gratis parkeren op het bijbehorende parkeerterrein. De referentie heeft welstandsklasse A1 en een frontbreedte van 5,5 meter.

Gegevens		Bouwjaar	m² VVO	Datum	Huurprijs unit/ m² VVO Transactiedatum	Huurprijs unit/ m² VVO Peildatum
Raadhuisstraat 29 4701 PK Roosendaal		1906	185	1-9-2025	€ 27.600 € 149	€ 28.080 € 152
Dijkcentrum 23 4706 LB Roosendaal		1979	125	1-10-2024	€ 22.200 € 178	€ 23.207 € 186
Nieuwe Markt 24 4701 AG Roosendaal		1971	117	15-5-2025	€ 31.200 € 176	€ 32.024 € 181
Holleweg 119 4623 XC Bergen op Zoom		1973	86	1-5-2025	€ 15.000 € 174	€ 15.414 € 179
Dijkcentrum 163 4706 LB Roosendaal		1979	120	13-12-2024	€ 22.800 € 190	€ 23.694 € 197

Bruto aanvangsrendementen referentieobjecten: 6,5% tot 6,7% VON Turn Key
De bruto aanvangsrendementen van de referentieobjecten bevinden zich in een bandbreedte van 6,5% tot 6,7% VON Turn Key.

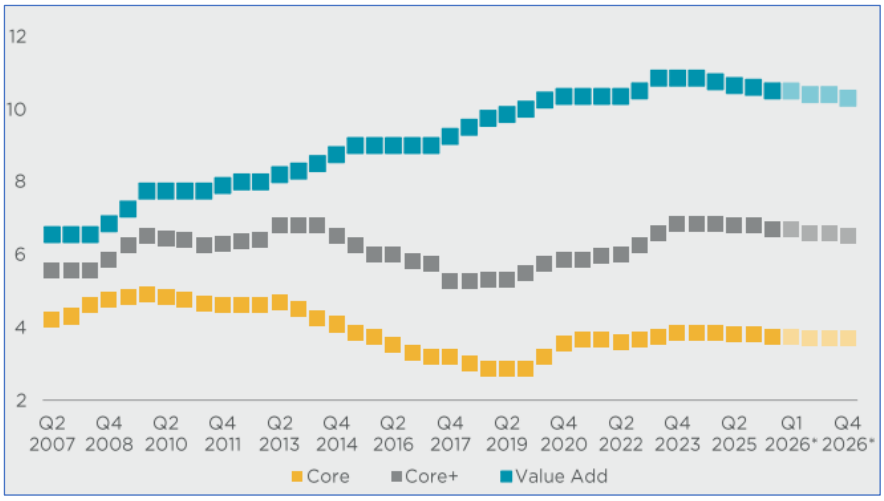
Spuiboulevard 4–14 (unit), Dordrecht: BAR VON 6,5% Turn Key
Betreft een nieuwbouw winkel-/businessunit van circa 152 m² VVO, gelegen in het winkelgebied van het stadscentrum aan de entree van de binnenstad, in de plint van het appartementengebouw “Johan van Beverwijck”. De locatie is goed bereikbaar met een bushalte op korte afstand en het NS-station op circa 0,5–1,0 km, parkeren is mogelijk langs de openbare weg en in parkeergarages in de omgeving.

Westermarkt 32, Tilburg: BAR VON 6,7% Turn Key
Betreft een winkelruimte van circa 240 m² VVO (waarvan circa 140 m² op de begane grond en circa 100 m² kelder), gelegen in winkelcentrum Westermarkt, een wijkwinkelcentrum met een omvang van circa 13.500 m² winkeloppervlakte en met onder andere een Jumbo en Albert Heijn. De unit ligt tegenover de hoofdentree aan de zijde van het hoofdparkeerterrein en profiteert daarmee van zichtbaarheid en passantenstromen, in de directe omgeving bevinden zich landelijke retailers en speciaalzaken. Het object is gebouwd in de periode 1960–1970 en kent een courante indeling met winkelruimte en kelder.

Markt 105, ’s-Hertogenbosch: BAR VON 6,7% Turn Key
Betreft een retailobject van circa 415 m² VVO, verdeeld over zes units, gelegen aan de Markt in de binnenstad van ’s-Hertogenbosch. Het object is gebouwd in 1947 en is in 2014 gerenoveerd, de verhuurbaarheid is passend bij een centrumlocatie met een gemengde retailinvulling.

Gegevens	Transactie	Datum	Bouwjaar	Gem. jaarhuur per m² VVO	BAR VON
Dordrecht	Regulier aan/verkoop	30-5-2024	n.b.	€ 85	6,5%
Tilburg	Regulier aan/verkoop	10-7-2024	1970	€ 123	6,7%
s-Hertogenbosch	Regulier aan/verkoop	22-12-2022	1947	€ 271	6,7%

Bruto aanvangsrendement Cushman & Wakefield: 4,0% tot 10,5%
Op basis van de market beat retail van Cushman & Wakefield bevindt het BAR zich tussen de 4,0 tot 10,5%, afhankelijk van een core, core+ of value add locatie.



Ontwikkeling BAR retail. Bron: Cushman & Wakefield, 2026

4.6. Bouwkosten: € 30,3 miljoen excl. BTW

De totale bouwkosten bedragen € 30,3 miljoen excl. BTW. Wij hanteren bouwkosten van € 1.900,- tot € 2.025,- per m² BVO voor de appartementen, € 1.350,- tot € 1.750,- per m² BVO voor het commerciële programma, € 400,- per m² BVO voor het parkeren op het dak, € 900,- per m² BVO voor het inpandige fietsparkeren en € 200,- per m² dak voor het groene dak.

Voor de appartementen hanteren wij bouwkosten tussen de € 1.900,- en € 2.025,- per m² BVO. Dit bevindt zich aan de onderkant van de bandbreedte die wij zien in bouwkostenramingen van vergelijkbare ontwikkelingen (tussen de € 1.900,- en € 2.400.- per m² BVO). Het getaxeerde is qua bouwplaatslocatie, bouwhoogtes, mate van repetitie en relatief laag aandeel open/ dicht verhouding van de gevel vergelijkbaar met de referenties die de onderkant van de bouwkostenbandbreedte definiëren. De projecten aan de bovenkant van de bandbreedte hebben meer kwaliteit in de vorm van een hogere open/ dicht verhouding van de gevel, een ingewikkeldere bouwplaats en hogere bouwhoogte. Daarnaast zijn de appartementen van deze projecten veelal kleiner dan de appartementen in het beoogde plan. Dit leidt in de referenties tot hogere bouwkosten per m² BVO. De ingeschatte bouwkosten bevinden zich tussen niveau basis en hoog die Bouwkostenkompas aangeeft voor een appartementenblok tot drie of zes lagen (tussen € 1.750,- tot € 2.250,- per m² BVO). Dit is verklaarbaar door de duurzaamheidsambities van het plan en de binnenstedelijke locatie.
Naast de bouwkosten houden wij bij de huurappartementen rekening met een inbouwpakket voor sanitair en keuken van respectievelijk € 4.000,- (klein) en € 5.000,- (groot) per appartement.

De bouwkosten van de supermarkt baseren wij op twee bouwkostenramingen. Hierbij gaan wij uit van € 1.350,- per m² BVO. Daarmee ligt het ingeschatte aan de onderkant van de bandbreedte. Dit is verdedigbaar vanwege het grotere oppervlak van de supermarkten, waarbij meer vierkante meters resulteren in lagere bouwkosten per m², ten opzichte van het oppervlak van de referenties.

De ingeschatte bouwkosten voor de commerciële plint van € 1.500,- per m² BVO bevinden zich aan de onderkant van de bandbreedte die wij zien in bouwkostenramingen (tussen de € 1.500,- en € 1.600,- per m²). In vergelijking met de referenties heeft het getaxeerde een vergelijkbare binnenstedelijke bouwkostenlocatie. De referenties aan de bovenkant van de bandbreedte hebben naast hun binnenstedelijke ligging ook een ingewikkelde bouwplaats en een hogere verdiepingshoogte. De ingeschatte bouwkosten bevinden zich aan de onderkant van de bandbreedte die Bouwkostenkompas aangeeft voor een winkelstraat met bovenwoningen (tussen de € 1.575,- en € 2.000,- per m² BVO). Dit is verklaarbaar, omdat Bouwkostenkompas de gemiddelde bouwkosten van de commerciële plint en de appartementen daarboven presenteert. Hierbij zijn de appartementen per m² duurder om te bouwen dan de commerciële plint. De bouwkosten voor sec de commerciële plint liggen dus lager dan de bandbreedte die Bouwkostenkompas aangeeft.

Voor het inpandig fietsparkeren hanteren wij bouwkosten van € 900,- per m² BVO. Dit is in lijn met het basisniveau uit Bouwkostenkompas voor parkeren onder bebouwing en ligt vanwege de doelmatige bouw onder de bouwkosten voor de commerciële plint.

Kosten voor het realiseren van een groen dak bevinden zich op basis van ervaringscijfers tussen de € 100,- en € 200,- per m². Vanwege de beoogde daktuin, en dus hoogwaardige inrichting, op een deel van het dak achten wij de bovenkant van de bandbreedte met € 200,- per m² dak realistisch.

Voor de parkeerplaatsen op verdiepingen hanteren wij bouwkosten van € 400,- per m² BVO, circa € 12.000,- per parkeerplek. De ingeschatte bouwkosten bevinden zich tussen het niveau basis en hoog van de bandbreedte die Bouwkostenkompas aangeeft voor parkeren op een dak (tussen de € 370,- en € 470,- per m² BVO). Dit is verklaarbaar door de binnenstedelijke locatie van het getaxeerde ten opzichte van de onderkant van de bandbreedte van Bouwkostenkompas.

Bouwkosten voor de sociale huurappartementen en de maatschappelijke voorzieningen schatten wij niet in omdat wij hiervoor een vaste grondprijs hanteren volgens het gemeentelijke beleid.

Omschrijving	Aantal	m² BVO	Bouwkosten/ m² BVO	Bouwkosten/ stuk	Bouwkosten totaal
MGW_bk68	28	90	€ 2.025	€ 182.250	€ 5.103.000
MGW_bh68	55	90	€ 2.000	€ 180.000	€ 9.900.000
MGW_vsh85	25	110	€ 1.925	€ 211.750	€ 5.293.750
Parkeren verdieping	48	30	€ 400	€ 12.000	€ 576.000
Fietsparkeren	753	1	€ 900	€ 900	€ 677.700
Full service supermarkt	1.812	1	€ 1.350	€ 1.350	€ 2.446.200
Aanvullende supermarkt	1.000	1	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.350.000
Commercieel	1.893	1	€ 1.750	€ 1.750	€ 3.312.750
Groen dak	6.692	1	€ 200	€ 200	€ 1.338.400
Inbouwpakket	1				€ 345.000
Totaal	**14.639**	**28.006**			**€ 30 342.800**

Bouwkosten diverse bouwkostenramingen wonen: € 1.900,- tot € 2.400,- per m² BVO
De beoogde ontwikkeling is nog onvoldoende uitgewerkt om te laten ramen door een bouwkostencalculatiebureau. Wel kunnen wij op basis van diverse andere bouwkostenramingen van vergelijkbare ontwikkelingen op vergelijkbare locaties iets zeggen over de bouwkosten van voorgenomen ontwikkeling. Op basis van diverse bouwkostenramingen ligt de bandbreedte voor bouwkosten van appartementen tussen de € 1.900,- en € 2.400,- per m² BVO. Hierbij indexeerden wij de bouwkosten met 3% per jaar op basis van de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas tussen het prijspeil van de raming en het prijspeil van de taxatie.

Bouwkosten diverse bouwkostenramingen commercieel: € 1.300,- tot € 1.600,- per m² BVO
De beoogde ontwikkeling is nog onvoldoende uitgewerkt om te laten ramen door een bouwkostencalculatiebureau. Wel kunnen wij op basis van diverse andere bouwkostenramingen van appartementencomplexen met een commerciële plint iets zeggen over de bouwkosten van de voorgenomen ontwikkeling. Wij beschikken over twee bouwkostenramingen van supermarkten, waarvan de bouwkosten zich bevinden in een bandbreedte van € 1.300,- tot € 1.600,- per m² BVO. De eerste raming betreft een supermarktuitbreiding van circa 1.200 m² BVO in een dorpskern in regio Eindhoven. Deze raming schrijft bouwkosten van circa € 1,5 miljoen voor, wat neerkomt op € 1.300,- per m² BVO. De raming gaat uit van massieve buitenwanden, een steenconstructie met een bekleding van hout. Een deel van het dak is als groen sedumdak ingericht. De tweede raming betreft een uitbreiding van een supermarkt van ongeveer 400 m² BVO in een dorpskern. Deze raming vermeldt bouwkosten van circa € 660.000,-, wat neerkomt op € 1.600,- per m² BVO. Ramingen van een commerciële plint onder appartementen laten een bandbreedte van € 1.500,- tot € 1.600,- per m² BVO zien.

Referenties Bouwkostenkompas:
Uit Bouwkostenkompas halen wij voor de relevante archetypen de volgende bandbreedtes:

- Appartementen: basis tot hoog is € 1.750,- tot € 2.250,- per m² BVO voor archetypen ‘Appartementen blok tot 3 lagen’ en ‘Appartementenblok tot 6 lagen’.
- Commercieel: basis tot hoog is € 1.575,- tot € 2.000,- per m² BVO voor archetype ‘Winkelstraat met bovenwoningen’. Hierbij merken wij op dat dit de gemiddelde bouwkosten zijn voor zowel de plint als de appartementen daarboven. Per saldo zijn bouwkosten voor een commerciële plint lager dan voor appartementen. De bouwkosten voor de commerciële plint zullen dus onder deze bandbreedte liggen.
- Parkeren: basis tot hoog is € 370,- tot € 470,- per m² BVO voor archetype ‘Parkeren op dak’.
- Fietsparkeren: basis is € 890,- per m² BVO voor archetype ‘Parkeren onder bebouwing’.

Hieronder volgen de uitsneden uit Bouwkostenkompas:

bouwkostenkompas
calcsoft bv

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Roosendaal
Stadsdeel: Roosendaal
Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)



Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.726,-	€ 1.524,-	€ 2.212,-
Bouwkosten / BIH	€ 577,-	€ 520,-	€ 704,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.912,-	€ 1.612,-	€ 2.688,-

bouwkostenkompas. calcsoft bv

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie



Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Roosendaal
Stadsdeel: Roosendaal
Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.774,-	€ 1.567,-	€ 2.257,-
Bouwkosten / BIH	€ 585,-	€ 527,-	€ 709,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.945,-	€ 1.641,-	€ 2.716,-

bouwkostenkompas. calcsoft bv

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelcentrum, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie



Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Roosendaal
Stadsdeel: Roosendaal
Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.575,-	€ 1.387,-	€ 1.995,-
Bouwkosten / BIH	€ 501,-	€ 455,-	€ 611,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.766,-	€ 1.558,-	€ 2.223,-

bouwkostenkompas. calcsoft bv

Op dak

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages



Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Roosendaal
Stadsdeel: Roosendaal
Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Parkeergelegenheid op dak van een nieuwbouwcomplex. De prijs is de meerprijs t.o.v. een traditioneel dak incl. hellingbaan. Trappenhuis en liftinstallatie wordt verlengd. Geen beveiligde toegang d.m.v. slagboom.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 368,-	€ 336,-	€ 467,-
Bouwkosten / BIH	€ 245,-	€ 224,-	€ 311,-
Herbouwkosten / m²	€ 368,-	€ 336,-	€ 467,-

bouwkostenkompas.
calcsoft bv

Onder bebouwing (tot 1.000 m²)

Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Roosendaal
Stadsdeel: Roosendaal
Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)



Kleinschalige bovengrondse enkellaagse garage onder bebouwing. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 889,-	€ 726,-	€ 1.180,-
Bouwkosten / BIH	€ 287,-	€ 239,-	€ 373,-
Herbouwkosten / m²	€ 828,-	€ 666,-	€ 1.116,-

Referenties bouwkosten. Bron: Bouwkostenkompas

4.7. Opslagen voor de ontwikkelaar € 8,2 miljoen excl. BTW

Naast de bouwkosten worden in de berekening opslagen ingeschat voor bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico voor de ontwikkelaar. In totaal bedraagt dit € 8,2 excl. BTW. Hierna volgt de onderbouwing van deze opslagen.

Opslagen en rente	**€**	**%**
Bijkomende kosten	€ 3.807.329	12,5%
Algemene kosten	€ 1.366.005	4,0%
Winst en risico	€ 2.115.997	4,8%
Rente	€ 928.409	4,5%
Totaal	**€ 8.217.740**	

Bijkomende kosten wonen 11,0% tot 15,1% over de bouwkosten

Dit betreft kosten voor de adviseurs, zoals architect, constructeur, bouwfysica, verzekeringen, aansluitkosten op nutsvoorzieningen, marketingkosten en bouwleges. Op basis van ervaringscijfers, kengetallen en de legesverordening van de gemeente bedragen de bijkomende kosten voor de appartementen 11,0% tot 15,1% van de bouwkosten. De bijkomende kosten voor de appartementen is een resultante van navolgende parameters en grondslagen. Een verdere specificatie is te vinden in het bijlagenboek.

Onderbouwing parameters en grondslagen:

- Kosten voor architect, constructeur, bouwfysica, verzekeringen, aansluitkosten nuts en kadasterkosten baseren wij op kengetallen en ervaringscijfers.
    - Wij hanteren € 4.000,- per appartement voor de kleine appartementen en € 4.500,- per appartement voor de grote appartementen aan kosten voor een architect.
    - Voor een constructeur en bouwfysica rekenen wij € 1.500,- tot € 2.250,- per adviseur, waarbij de kosten voor een klein appartement lager zijn dan de kosten voor een groot appartement.
    - Voor verzekeringen, garantie en kwaliteitsborging hanteren wij € 1.000,- per appartement.
    - De aansluitkosten bedragen € 8.000,- per appartement, uitgaande van € 3.000,- voor elektra, water en riool en een BAK van € 5.000,- voor een aansluiting op het warmtenet conform aansluitkosten gepubliceerd door de ACM (Bron: Tarieven warmte en koude | ACM).
    - Kosten voor het kadaster en notaris: € 1.000,- voor een huurappartement en € 1.750,- voor een koopappartement.
- Makelaarskosten bedragen 0,75% over de VON-prijs inclusief BTW voor koopappartementen en 0,25% van de beleggingswaarde voor de huurappartementen.
- Marketingkosten bedragen € 2.500,- per koopappartement en geen voor een huurappartement.

- Leges leidden wij af van de legesverordening van de gemeente Roosendaal '*Verordening op de heffing en invordering van leges 2026*', d.d. 18 december 2025. Uitgaande van één omgevingsvergunningsaanvraag bestaat het bouwkundige deel uit een vast tarief te vermeerderen met 0,38% over de bouwkosten tot een maximum van € 115.000,- excl. BTW en het ruimtelijke deel uit een vast tarief te vermeerderen met 1,125% over de bouwkosten met een maximum van € 345.000,-. Dit leidt tot een legespercentage van gemiddeld 1,70% over de bouwkosten voor wonen.
- Als laatst gaan wij uit van 5% onvoorzien.

Bijkomende kosten niet-wonen 10% en 15% over de bouwkosten
Op basis van ervaringscijfers hanteren wij 10% bijkomende kosten voor het parkeren, 12% voor de supermarkten en 15% aan bijkomende kosten voor commercieel. De bijkomende kosten voor het parkeren zijn relatief laag, omdat hier minder sprake is kosten voor een architect, makelaar en marketing. De bijkomende kosten voor de commerciële functies zijn hoger, omdat deze kostenposten hier wel van toepassing zijn. De bijkomende kosten voor de supermarkten zitten hier tussenin, omdat geen sprake is van makelaars- en marketingkosten.

Algemene kosten: 4,0% over de bouw- en bijkomende kosten
De algemene kosten (AK) van de ontwikkelaar bepaalden wij op 4,0% over de bouw- en bijkomende kosten. In de markt is 3% tot 5% een gebruikelijk percentage als AK opslag: 3% voor een overzichtelijke ontwikkeling met schaalvoordeel en 5% voor complexe binnenstedelijke ontwikkelingen. Het getaxeerde betreft een ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie, wat kostenverhogend werkt, maar de bouwplaatslocatie is niet heel complex. Aan de andere kant zijn de bouwkosten relatief hoog door de kwaliteits- en duurzaamheidsambities voor het groene dak, waardoor de grondslag van de algemene kosten hoog is. Dit leidt tot een percentueel lagere AK. In absolute zin achten wij een post algemene kosten van circa € 1,3 miljoen, en daarmee een percentage van 4,0%, reëel.

Winst en Risico: 4% tot 6% over de ontwikkelomzet
In de waardering gaan wij uit van een post voor winst & risico over de ontwikkelomzet. In de praktijk bedraagt dit percentage voor koopappartementen tussen de 4,0% tot 6,0% en voor commercieel tussen de 5,5% en 6,5%. Voor deze ontwikkeling hanteren wij een percentage van 4,0% tot 5,0% voor de appartementen, waarbij 4,0% geldt voor de huurappartementen en 5,0% voor de koopappartementen. Voor het commerciële programma en de supermarkt hanteren wij een percentage van 6,0%, wat in het midden van de bandbreedte ligt. Door het hogere afzetrisico van commercieel vastgoed en de supermarkt is een W&R percentage boven het W&R percentage voor appartementen realistisch.

Bouwrente: 4,5% per jaar, bouwtijd 12 maanden
Voor de koopappartementen gaan wij uit van 100% voorverkoop voor oplevering. Hierdoor komen de rentekosten voor rekening van de woningkoper. Voor het commercieel programma en de huurappartement en gaan wij uit van een transactie Turn Key. Hierdoor komen de rentekosten voor dit deel van het programma voor rekening van de ontwikkelaar. Wij gaan uit van een bouwrente van 4,5% per jaar over een bouwtijd van 12 maanden.

BTW kosten
Wij zijn in deze taxatie uitgegaan van de verkoop van grond in de BTW-sfeer. Hierbij is de BTW direct afgetrokken van de bruto verkoopopbrengst en zijn verder alle andere kosten exclusief BTW gerekend.

4.8. Vaste grondprijzen sociale huur: € 20.000,- excl. BTW per appartement

Op basis van '*Woonconvenant Roosendaal 2026-2028*', d.d. 25-03-2026, is de vaste grondprijs per 1 januari 2026 € 20.000,- excl. BTW per appartement. Wij sluiten aan bij deze vaste grondprijs.

4.9. Vaste grondprijs maatschappelijk Vastgoed: € 125,- per m² BVO excl. BTW

Uit '*Bijlage 2 – Toelichting grondexploitatie Hart van de Wijk*' opgesteld door de gemeente Roosendaal blijkt dat voor maatschappelijk vastgoed een vaste grondprijs van € 125,- excl. BTW per m² BVO wordt gehanteerd. Wij sluiten aan bij deze vaste grondprijs.

5. Plausibiliteitsverklaring

Fakton Consultancy B.V.
t.a.v. de heer G.M. Thomassen MSc MRICS RT
Beursplein 37
3011 AA ROTTERDAM

Konsider B.V.
adres : Prins Bernhardstraat 7
3466 LR WAARDER

tel : 0348 50 83 69
website : www.konsider.nl
e-mail : info@konsider.nl

KvK : 77256514
IBAN : NL25RABO0348690452

datum : 16 juni 2026
onderwerp : plausibiliteitsverklaring taxatierapport Hart van Westrand
kenmerk : 26.03.19.214

Achtergrond

De voorliggende plausibiliteitsverklaring is opgesteld door de heer ing. W. (William) Kon MSRE MRICS KRMT RT, lid van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna NRVT), ingeschreven in het register van het NRVT, in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT326107316, verder te noemen 'controlerend taxateur'. De controlerend taxateur is rechtsgeldig vertegenwoordiger van Konsider B.V., gevestigd te Waarder.

Reglementen NRVT

De plausibiliteitsverklaring is opgesteld naar het model van het NRVT en heeft plaatsgevonden waarbij de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT van 1 januari 2020 en de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT van 1 januari 2025 in acht zijn genomen.

Het object valt naar mening van de controlerend taxateur onder de definitie 'Grootzakelijk Vastgoed' van het NRVT. Specifiek voor deze plausibiliteitsverklaring is eveneens het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het NRVT van 21 juni 2018 in acht genomen.

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft het taxatierapport van de heer G.M. Thomassen MSc MRICS RT van Fakton Valuation van het object Hart van Westrand te Roosendaal beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- De controlerend taxateur heeft het taxatierapport 16 juni 2026 met kenmerk 111920.R1.1.0 beoordeeld;
- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan en de uitvoerend taxateur is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- De controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- De controlerend taxateur heeft de gehanteerde rekenmodellen niet gevalideerd en eveneens de interne beheersing/ dossiervorming niet getoetst;
- De controlerend taxateur heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies op hoofdlijnen getoetst en beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- De controlerend taxateur onderwerpt zich aan het doorlopende toezicht en het tuchtrecht van het NRVT;
- Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de vastgestelde waarde van € 6.300.000,- excl. BTW in het taxatierapport op de peildatum plausibel is.

Aldus verklaard te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Waarder. Namens Konsider B.V.,

ing. W. (William) Kon MSRE MRICS KRMT

FAKTON

VALUATION

World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

Regulated by

RICS®

FAST™

Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.

FAKTON
VALUATION

Fakton Valuation
World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

BIJLAGENBOEK

Behorende bij het project Taxatie Hart van Westrand, kenmerk: 111920.R1.1.0

Kenmerk	111920.R1.1.0
Rotterdam,	16 juni 2026

Bijlage 1: Offerte

Taxatie bouwrijpe grond, winkelcentrum Hart van Westrand te Roosendaal

OFFERTE

19 februari 2026

320260034

FAKTON

VALUATION

Geachte heer Swinkels,

Afgelopen week sprak ik u over de ontwikkeling van winkelcentrum Hart van Westrand en vroeg u ons om een voorstel uit te brengen voor de taxatie van de opbrengst van bouwrijpe grond onder verschillende functies, zoals twee supermarkten, aanvullende winkels, maatschappelijke voorzieningen en appartementen, in verband met het vaststellen van de kostenverhaalregels.

Om tot een betrouwbare 'waarde' te komen gaan wij vooruitstrevend te werk. Allereerst plannen wij met u een kick-off in om uw vraag en de context waarbinnen u die stelt nog scherper in beeld te krijgen. Daarna bezichtigen wij het object en voeren wij uitgebreide analyses en berekeningen uit, gericht op het bepalen van de opbrengstpotentie van het te ontwikkelen vastgoed en de stichtingskosten hiervan.

Wij leveren uiterlijk 17 april 2026 een kwalitatief hoogwaardig (concept) taxatierapport op in begrijpelijke taal en met een overtuigende onderbouwing van de gebruikte methodiek, uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en parameters. U kunt het rapport gebruiken ter onderbouwing van de opbrengstpotentie van de bouwrijpe grond onder het nieuwbouwplan in uw grondexploitatie. Twee weken na oplevering van het conceptrapport leveren wij, indien het concept rapport binnen enkele dagen van feedback is voorzien, het definitieve rapport aan.

Hiervoor zetten wij een enthousiast team in dat bestaat uit NRVT geaccrediteerde taxateurs met een uitgebreid track-record op het gebied van ontwikkeltaxaties. Daarnaast staan zij in voor objectiviteit en onafhankelijkheid en handelen zij volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels.

Om u het beloofde eindproduct te kunnen leveren, vragen wij u:

- een budget beschikbaar te stellen van € 17.500,- exclusief BTW en 6% bureaukosten en verschotten;
- de in deze offerte gevraagde informatie, voor zover u daarover beschikt, toe te sturen;
- gedurende het uitvoeringsproces beschikbaar te zijn voor het geven van een toelichting c.q. het beantwoorden van vragen.

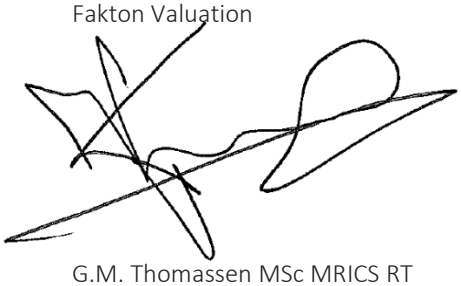
Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. Naast de Algemene Voorwaarden in de bijlage vindt u in het laatste hoofdstuk van deze offerte overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden voor deze specifieke opdracht.

Als u instemt met deze offerte, vragen wij u dit document te ondertekenen en per e-mail aan ons terug te sturen. Na ontvangst nemen wij contact met u op om het vervolgproces met u af te stemmen.

Nogmaals dank voor het in ons gestelde vertrouwen. Wij gaan graag voor u aan de slag en kijken daarom met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fakton Valuation



G.M. Thomassen MSc MRICS RT
RICS Registered Valuer

Voor akkoord:
Gemeente Roosendaal

K. Swinkels

Bijlage: Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

1. Aanleiding: herontwikkeling Hart van Westrand, Roosendaal

Het centrum van Westrand is belangrijk voor de wijk en aan vernieuwing toe. In de gebiedsvisie is dit gebied daarom ook aangewezen als sleutellocatie. Het ontwikkelingsplan voorziet in drie nieuwe bouwblokken met een mix van functies. De begane grond wordt gevuld met winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen, terwijl op de verdiepingen maximaal zo'n 150 woningen komen. De woningen worden verdeeld over sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, zodat er een diverse en evenwichtige gemeenschap ontstaat. De gemeente overweegt om het bestaande vastgoed te kopen en voor eigen rekening en risico de grondexploitatie te voeren. Het is echter geen garantie dat dit lukt en daarom is het belangrijk om kostenverhaalsmogelijkheden te borgen.

2. Uw vraag: bepaal de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

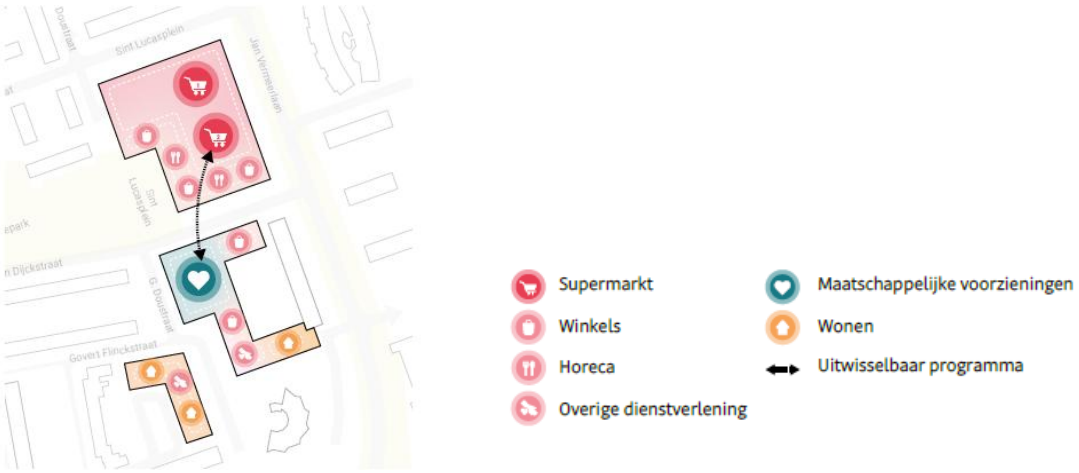
Om de kostenverhaalsregels op te kunnen stellen, vraagt u ons de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten te taxeren van de bouwrijpe grond die als onderdeel van de ontwikkeling Hart van Westrand in de toekomst zal worden uitgegeven voor de realisatie van de beoogde commerciële, maatschappelijke en woonfuncties.

Doel van de taxatie: in verband met de onderbouwing van het kostenverhaal
Taxatietype: volledige taxatie
Te taxeren belang: het volledig eigendom
Waardepeildatum: datum bezichtiging

Hieronder gaan wij in op de kenmerken van het te taxeren object, de waarderingsgrondslag en de (door u) van toepassing verklaarde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

2.1. Objectkenmerken: bouwrijpe grond voor ontwikkeling Hart van Westrand

Omschrijving:	De bouwrijpe grond waarop het vastgoed van de ontwikkeling **Hart van Westrand** in de toekomst gerealiseerd zal kunnen worden. Het betreft bouwgrond voor woningbouw (max. 150 woningen), twee supermarkten, aanvullende winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Adres:	Sint Lucasplein
Postcode:	4703 HX
Plaats:	Roosendaal
Kadastrale aanduiding: (bij benadering)	Gemeente Roosendaal, K-7792, K-5089, K-6105, K-6104, K-4824, K-7791, K-3480, K-3481, K-3482, K-3483, K-3484, K-3485, K-3486, K-4522, K-3487, K-3488, K-3489, K-3490, K-3491, K-3492, K-4524, K-4523, K-5027 en K-4323



Stedenbouwkundig plan: programma. Bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025

2.2. Waarderingsgrondslag: marktwaarde

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1 is:
het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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 (definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standard 2022)

2.3. Bijzondere uitgangspunten:

Wij voeren de taxatie uit volgens de uitgangspunten zoals vermeld in het laatste hoofdstuk van deze offerte. Deze uitgangspunten zijn op iedere taxatie van toepassing.

Aangezien u de opbrengstpotentie van de bouwrijpe grond onder het ontwikkelprogramma wenst te onderbouwen voor uw kostenverhaalsregels, vroeg u ons deze specifieke taxatie uit te voeren onder de volgende **bijzondere uitgangspunten**:

- Op de waardepeildatum is sprake van bouwrijpe grond, geschikt voor realisatie van de woningen en voorzieningen.
- De taxatie is een directe afspiegeling van het door de gemeente beoogde Ontwikkelkader Hart van Westrand d.d. december 2025. Dit bekent dat alle andere gebruiksmogelijkheden die het vigerende omgevingsplan biedt buiten beschouwing worden gelaten.
- De taxatie van de bouwrijpe grond vindt plaats op t=0, wat betekent dat alle effecten van een uitgestelde en/of gefaseerde gronduitgifte in de toekomst volledig buiten beschouwing blijven. De gemeente schat de indexering, afzettempo en financieringskosten zelf in bij het opstellen van haar kostenverhaalsregels.

Omdat de taxatie tot doel heeft de grondwaarde van de bouwrijpe kavels op t=0 te onderbouwen en de grond in bouwrijpe staat wordt uitgegeven in de toekomst, vinden we de bijzondere uitgangspunten reëel.

Onder de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zijn wij verplicht bij het bepalen van de marktwaarde onder bijzondere uitgangspunten eveneens de marktwaarde vast te stellen. In dit geval is het bepalen van de marktwaarde expliciet geen onderdeel van de opdracht, aangezien gemeente het taxatierapport enkel gebruikt ter onderbouwing van de grondwaarde in haar grondexploitatie (onder deze bijzondere uitgangspunten). De marktwaarde wordt daarom niet relevant geacht door partijen en valt buiten de scope van de opdracht. De opdrachtgever bevestigt dit door middel van ondertekening van de offerte.

3. Wat gaan wij doen?

3.1. Uitvoeren bronnenonderzoek en bestuderen aangeleverde informatie

Zodra wij de benodigde informatie van u ontvangen, nemen wij de stukken door en controleren of alle benodigde informatie aanwezig is. Daarnaast voeren wij een kadastrale recherche en titelonderzoek uit. Aan de hand van de kadastrale berichten etc. brengen wij de eigendomssituatie, specifieke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders en financiële afspraken in beeld.

3.2. Bezichtiging van de locatie

Om een goed beeld te krijgen van de locatie waarop het ontwikkelprogramma gerealiseerd gaat worden, bezichtigen wij de locatie(s) en de omgeving.

3.3. Bepaling vastgoedprogramma en afbakening gebied

Wij bepalen op basis van de verkregen informatie de begrenzing van de 'bouwrijpe grond' en brengen de kenmerken van het vastgoedprogramma in beeld: supermarkten, overige winkels, maatschappelijke voorzieningen en verschillende typen woningen (koop/huur, sociaal/middelduur/duur etc.).

3.4. Bepaling residuele waarde in bouwrijpe staat

Wij bepalen de waarde van het te taxeren object op basis van de residuele grondwaardemethode en voor maatschappelijke voorzieningen en sociale huurwoningen beleidsmatig door de gemeente vastgestelde grondprijzen.

Bepaling opbrengstpotentie te ontwikkelen vastgoed
Op basis van een marktanalyse van transactiecijfers van o.a. NVM, StiVAD, Kadaster, Realworks en aanbodcijfers bepalen we de VON-prijzen en beleggingswaarden van het te ontwikkelen vastgoed.

Stichtingskostenraming op basis kengetallen en ervaringscijfers
Daarnaast stellen wij ook een stichtingskostenraming van het te ontwikkelen vastgoed op, bestaande uit bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar.

Wij ramen de bouwkosten op basis van FEKTS, kengetallen van Bouwkostenkompas en ervaringscijfers, vanuit de stedenbouwkundige opbouw, specifieke kwaliteitskaders en kenmerken van de bouwlocatie.

De opslagen voor de ontwikkelaar onderbouwen we met kengetallen, ervaringscijfers en concrete van kracht zijnde beleidskaders waaronder de legesverordening van de gemeente.

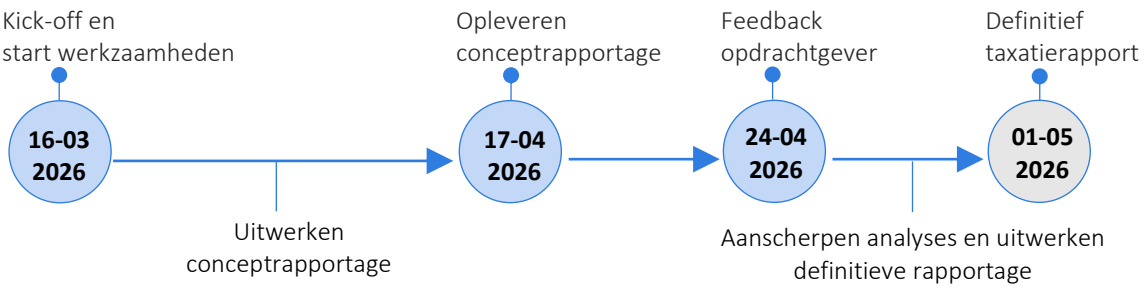
Vaste grondprijs voor sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen
De grondwaarde van de sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen leiden we af uit het grondprijsbeleid van de gemeente.

4. Eindproduct: RICS/NRVT-taxatierapport van hoge kwaliteit

Wij leveren u een officieel taxatierapport dat voldoet aan de Fakton kwaliteitsstandaard en de RICS/NRVT rapportagevereisten. De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 104 (Reporting) en bevat een inhoudsopgave die leest als een managementsamenvatting zodat u snel een goed beeld krijgt van de kern van de taxatie. Daarnaast beloven wij u een rapport in begrijpelijke taal en uitmuntende onderbouwing van de methodiek, parameters en resultaten met objectieve data.

U ontvangt de definitieve rapportage digitaal in pdf-formaat. Heeft u behoefte aan een fysiek rapport? Geef dit dan bij opdrachtverstrekking aan ons door.

5. Onze planning: een conceptrapportage binnen vijf weken



** Wij garanderen deze planning als u uiterlijk 27 februari 2026 opdracht verstrekt en alle relevante informatie voor de werkzaamheden tijdig aanlevert.*

6. Wie zijn wij?

De taxatie wordt uitgevoerd door een ervaren team met gekwalificeerde taxateurs die ruime ervaring hebben met het taxeren van diverse gronden en opstallen in de context van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Hierna volgt een introductie en benoeming van de 'rollen' in het proces.



G.M. (Joep) Thomassen MSc MRICS RT
Partner

RICS Registered Valuer: nr. 6739098.
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed: nr. RT727607474.
Landelijke Register van Gerechtelijke Deskundigen: nr. D0530

Joep is hoofdtaxateur bij deze opdracht. Hij is verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging. Als partner van Fakton Valuation stuurt Joep het taxatieteam aan. Dit team is gespecialiseerd in het taxeren van complexe ontwikkelopgaven, grondposities en specifiek vastgoed. Joep werkt voornamelijk voor partijen met een publieke taak en publiek-private samenwerkingsverbanden. Dagelijks werkt Joep aan het financieel structureren van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen, taxeert hij (specifieke) vastgoedobjecten en grondposities, managet hij grondexploitaties vanuit financieel oogpunt (CFO) en bepaalt hij strategieën voor het succesvol in de markt zetten van commerciële ontwikkelingen.



L. (Léon) van der Wal MSc RT
Director

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: nr. RT145883211.

Léon houdt zich binnen Fakton voornamelijk bezig met complexe waarderingen en financiële adviesvraagstukken en zal de plausibiliteitstoets uitvoeren. Hij combineert zijn technische bouwkundige achtergrond met marktkennis en financieel inzicht. Zijn interesse ligt hierbij op het vertalen van een onzekere toekomst naar een concrete waardering. Léon heeft ruime ervaring met erfpacht en het taxeren van complexe ontwikkelopgaven. Léon zal de plausibiliteitstoets uitvoeren.



J.F.A. (Jordi) Grolleman MSc
Consultant

Als Consultant bij Fakton werkt Jordi vanuit team Consultancy en Valuation. Jordi werkt voornamelijk aan vastgoed- en gebiedsontwikkelingsprojecten vanuit een financieel en strategisch standpunt. Jordi zet zijn kennis voornamelijk in bij het opstellen van grondexploitaties, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en business cases en het uitvoeren van taxaties.



D. (Dylan) Schroevers MSc
Junior Consultant

Dylan maakt deel uit van Fakton Consultancy en Valuation. Als Junior Consultant sluit hij aan als analist en zet hij zich in voor diverse opdrachten, met name op het gebied van waarderingsvraagstukken, marktonderzoek en haalbaarheidsstudies.

7. Wat verwachten wij van u?

Wij beschouwen u als opdrachtgever en gaan ervan uit dat u ons na opdrachtverstrekking alle relevante informatie met ons deelt. Daarnaast verwachten wij van u dat u bereikbaar bent voor vragen en reflectie op de beschikbaar gestelde informatie en context waarbinnen de taxatie plaatsvindt en het door ons opgestelde concept rapport.

7.1. Formeel opdrachtgeverschap

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Roosendaal
Contactpersoon	Kees Swinkels
Adres	Stadserf 1
Postcode en plaats	4701 NK Roosendaal
E-mailadres	kees.swinkels@roosendaal.nl
Telefoonnummer	0165-579111

7.2. Beschikbaar stellen informatie

Een betrouwbare taxatie ontstaat op het moment dat alle beschikbare informatie bij de taxateur bekend is. Een deel van de informatie zoeken wij zelf op als onderdeel van ons desktopresearch en voor een deel van de informatie vertrouwen wij op u. Met de ondertekening van deze offerte bevestigt u dat u ons alle beschikbare informatie verstrekt en de juistheid van deze informatie onderschrijft.

Benodigde informatie van de opdrachtgever (voor zover beschikbaar):

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Bouwplannen, inclusief ruimtestaten (BVO/GBO), plattegronden etc.
- (concept) bestemmingsplan/omgevingsplan
- Onderzoeken naar geluid etc. die relevant zijn voor de stichtingskosten
- Woningbouwprogrammering + eisen aan kenmerken en exploitatie van sociale en middeldure huur- en koopwoningen

7.3. Beschikbaar stellen van opdrachtbudget: een vast bedrag van € 17.500,-

Wij leveren u het eindproduct voor een vast bedrag van: **€ 17.500,-, exclusief BTW en exclusief 6% bureaukosten en verschotten**, zoals kadastrale recherche, opvragen bestemmingsplan, milieu-informatie en dergelijke.

Binnen dit budget is ruimte voor maximaal twee overlegmomenten (kick-off en bespreking conceptrapportage). Daarnaast gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht.

Als zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen die kunnen leiden tot belangrijke extra kosten, dan nemen wij daarover direct contact met u op.

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van de eindrapporten, doch uiterlijk 31 mei 2026, factureren wij de overige 50% alsmede de verschotten zoals genoemd. Onze betalingstermijn is 30 dagen na factuurdatum.

8. Waarom Fakton?

Hoewel elke taxateur de benodigde certificaten heeft, zijn niet alle taxaties hetzelfde. Fakton kijkt verder dan de waardebepaling alleen. Wij kijken met de opdrachtgever naar het doel van zijn waardering en passen onze werkzaamheden hierop aan om een bruikbaar, leesbaar rapport op te leveren dat uitblinkt in transparantie en onderbouwing. Dit doen wij met behulp van objectieve marktdata, een door Fakton ontwikkeld en gevalideerd rekenmodel en begrijpelijke mondelinge en schriftelijke communicatie. En omdat wij werken voor alle partijen in de vastgoedketen, weten wij hun belangen op waarde te schatten en kunnen wij discussies op inhoud voeren en daarmee extra lading/betrouwbaarheid geven aan de taxatie.

8.1. Value engineering voor nu en in de toekomst

Op basis van onze 40 jaar ervaring met het creëren en optimaliseren van waarde in vastgoedprojecten en met een scherp oog voor financiële en technische kwaliteiten taxeren wij gronden, vastgoed, stedelijke ontwikkeling en complexe vastgoeddeals. Wij taxeren en waarderen op basis van onze uitgebreide data- en financiële gevoeligheidsanalyses en kennis van grond- en vastgoedexploitatie. Belangrijke onderwerpen die een integraal onderdeel vormen van onze waardering zijn strategie, financiële engineering, data-analyse en validatie/onderbouwing met objectieve data.

Wij analyseren voor nu én in de toekomst, waardoor onze rapportages een blijvend referentiekader vormen voor waardebehoud en/of -optimalisatie. Wij profileren ons als value engineers in plaats van reguliere taxateurs en bewijzen dit dagelijks door onze betrokkenheid en waarde in complexe projecten met grote (financiële) belangen van publieke en private partijen.

8.2. Referenties die kennis en ervaring aantonen

Fakton opereert in het speelveld van de gebouwde omgeving, financiën en organisaties. De taxateurs en adviseurs adviseren publieke en private opdrachtgevers bij hun strategische vastgoedvraagstukken en helpen hen met de implementatie en uitvoering hiervan. Onze kernwaarden: leergierig, verbindend, daadkrachtig en energiek. De volgende referenties onderschrijven onze kennis van en ervaring met het taxeren en ondersteunen bij (her)ontwikkelingen met (een mix van) commerciële-, maatschappelijke- en woonfuncties.



Marktconformiteitstoets Voorstraat/Azaleastraat Roosendaal
Sinds 2016 heeft BVR Groep gewerkt aan de herontwikkeling van een bestaand schoolgebouw naar woningen aan de Voorstraat. Het oorspronkelijke transformatieproject bleek financieel onhaalbaar. Om de realisatie van sociale huur te versnellen, is vanaf eind 2023 onderzocht of het sociale programma van de Azaleastraat naar de Voorstraat verplaatst kon worden. In overleg met woningbouwcorporatie en de gemeente ontstond een nieuw stedenbouwkundig ontwerp. In opdracht van BVR en de gemeente toetsen wij de marktconformiteit van het vernieuwde plan met 115 woningen (waarvan ruim 30% sociaal) en brachten wij een voorstel uit voor de financiële afrekening tussen de partijen.



Businesscase City Centrum Veldhoven
Het Citycentrum is belangrijk voor Veldhoven en haar inwoners, de functie staat echter onder druk vanwege leegstand en een verandering van de wensen van de bezoekers. Er is daarom behoefte aan een samenhang van commerciële, maatschappelijke en woonfuncties en een daarop afgestemde aantrekkelijke openbare ruimte en aantrekkelijke parkeerfaciliteit. Om dit mogelijk maken onderzoeken eigenaar SB Real Estate en de gemeente Veldhoven de mogelijkheid om de City Passage en het omliggende vastgoed te herontwikkelen naar een nieuw winkelcentrum en circa 1.000 woningen. Fakton ondersteunt en adviseert SB Real Estate in het traject tot anterieure overeenkomst, zodat er een acceptabele rol- en risicoverdeling ontstaat met een rendement dat recht doet aan het ontwikkelperspectief.



Waardering en ondersteuning bij uitbreiding of herontwikkeling diverse supermarkten
Fakton taxeerde voor zowel gemeenten als de supermarktuitbaters verschillende gronden die nodig zijn voor de herontwikkeling dan wel uitbreiding van diverse supermarkten in onder andere Middelharnis, Brielle, Veldhoven, Numansdorp en Roosendaal. Wij taxeerden de gronden rekening houdend met het ontwikkelperspectief en ondersteunden de partijen bij het maken van afspraken over de rolverdeling en wijze van levering.

8.3. RICS en NRVT geaccrediteerd

Fakton Valuation en haar taxateurs zijn RICS[1] geaccrediteerd Wij stellen al onze waarderingen op in lijn met de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2022 en gedragen ons volgens de door RICS opgestelde ethische richtlijnen en gedragsregels.

Onze taxateurs zijn allemaal geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit onderschrijft dat zij vakbekwaam zijn, objectief en onafhankelijk waarderen, opereren in het publiek belang, taxeren volgens de taxatierichtlijnen van EVS/IVS 2022, werken volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels en zich onderwerpen aan het tuchtrecht.

[1] RICS staat voor Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS is een erkend keurmerk van professionaliteit. RICS bevordert, in het algemeen belang, het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes, die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht.

8.4. Databases met objectieve data en marktkennis

Wij hebben toegang tot een uitgebreide database met objectieve marktdata, van onder andere NVM, Realworks, Vastgoeddata, StiVAD, Kadaster, Bouwkostenkompas en Bouwkostenindex. Deze harde marktdata vormt één van de belangrijkste bronnen waarmee wij onze onafhankelijke waarderingen onderbouwen. Deze input en onze marktkennis combineren wij met ons eigen gevalideerde marktmodel, om tot een sterk onderbouwde en onafhankelijke waardering te komen.

Daarnaast beschikken wij over real time marktcijfers van onze afdelingen Fakton Development B.V. en Fakton Energy B.V.

8.5. Gevalideerde FAST-rekenmodellen

Ons eigen rekenmodel is ontwikkeld en opgebouwd volgens de FAST-methode en gevalideerd. FAST staat voor: Flexible, Appropriate, Structured en Transparant. De FAST-standaard is een internationaal erkende methode voor het transparant en gestructureerd opbouwen van financiële modellen.

Het werken met ons eigen model dat volgens de FAST-methodiek is opgebouwd heeft een aantal belangrijke voordelen:

- Het model is flexibel, zodat wij vrijwel elke taxatievraag kunnen beantwoorden en de kasstromen die daaraan ten grondslag leggen kunnen tonen.
- Het model geeft ons de mogelijkheid u inzicht te geven in de opbouw van de input en output en de berekeningen die hieraan ten grondslag liggen. Dit in tegenstelling tot vele andere modellen, waarbij de rekenmotor een 'black box' is. Dit geeft u de mogelijkheid de berekeningen te valideren, mocht u daar behoefte aan hebben.
- Ons model levert overzichtelijke en visueel aansprekende output.

8.6. Fakton Academy

Fakton Academy stimuleert vastgoed- en energieprofessionals om zich te ontwikkelen in het complexe speelveld van ruimtelijke ontwikkeling. Met meer dan 40 jaar ervaring en actuele marktkennis biedt Fakton Academy opleidingen aan met veel aansprekende praktijkcasussen. Deelnemers krijgen inzicht in de gehele waardeketen met bijbehorende actoren, hun drijfveren, belangen en business cases en handvatten voor goed onderbouwde besluitvorming en bestendige overeenkomsten

Voor meer informatie zie: Fakton Course - Fakton, Fakton Inhouse - Fakton en Fakton Intensives - Fakton

9. Overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden

9.1. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

Fakton Valuation verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken op een manier die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling.

Fakton Valuation heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Fakton Valuation kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Fakton Valuation regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van Fakton Valuation.

De taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en de RICS. Taxateur treedt op als extern taxateur en bevestigt in staat te zijn om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verrichten.

9.2. Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Tenzij anders overeengekomen lezen wij basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of andere zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen voor de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/ of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

9.3. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd:

- Wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum;
- Wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet wordt gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.
- Wanneer op de taxatie bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, dan zijn deze benoemd in het hoofdstuk ‘bijzondere uitgangspunten’ in deze offerte. Daarnaast vermelden wij bijzondere uitgangspunten ook in het taxatierapport.

9.4. Proces van wijzigingen (bijzondere) uitgangspunten

Wanneer gedurende het taxatieproces blijkt dat de hiervoor genoemde (bijzondere) uitgangspunten aangepast dienen te worden, dan lichten wij de wijzigingen toe in het taxatierapport. Voor substantiële wijzigingen passen wij de offerte aan en vragen u die te ondertekenen als blijk van instemming met de gewijzigde (bijzondere) uitgangspunten.

9.5. Aansprakelijkheid

De beperking van aansprakelijkheid is vastgelegd in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

9.6. Beperkingen op gebruik, distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld zoals vermeld in de offerte. Wij nemen geen enkele verantwoordelijkheid voor gebruik van het taxatierapport door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation. Wij verstrekken het taxatierapport zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, en ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig voorafgaand aan verspreiding een concept van het document te verstrekken. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

9.7. Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Wij stellen het taxatierapport op in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 en gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC). Daarnaast conformeren wij ons aan de verplichte regels en voorschriften van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden ("Red Book") 2022, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het NRVT heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

9.8. Algemene voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden en de in deze offerte benoemde uitgangspunten en voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Als een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

9.9. Klachtenprocedure

Fakton Valuation staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening en vindt de tevredenheid van haar klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft Fakton Valuation een standaardprocedure. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

9.10. Klantacceptatieprocedure

Wij hechten veel waarde aan onze onafhankelijkheid en objectiviteit en voeren daarom voorafgaand aan de acceptatie van een opdracht een Conflict of Interest Check uit. Deze controle vindt plaats binnen 48 uur na versturen van deze offerte. Binnen deze 48 uur behouden wij ons het recht voor de offerte in te trekken als blijkt dat wij onze objectiviteit en onafhankelijkheid niet kunnen waarborgen op deze opdracht vanwege eerdere betrokkenheid of betrokkenheid van een andere onderneming binnen het Fakton platform. Mocht deze situatie zich voordoen, dan melden wij u dit binnen 48 uur na het uitsturen van deze offerte.

FAKTON

VALUATION

World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

Bank
NL12 RABO 0351 1590 45
KVK Rotterdam
76.68.65.07
BTW nr.
NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

Regulated by

RICS®

FAST™

Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.

Bijlage 2: Inkooporder

From: Joep Thomassen MSc MRICS RT
To: Jordi Grolleman
Subject: FW: Taxatie grondopbrengsten nieuw WInkelcentrum Hart van de Westrand
Date: vrijdag 6 maart 2026 15:37:14
Attachments: fba3b789-279e-4380-8c68-fd18c5c23637.png
837a303a-c98b-446c-9c97-8df5e899b2ae.png
ce0cdc16-75db-4e11-a6fe-4834c6740235.png
5851a3ea-6293-40d1-bde5-b22da133f16a.png
845a2792-f3ce-466b-8be5-9a946e900088.png
73adeead-b0cc-48eb-85ad-729da0664c82.png
6d30ad75-505a-4141-a4b3-7abc99510176.png
e143d685-7025-468c-9cf9-6ad18f433e9e.png
b52b0bc9-982a-42e1-b73a-fc51f2fe316e.png
Outlook-mw54qwcq
e7f39bd1-bce9-46b0-b1d2-0cefebe0005f.png
c285615e-2d1b-4a92-aa1b-69d714aada2c.png
9b8ab8a9-dc46-424d-8df2-96063dee7a9c.png
ed2d10b2-3b28-4f83-911b-9064c10c41fd.png
bf5444c7-f28b-4352-9539-3a9793bcab5f.png
8756e69e-44ff-4d60-8344-85aa2f6b9e16.png
dd191e8f-bab0-46b8-9dff-48b92c6717a8.png
b22f0b4b-1f4c-4acf-a7d0-3ef13bc11607.png
0a76d142-a699-42be-b71f-d1ec8f3c40cc.png

Van: Kees Swinkels <kees.swinkels@roosendaal.nl>
Verzonden: Vrijdag, 27 Februari, 2026 14:48
Aan: Joep Thomassen MSc MRICS RT <j.thomassen@fakton.com>; Nicole van der Meer <n.v.d.meer@fakton.com>
Onderwerp: FW: Taxatie grondopbrengsten nieuw WInkelcentrum Hart van de Westrand

Beste Nicole en Joep,

Zoals per telefoon aangegeven is de offerte akkoord en binnenkort ontvangen jullie van ons een verplichtingennummer waarop de kosten gedeclareerd kunnen worden.

Zoals richting joep aangegeven zouden wij graag in de huidige markt ook info krijgen over sleutelgeld wat in een aantal gevallen betaald wordt in een tender omdat supermarkten nu eenmaal graag op een goede locatie willen zitten en het betreft hier 2 supermarkten vandaar onze vraag.

Met vriendelijke groet,

Kees Swinkels | Strategisch planeconoom

RO Ontwikkeling
kees.swinkels@roosendaal.nl

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal
0165 - 579111
www.roosendaal.nl
info@roosendaal.nl

Gemeente Roosendaal

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de rest van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u de afzender op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

Van: Nicole van der Meer <n.v.d.meer@fakton.com>
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 14:54
Aan: Kees Swinkels <kees.swinkels@roosendaal.nl>; Joep Thomassen MSc MRICS RT <j.thomassen@fakton.com>
Onderwerp: Re: Taxatie grondopbrengsten nieuw WInkelcentrum Hart van de Westrand

LET OP! Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen als de afzender onbekend is of als je het niet vertrouwt.

Geachte heer Swinkels, beste Kees,

Met veel plezier stuur ik u hierbij onze aanbieding voor de taxatie van de gronden met betrekking tot de herontwikkeling van winkelcentrum Hart Van Westrand.
Onze algemene voorwaarden heb ik tevens als bijlage toegevoegd.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, bel of mail mij dan gerust.

We kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Nicole van der Meer
Support Medewerker
FAKTON Regulated by RICS

Fakton is een Best Workplace 2023! Lees meer op GPTW

World Trade Center Rotterdam (22st floor)
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
T +31 621923767
E n.v.d.meer@fakton.com
W www.fakton.com

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

From: Kees Swinkels <kees.swinkels@roosendaal.nl>
Sent: 16 February 2026 06:59
To: Joep Thomassen MSc MRICS RT <j.thomassen@fakton.com>
Cc: Nicole van der Meer <n.v.d.meer@fakton.com>
Subject: Re: Taxatie grondopbrengsten nieuw WInkelcentrum Hart van de Westrand

Beste Joep,

Start werkzaamheden half maart en oplevering concept medio april is prima.
Ik zie de offerte met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Kees Swinkels | Strategisch planeconoom

RO Ontwikkeling
kees.swinkels@roosendaal.nl

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal
0165 - 579111

www.roosendaal.nl
info@roosendaal.nl

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de rest van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u de afzender op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

Van: Joep Thomassen MSc MRICS RT <j.thomassen@fakton.com>
Verzonden: Donderdag, 12 Februari, 2026 17:16
Aan: Kees Swinkels <kees.swinkels@roosendaal.nl>
CC: Nicole van der Meer <n.v.d.meer@fakton.com>
Onderwerp: Re: Taxatie grondopbrengsten nieuw WInkelcentrum Hart van de Westrand

LET OP! Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen als de afzender onbekend is of als je het niet vertrouwt.

Ha Kees,

Bedankt voor toesturen van de informatie en duidelijke uitvraag. Ik ondersteun je graag op dit dossier en breng graag een voorstel uit.

Kun je aangeven welke planning je voorziet? Wij kunnen vanaf half maart de werkzaamheden opstarten en ik denk dan aan een doorlooptijd van 4 weken. Past dat bij jouw verwachtingen?

Ik hoor graag even en bij vragen bel gerust!

Groeten,

Joep Thomassen

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 12 feb 2026 om 14:23 heeft Kees Swinkels <kees.swinkels@roosendaal.nl> het volgende geschreven:
>
> Hoi Joep,
>
> Wij zijn bezig met een omgevingsplan voor Hart van de Westrand.
> Dit betreft de aankoop van bestaande winkels en appartementen en volledige herontwikkeling.
> Aangezien het kostenverhaal niet is veiliggesteld moeten we kostenverhaalsregels gaan opstellen.

Een onderdeel hiervan is de onafhankelijke bepaling van de grondopbrengsten van de verschillende functie, zoals 2 supermarkten, aanvullende winkels maatschappelijke voorzieningen en appartementen.

Wij ontvangen graag een offerte voor de uit te voeren werkzaamheden.

Bijgevoegd ter indicatie het ontwikkelkader

Met vriendelijke groet,

Kees Swinkels Strategisch planeconoom

RO Ontwikkeling
kees.swinkels@roosendaal.nl

Gemeente Roosendaal
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal
0165 - 579111

www.roosendaal.nl
info@roosendaal.nl

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien de lezer van deze mededeling niet de geadresseerde is, wordt u er hierbij op gewezen, dat u geen recht hebt kennis te nemen van de rest van deze e-mail, het te kopiëren of te verstrekken aan andere personen dan de geadresseerde. Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u de afzender op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

Bijlage 3: Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN VAN FAKTON CONSULTANCY B.V.

1. Definities

Diensten: het adviseren en regisseren van processen voor binnen- en buitenlandse partijen in de vastgoed- en aanpalende waardeketens om te komen tot bestendige business cases en een stevige strategie voor objecten, portefeuilles, gebieden en organisaties, alsmede het voor genoemde partijen onafhankelijk waarderen, taxeren en auditen van objecten, portefeuilles en ondernemingen;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder Offertes, orders, opdrachten, en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan Fakton Consultancy opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

Fakton Consultancy: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fakton Consultancy B.V., gevestigd te Rotterdam, de gebruik(st)er van deze algemene voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 76686507.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van Fakton Consultancy, alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden Fakton Consultancy niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van Fakton Consultancy schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en Fakton Consultancy niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen dan wel indien Fakton Consultancy een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd dan wel indien door Fakton Consultancy uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien Fakton Consultancy op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen, en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van de Opdrachtgever, zal Opdrachtgever Fakton Consultancy alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door Fakton Consultancy gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende/toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen. Bovendien zijn Offertes met betrekking tot financieringsproducten onder voorbehoud van wijzigingen in de (hypotheek)rente.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.

4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.

4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

5.1 Alle prijzen van Fakton Consultancy zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.

5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door Fakton Consultancy ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

6.1 Fakton Consultancy zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.

6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 14 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.

6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door Fakton Consultancy aan te wijzen bankrekening.

6.4 Fakton Consultancy is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.

6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).

6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van Fakton Consultancy daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van Fakton Consultancy op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om Fakton Consultancy alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.

6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal Fakton Consultancy een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

7.1 De uitvoering door Fakton Consultancy van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan Fakton Consultancy verstrekte gegevens.

7.2 Opdrachtgever dient Fakton Consultancy onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.

7.3 Opdrachtgever zal aan Fakton Consultancy alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door Fakton Consultancy te bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door Fakton Consultancy opgegeven specificaties zijn.

7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en

gegevens die Fakton Consultancy nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als Fakton Consultancy daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie Fakton Consultancy kosteloos een (eigen) werkruimte.

7.5 Fakton Consultancy kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met Fakton Consultancy plaatsvinden.

7.6 Fakton Consultancy is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie Fakton Consultancy in eigen naam maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.

7.7 Fakton Consultancy zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.

7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. Fakton Consultancy als gemachtigde van de Opdrachtgever

8.1 Fakton Consultancy treedt op als gemachtigde van de opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen danwel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan Fakton Consultancy niet worden tegengeworpen, indien en voor zover Fakton Consultancy bewijst dat de opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

8.2 De Opdrachtgever zal indien en voor zover Fakton Consultancy als gemachtigde is aangewezen, niet buiten Fakton Consultancy om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij Fakton Consultancy daarvan onverwijld in kennis stellen. Fakton Consultancy is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door Fakton Consultancy geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij Fakton Consultancy. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van Fakton Consultancy niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door Fakton Consultancy bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van Fakton Consultancy aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is overeengekomen is verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

10.2 Voor zover Fakton Consultancy ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht – op welke wijze dan ook -, die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor Fakton Consultancy niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder

geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

10.3 Ingeval Opdrachtgever Fakton Consultancy gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever Fakton Consultancy voor alle mogelijke aanspraken van derden.

10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van Fakton Consultancy blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van Fakton Consultancy. Opdrachtgever dient deze zaken alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

10.5 Fakton Consultancy is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. Fakton Consultancy zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van Fakton Consultancy aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van Fakton Consultancy, haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van Fakton Consultancy plaats.

10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

11.1 Indien Fakton Consultancy door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer doch niet uitsluitend verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij Fakton Consultancy hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, pandemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exoneratie

12.1 De door Fakton Consultancy te leveren Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Het voorgaande betekent dat Fakton Consultancy zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van de Opdrachtgever te leveren, echter Fakton Consultancy kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

12.2 Fakton Consultancy is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van door haar opzet of grove schuld aan haar toe te rekenen tekortkomingen of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van Fakton Consultancy voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

12.3 Fakton Consultancy is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen

waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds, dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij Fakton Consultancy heeft gemeld.

12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van Fakton Consultancy zal onder alle omstandigheden beperkt blijven tot maximaal het honorarium van de betreffende opdracht.

In geval van deelopdrachten geldt als maximum de som van het honorarium over het kalenderjaar waarin de aansprakelijkheid vestigende gebeurtenis of omissie heeft plaatsgevonden. Er geldt altijd een maximale aansprakelijkheid van € 1.000.000,- (één miljoen euro).

14. Toeleveranciers

14.1 Indien een toeleverancier aan Fakton Consultancy het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan Fakton Consultancy jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal Fakton Consultancy eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

14.3 Als Opdrachtgever via Fakton Consultancy bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door Fakton Consultancy aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan Fakton Consultancy voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door Fakton Consultancy zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.

15.2 Eventuele werkzaamheden door Fakton Consultancy volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door Fakton Consultancy gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.

15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is Fakton Consultancy gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, gebruikmaking van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord ('WHOA'), stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij Fakton Consultancy Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval Fakton Consultancy zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
c. één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen, waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en Fakton Consultancy eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit Fakton Consultancy betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van Fakton Consultancy.

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan Fakton Consultancy een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- (duizend euro) voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van Fakton Consultancy op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitlatingen en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

19. Klachtenprocedure

Fakton Consultancy staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u ingeval u ontevreden bent over onze diensten hierover een klacht in te dienen.

Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen. Voor onze klachtenprocedure verwijzen wij u naar onze website (www.fakton.com).

20. Ethiek

20.1 Fakton Consultancy is gehouden de Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. Fakton Consultancy dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.

20.2 Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de Royal Insitute of Chartered Surveyors (https://www.rics.org/nl) op 4 juni 2007.

20.3 Iedere medewerker van Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de Royal Insitute of Chartered Surveyors (https://www.rics.org/nl) op 4 juni 2007.

20.4 Fakton heeft haar gedragscode vastgelegd in de Fakton Rules of Conduct. Door ondertekening van deze regels heeft elke Fakton professional verklaard zich te gedragen volgens deze regels.

20.5 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct evenals behandelen van klachten hieromtrent geschiedt door de Compliance Officer van Fakton.

21. Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieren van Terrorisme (WWFT)

Op grond van geldende regelgeving (daaronder begrepen de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieren van Terrorisme) behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor voor aanvangvan de dienstverlening de Opdrachtgever te identificeren en in ieder geval ongebruikelijke transacties te

rapporteren aan de bevoegde autoriteiten. Door het geven van de opdracht bevestigt de Opdrachtgever dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart te zullen voldoen aan de in het kader van deze regelgeving door Fakton Consultancy gestelde en/of te stellen vereisten.

22. Privacy

Fakton Consultancy verwerkt persoonsgegevens van haar opdrachtgevers en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Fakton Consultancy maakt voor haar website gebruik van Cookies. Voor ons Privacybeleid dat tevens ons Cookiegebruik reguleert, verwijzen wij u naar onze website (www.fakton.com).

Bijlage 4: Taxatiemethodieken

De taxatiemethode is de specifieke procedure of techniek die wordt gehanteerd om het resultaat te beoordelen of te berekenen. De RICS onderscheidt hierin drie hoofdcategorieën: de vergelijkingsmethode, inkomstenbenadering en kostenbenadering. De residuele methode is een combinatie van de voorgaande methoden.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode is gebaseerd op een vergelijking van het desbetreffende object met identieke of soortgelijke objecten (of rechten c.q. verplichtingen) waarvoor prijsinformatie beschikbaar is, zoals een vergelijking met markttransacties in hetzelfde of een nauw verwant type object (of recht c.q. verplichting) binnen een passende tijdshorizon (RICS, VPS 5.2).

Inkomstenbenadering

De inkomstenbenadering is gebaseerd op kapitalisatie of conversie van de huidige en de verwachte inkomsten (kasstromen), die verschillende vormen kunnen aannemen, om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Van de diverse vormen kan zowel kapitalisatie van conventionele marktgebaseerde inkomsten als discontering van specifieke verwachte inkomsten als passend worden beschouwd afhankelijk van het type object en van de vraag of een dergelijke benadering door de marktpartijen zou worden gehanteerd (RICS, VPS 5.2).

Binnen de inkomstenbenadering zijn er twee belangrijke varianten: de discounted cash flow-methode (DCF-methode) en de huurwaardekapitalisatiemethode.

DCF-methode

Bij toepassing van de DCF-methode wordt de verwachte kasstroom door discontering teruggerekend tot de waardepeildatum, hetgeen resulteert in een contante waarde van het actief (IVS 105, 50.2).

Huurwaardekapitalisatiemethode

De huurwaardekapitalisatiemethode bestaat uit de vermenigvuldiging van de markthuur van het object en een kapitalisatiefactor. De markthuur wordt comparatief bepaald, door vergelijking met recente transacties van soortgelijke objecten. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit verkooptransacties waarvan de markthuur en de verkoopprijs bekend zijn. Het delen van de verkoopprijs door de markthuur levert de kapitalisatiefactor op. Deze methode is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn (VPS 5.2 & IVS 105).

De BAR-methode houdt in dat de marktwaarde van een object wordt bepaald door de markthuur te delen door een marktconform bruto aanvangsrendement (BAR). Het bruto aanvangsrendement dient comparatief te worden bepaald aan de hand van recente transacties van soortgelijke objecten. Deze methodiek is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn.

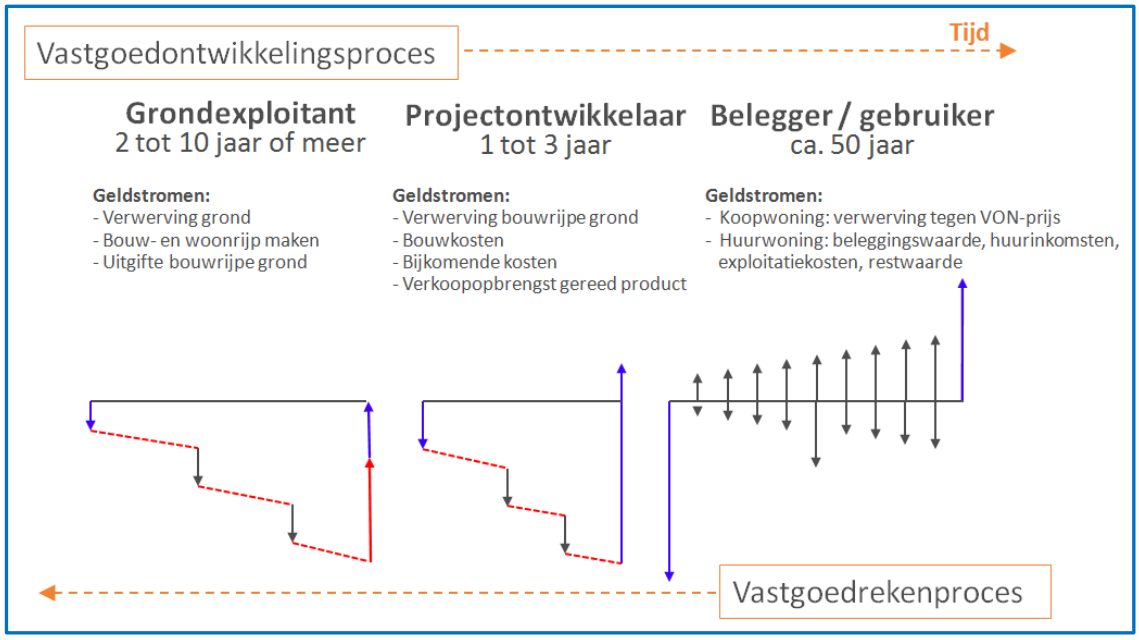
Kostenbenadering

De kostenbenadering is gebaseerd op 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 verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw(RICS, VPS 5.2).

Residuele (grondwaarde)methode

Conform de definities van de IVS (IVS 410, 40.1.b) is de residuele methode een combinatie van de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De residuele methode is gebaseerd op de voltooide “bruto ontwikkelingswaarde” en de aftrek van ontwikkelingskosten en het rendement van de ontwikkelaar om te komen tot de residuele waarde van het ontwikkelingsvastgoed.

De residuele (grond)waarde is het residu van de opbrengsten en kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en rente) van het te ontwikkelen en/of transformeren vastgoed en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de vastgoedontwikkelingsfase, teneinde de waarde van bouwrijpe grond te bepalen, en de grondexploitatie, teneinde de waarde van de grond in de huidige staat te bepalen. Tevens wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden (prijsontwikkelingen en financieringskosten).



Figuur: Residuele grondwaarde methodiek

Specifieke taxatiemethodieken

Complexwaarde

De waarde van de getaxeerde gronden is bepaald op basis van een complexwaarde. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten van de integrale ontwikkeling in kaart gebracht en de resulterende waarde van het gehele complex is vervolgens naar rato van het kavel oppervlak verdeeld over de grondeigenaren.

Marktwaarde Verhuurde Staat

De Marktwaarde Verhuurde Staat (MVS) die de basis vormt voor de waardering van sociale huurwoningen gebruiken wij in combinatie met de DCF-methode. De waardering komt tot stand door de huuropbrengsten, exploitatiekosten, groot onderhoud en eindwaarde contant te maken naar de waardepeildatum. Afhankelijk van de risico's in de kasstromen zal een bijpassende disconteringsvoet vastgesteld moeten worden.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt doorgaans plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd als Marktwaarde Verhuurde Staat. Alleen in de full-versie kan het hanteren van één deze twee scenario's worden afgedwongen, als bijvoorbeeld uit marktanalyse blijkt dat uitponden niet realistisch is, kan alleen het doorexploiteerscenario worden gehanteerd.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de

potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar de waardepeildatum en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht.
In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden bij mutatie niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen.
Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Bij de bepaling van de Marktwaarde Verhuurde Staat gelden de uitgangspunten zoals opgenomen in het ''Handboek modelmatig waarderen''. Dit is een voorwaarde waaraan taxaties voor woningcorporaties moeten voldoen.

Bijlage 5: Rekenmodel

Versie 3.13 d.d. 29 maart 2021
Doorrekenen: Ctrl+Shift+q

Algemeen

Algemeen

Project	Taxatie Hart van Westrand Roosendaal	
Opdrachtgever	Gemeente Roosendaal	
Projectcode	111920	
Hoofd taxateur	G.M. Thomassen MSc MRICS RT RVV	
Plausibiliteitstaxateur	W. Kon MSRE MRICS KRMT RT	
Datum taxatie	30-3-2026	
Printdatum	16-6-2026	
Versie	Versie 0.1	
BTW	21,00%	
Overdrachtsbelasting	10,40%	
Verkoopkosten	0,50%	

Voor vastgoedontwikkeling

Rente op bouwkosten	4,50%	per jaar
Rente op grondkosten	4,50%	per jaar

FAKTON Regulated by RICS

Overzicht grondwaarde

Vastgoedtypen ***Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld***

Omschrijving	MGW_sh53	MGW_bh68	MGW_bk68	MGW_vsh85	Full service supermarkt	Aanvullende supermarkt	Commercieel	Maatschappelijk	Parkeren verdieping	Fietsparkeren	Groen dak
Invoer											
Vorm factor	75%	76%	76%	77%	95%	95%	95%	90%	100%	100%	100%
Huur	€ -	€ 1.175	€ -	€ 1.375	€ 195	€ 175	€ 175	€ -	€ -	€ -	€ -
Huur is per eenheid	-	per woning	-	per woning	per m² VVO	per m² VVO	per m² VVO	-	-	-	-
Huur is per tijdsperiode	-	per maand	-	per maand	per jaar	per jaar	per jaar	-	-	-	-
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BAR	0,0%	4,5%	0,0%	4,5%	6,0%	6,0%	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Te hanteren bouwkosten per m² BVO	€ -	€ 2.044	€ 2.025	€ 1.970	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.750	€ -	€ 400	€ 900	€ 200
Bijkomende kosten over bouwkosten	0,0%	12,1%	15,1%	11,0%	12,0%	12,0%	15,0%	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	0,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	0,0%	4,0%	5,0%	4,0%	6,0%	6,0%	6,0%	0,0%	5,0%	0,0%	0,0%
Bouwperiode in maanden	-	12	12	12	12	12	12	-	12	12	12
				-							

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 30 maart 2026 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	MGW_sh53	MGW_bh68	MGW_bk68	MGW_vsh85	Full service supermarkt	Aanvullende supermarkt	Commercieel	Maatschappelijk	Parkeren verdieping	Fietsparkeren	Groen dak
Categorie vastgoed	**Huurwoning**	**Huurwoning**	**Koopwoning**	**Huurwoning**	**Winkels**	**Winkels**	**Winkels**	**Bedrijfsruimte**	**Parkeren koop**	**Parkeren koop**	**Overig**
Bedragen per		per woning		per woning	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO				
VON-prijs / beleggingswaarde	€ -	€ 319.600	€ 335.160	€ 374.000	€ 3.149	€ 2.826	€ 2.609	€ -	€ 15.000	€ -	€ -
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ -	€ 264.132	€ 276.992	€ 309.091	€ 3.149	€ 2.826	€ 2.609	€ -	€ 12.397	€ -	€ -
# Te hanteren bouwkosten	€ -	€ 184.000	€ 182.250	€ 216.750	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.750	€ -	€ 12.000	€ 900	€ 200
- Rente over bouwkosten	€ -	€ 4.094	€ -	€ 4.823	€ 30	€ 30	€ 39	€ -	€ -	€ 20	€ 4
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ -	€ 22.346	€ 27.529	€ 23.833	€ 162	€ 162	€ 263	€ -	€ 1.200	€ 90	€ 20
- Rente over bijkomende kosten	€ -	€ 1.006	€ -	€ 1.073	€ 7	€ 7	€ 12	€ -	€ -	€ 4	€ 1
- Algemene kosten	€ -	€ 8.254	€ 8.391	€ 9.623	€ 60	€ 60	€ 81	€ -	€ 528	€ 40	€ 9
- Rente over algemene kosten	€ -	€ 371	€ -	€ 433	€ 3	€ 3	€ 4	€ -	€ -	€ 2	€ 0
- Winst en risico	€ -	€ 10.565	€ 13.850	€ 12.364	€ 189	€ 170	€ 157	€ -	€ 620	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ -	€ 33.496	€ 44.972	€ 40.192	€ 1.348	€ 1.044	€ 305	€ -	€ -1.951	€ -1.055	€ -235
- Rente kosten op grond	€ -	€ 1.442	€ -	€ 1.731	€ 58	€ 45	€ 13	€ -	€ -	€ -45	€ -10
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ -	€ 32.054	€ 44.972	€ 38.461	€ 1.290	€ 999	€ 292	€ -	€ -1.951	€ -1.010	€ -224
= Vaste grondprijs	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 125	€ -	€ -	€ -
Grondquote		12,1%	16,2%	12,4%	41,0%	35,4%	11,2%		-15,7%		
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	-	356	500	350	1.290	999	292	-	(65)	(1.010)	(224)
Grondslag	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO

Programma

Omschrijving		MGW_sh53	MGW_bh68	MGW_bk68	MGW_vsh85	Full service supermarkt	Aanvullende supermarkt	Commercieel	Maatschappelijk	Parkeren verdieping	Fietsparkeren	Groen dak
Categorie vastgoed		**Huurwoning**	**Huurwoning**	**Koopwoning**	**Huurwoning**	**Winkels**	**Winkels**	**Winkels**	**Bedrijfsruimte**	**Parkeren koop**	**Parkeren koop**	**Overig**
Aantal m² BVO/eenheden		27	55	28	25	1.812	1.000	1.893	2.306	48	753	6.692
Totale grondwaarde tijdstip taxatie		540.000	1.762.944	1.259.219	961.524	2.336.982	999.180	552.391	288.250	-93.655	-760.537	-1.501.995
Totale grondwaarde (excl. BTW)	***6.344.303***											

Totaaltelling	**Totaal**										
VON-prijs / beleggingswaarde	**50.503.717**	-	17.578.000	9.384.480	9.350.000	5.706.441	2.826.250	4.938.546	-	720.000	-	-
Netto opbrengst bij oplevering	**44.076.592**	-	14.527.273	7.755.769	7.727.273	5.706.441	2.826.250	4.938.546	-	595.041	-	-
Bouwkosten (basis)	**29.997.800**	-	9.900.000	5.103.000	5.293.750	2.446.200	1.350.000	3.312.750	-	576.000	677.700	1.338.400
Opslag inbouwpakket	**345.000**	-	220.000	-	125.000	-	-	-	-	-	-	-
Te hanteren bouwkosten	**30.342.800**	-	10.120.000	5.103.000	5.418.750	2.446.200	1.350.000	3.312.750	-	576.000	677.700	1.338.400
Bijkomende kosten bij oplevering	**3.807.329**	-	1.229.016	770.809	595.837	293.544	162.000	496.913	-	57.600	67.770	133.840
Algemene kosten	**1.366.005**	-	453.961	234.952	240.583	109.590	60.480	152.387	-	25.344	29.819	58.890
Winst en risico	**2.115.997**	-	581.091	387.788	309.091	342.386	169.575	296.313	-	29.752	-	-
Rentelasten	**928.409**	-	380.261	-	201.488	177.739	85.015	127.793	-	-	-14.752	-29.134
Residuele grondwaarde bij start bouw	**5.516.053**	-	1.762.944	1.259.219	961.524	2.336.982	999.180	552.391	-	-93.655	-760.537	-1.501.995
Vaste grondprijs	**828.250**	540.000	-	-	-	-	-	-	288.250	-	-	-
Gehanteerde grondprijs	**6.344.303**	540.000	1.762.944	1.259.219	961.524	2.336.982	999.180	552.391	288.250	-93.655	-760.537	-1.501.995

Bijkomende kosten

Bijkomende kosten per type*	MGW_bh68	MGW_bk68	MGW_vsh85
Architect	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.500
Constructeur	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.250
Bouwfysica	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Verzekeringen, garantie, kwalitei	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Aansluitkosten nuts	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Kadaster/notariskosten	€ 1.000	€ 1.750	€ 1.000
Kopersbegeleiding	€ 0	€ 0	€ 0
Makelaar	€ 799	€ 2.514	€ 935
Marketing		€ 2.500	
Bouwleges	€ 3.132	€ 3.102	€ 3.689
Onvoorzien/overig	€ 915	€ 1.163	€ 959
BKK per type	€ 22.346	€ 27.529	€ 23.833
Aantallen	55	28	25
Totale BKK	€ 1.229.016	€ 770.809	€ 595.837
Bouwkosten	€ 10.120.000	€ 5.103.000	€ 5.418.750
% van bouwkosten	12,14%	15,11%	11,00%

Bijlage 6: Marktupdate 2026 Q1



Fakton Marktupdate

2026 Q1

23 februari 2026

Inhoudsopgave

Samenvatting

Outlook

1. **Economie**
    - Bruto binnenlands product, rente, inflatie
    - Conjunctuur
    - Arbeidsmarkt
    - Consumentenvertrouwen en bestedingen
2. **Woningmarkt**
    - Hypotheekrente
    - Woningtransacties en -prijzen
    - Bouwkosten
    - Bouwvergunningen
3. **Investeringsmarkt**
    - Beleggingsvolume
    - Aanvangsrendementen
4. **Energiemarkt**
    - Energieprijzen
    - Netcongestie
    - CO2



Samenvatting

Economie

- De economische groei blijft positief en trok aan richting eind 2025. In Q4 2025 groeide het bbp met 0,5% ten opzichte van Q3 2025. Over heel 2025 kwam de **bbp-groei** uit op 1,9% (2024: 1,1%). De groei in Q4 2025 werd vooral gedragen door export en overheidsconsumptie.
- De **inflatie** is begin 2026 verder afgekoeld: in januari 2026 bedroeg de inflatie 2,4% (CPI) en 2,2% (HICP), lager dan in december 2025. De ECB-depositorente staat op 2,00% en de 3-maands Euribor lag eind januari 2026 rond 2,03%.
- De **arbeidsmarkt** blijft krap, maar de spanning neemt af. In Q4 2025 waren er 93 vacatures per 100 werklozen en was de werkloosheid circa 4,0%. De **conjunctuur** verzwakte licht: in de Conjunctuurklok (medio januari 2026) presteerden 4 van de 13 indicatoren boven hun langjarige trend.
- Het **consumentenvertrouwen** bleef duidelijk negatief en daalde in januari 2026 naar -23 (onder het 20-jarig gemiddelde). De **consumptie** van huishoudens liet in december 2025 nog wel groei zien: +0,8% ten opzichte van december 2024.

Woningmarkt en nieuwbouwmarkt

- De woningmarkt liet in 2025 een duidelijke toename van transacties zien: het **aantal woningtransacties** (nieuwbouw en bestaande bouw) is op jaarbasis meerdere kwartalen op rij gestegen. In Q3 2025 werden ruim 68 duizend koopwoningen verkocht (+12,4% j-o-j). De groei kwam vooral uit bestaande bouw (ruim 62 duizend, +15,6%), terwijl nieuwbouwverkopen juist lager lagen (circa 5,8 duizend, -13% j-o-j).
- De **prijsontwikkeling** vlakte verder af richting het einde van 2025. In december 2025 lagen de prijzen van bestaande koopwoningen 5,8% hoger dan een jaar eerder, maar 0,9% lager dan in november 2025.
- Aan de nieuwbouwkant nam het aantal gereedgekomen woningen af: in Q4 2025 kwamen 22.767 **nieuwbouwwoningen** gereed (lager dan een jaar eerder). Ook het aantal afgegeven **vergunningen** lag in Q4 2025 lager: 24.167 vergunningen (daling j-o-j). Tegelijk blijft de **pijplijn** groot: eind Q4 2025 zaten ruim 216 duizend woningen in de pijplijn, waarvan circa 96 duizend in aanbouw en circa 119 duizend vergund maar nog niet gestart.

Investeringsmarkt

- De **investeringsmarkt** liet in 2025 herstel zien. Volgens CBRE kwam het totale **beleggingsvolume** in Nederlands commercieel vastgoed in 2025 uit op circa € 13 miljard, een stijging van 15% ten opzichte van 2024. Het herstel werd vooral gedragen door binnenlands kapitaal, terwijl buitenlandse investeerders grotendeels afwezig bleven.
- Wonen, kantoren en logistiek waren de belangrijkste drijvers. Kantoren kwamen in 2025 uit op circa € 2,1 miljard (+19%), mede door vraag naar goed bereikbare en duurzame kantoren en beperkt aanbod. Logistiek kwam uit op circa € 2,9 miljard (-11%), maar liet in de tweede helft van 2025 een zichtbare toename in transactiedynamiek zien.
- Voor nieuwbouwwoningen wijzen Stivad-transacties in Q4 2025 op **bruto aanvangsrendementen** die variëren van circa 4,3% tot 4,7% (met een mediane BAR van circa 4,5%).

Energiemarkt

- Het nieuwe maatschappelijk **prioriteringskader voor netbeheerders** is van kracht sinds 1 januari 2026. Vanaf 1 juli 2026 zal dit kader ook gaan gelden voor kleinverbruik aansluitingen. Dit heeft grote impact op bijvoorbeeld woningbouw.
- In het regeerakkoord zijn relevante aspecten opgenomen vanuit energieperspectief. Netcongestie heeft de hoogste prioriteit. Daartoe zal ook een **crisiswet netcongestie** worden geïntroduceerd. De coalitie zet in op de introductie van een capaciteitsmarkt voor elektriciteit en de grootschalige ontwikkeling van wind op zee (40GW). Ook staan de ontwikkeling van vier nieuwe kerncentrales en zes nieuwe openstellingsrondes voor de SDE-subsidie voor duurzame bronnen op de agenda. Tot slot blijft het kabinet inzetten op ontwikkeling van warmtenetten.
- Op 9 december 2025 heeft de Eerste Kamer de **nieuwe warmtewet** aangenomen om gefaseerd in te voeren in 2026 en 2027. De belangrijkste wijzigingen in de nieuwe warmtewet zijn: 1. Meer dan 50% publiek eigendom, 2. Meer regie bij gemeenten door het vaststellen van warmtekavels, 3. Een nieuwe kostprijs gebaseerde tariefregulering met vastgestelde maximumtarieven.

Outlook

Economie

- Het CPB verwacht een gematigde groei in 2026 van circa 1,3%. De basis voor groei blijft vooral de binnenlandse vraag (consumptie en overheidsuitgaven), terwijl internationale onzekerheid en verstoringen in wereldhandel een rem kunnen zetten op exportgedreven groei.
- De inflatie is begin 2026 gedaald richting het 2%-niveau, wat de druk op koopkracht vermindert. Tegelijk blijft de ontwikkeling van rente relevant: de ECB staat inmiddels op een lagere beleidsrente (depositorente 2,00%), waardoor financieringscondities minder knellend zijn dan in 2023–2024.
- De arbeidsmarkt blijft in 2026 naar verwachting relatief krap, maar de trend is dat de spanning afneemt (minder vacatures per werkloze). Dit kan loonstijgingen geleidelijk temperen en daarmee de inflatiedruk beperken, maar het kan ook betekenen dat de consumptieve groei minder wordt gedreven door sterke loonimpulsen dan in eerdere kwartalen.

Woningmarkt en nieuwbouwmarkt

- De woningmarkt blijft naar verwachting krap in 2026, met verdere prijsstijgingen, maar wel in een lager tempo dan in 2024–2025. Zowel Rabobank als ABN AMRO gaan uit van aanhoudende prijsdruk door inkomensgroei en het structurele woningtekort, terwijl een (licht) hogere hypotheekrente vooral een remmende randvoorwaarde blijft en geen trendbreuk veroorzaakt.
- De uitpondgolf (verkoop van voormalige huurwoningen door beleggers) zorgt voor extra aanbod en transacties. In de eerste helft van 2026 kan dit de prijsontwikkeling dempen. In de loop van 2026 verwachten partijen dat dit effect geleidelijk afneemt, waardoor de markt weer krapper kan worden richting 2027.
- Aan de nieuwbouwkant verwacht EIB dat het aantal nieuwbouwwoningen in 2026 en 2027 fors toeneemt tot meer dan 80.000 per jaar. Een structurele versnelling blijft lastig door lange doorlooptijden, capaciteits- en regelgevingsknelpunten. Daardoor blijft het woningtekort hoog en is het onwaarschijnlijk dat nieuwbouw in 2026 al voldoende tegenwicht biedt aan de vraag.

Investeringsmarkt

- Voor 2026 verwacht CBRE een verdere stijging van het beleggingsvolume (orde van grootte: circa +10%), met een verschuiving richting operationeel vastgoed met stabiele vraag en huurgroeipotentie (zoals studentenwoningen en senior living).
- De marktdynamiek blijft daarbij waarschijnlijk tweedelig: segmenten met structurele gebruikersvraag en “kwaliteit/schaarste” (duurzame kantoren op sterke locaties, woonproducten met goede betaalbaarheid en stabiele exploitatie) blijven relatief liquide, terwijl minder courante objecten gevoeliger blijven voor yield-eisen en financieringsvoorwaarden.
- Het feit dat het herstel in 2025 vooral door binnenlands kapitaal werd gedragen, maakt de markt in 2026 deels afhankelijk van risicobereidheid en allocatiekeuzes van Nederlandse institutionele en private partijen. Wanneer buitenlandse investeerders terugkeren, kan dat extra volume en prijsondersteuning geven; blijven zij afwezig, dan blijft het herstel waarschijnlijk meer geleidelijk en selectief.

Energiemarkt

- Het maatschappelijk prioriteringskader voor kleinverbruikaansluitingen treedt op 1 juli 2026 in werking en heeft een aanzienlijke impact op nieuwbouwontwikkelingen in Nederland. Voorheen vielen kleinverbruikaansluitingen buiten het kader en was aansluiting vanzelfsprekend. Deze voorrang vervalt. Hierdoor verwachten we in het tweede kwartaal een toename in het aantal aanvragen voor nieuwe aansluitingen, maar vanaf het derde kwartaal een stagnatie door capaciteitsgebrek. We verwachten een toename van netbewuste innovaties in de ontwikkelaarsmarkt. Netbewuste gebiedsontwikkelingen worden de norm
- Op de lange termijn voorzien we een aanzienlijke stijging van de netwerktarieven van Tennet en regionale netbeheerders. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) rapporteerde vorig jaar een verwachte kostenstijging voor netwerktarieven voor kleinverbruikers van 50% tot 100% ten opzichte van 2024. Ter vergelijking, vorig jaar was deze stijging slechts 3,5%.

1

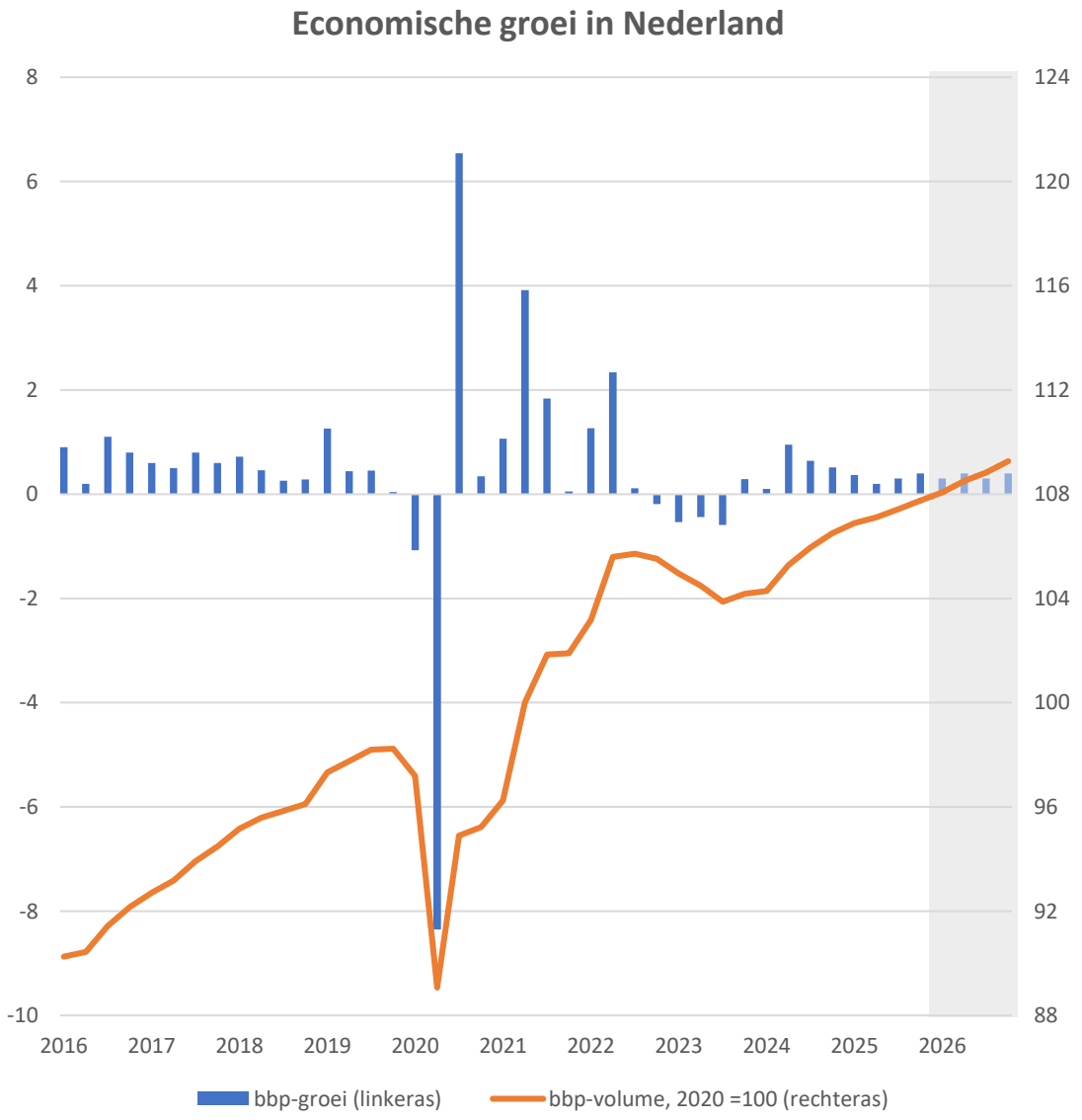
Economie



Bruto binnenlands product

2026 Q1

- Volgens de laatste berekening van het CBS groeide de economie in het vierde kwartaal van 2025 met 1,8 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2024.
- Het bruto binnenlands product (bbp) is in het vierde kwartaal van 2025 met 0,5 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2025. In het derde kwartaal was de groei ook 0,5 procent.
- Met het beschikbaar komen van het vierde kwartaal is ook het eerste voorlopige groeicijfer van de economie voor 2025 bekend. Het bbp is vorig jaar met 1,9 procent gegroeid. Dat is meer dan in 2024, toen de economie met 1,1 procent groeide.
- De stijging van het bbp in het vierde kwartaal van 2025 is vooral toe te schrijven aan de uitvoer en de overheidsconsumptie. De uitvoer van goederen en diensten steeg met 1,3 procent en de overheidsconsumptie was 1,1 procent hoger.
- Het CPB verwacht een economische groei van 1.3% over 2026.

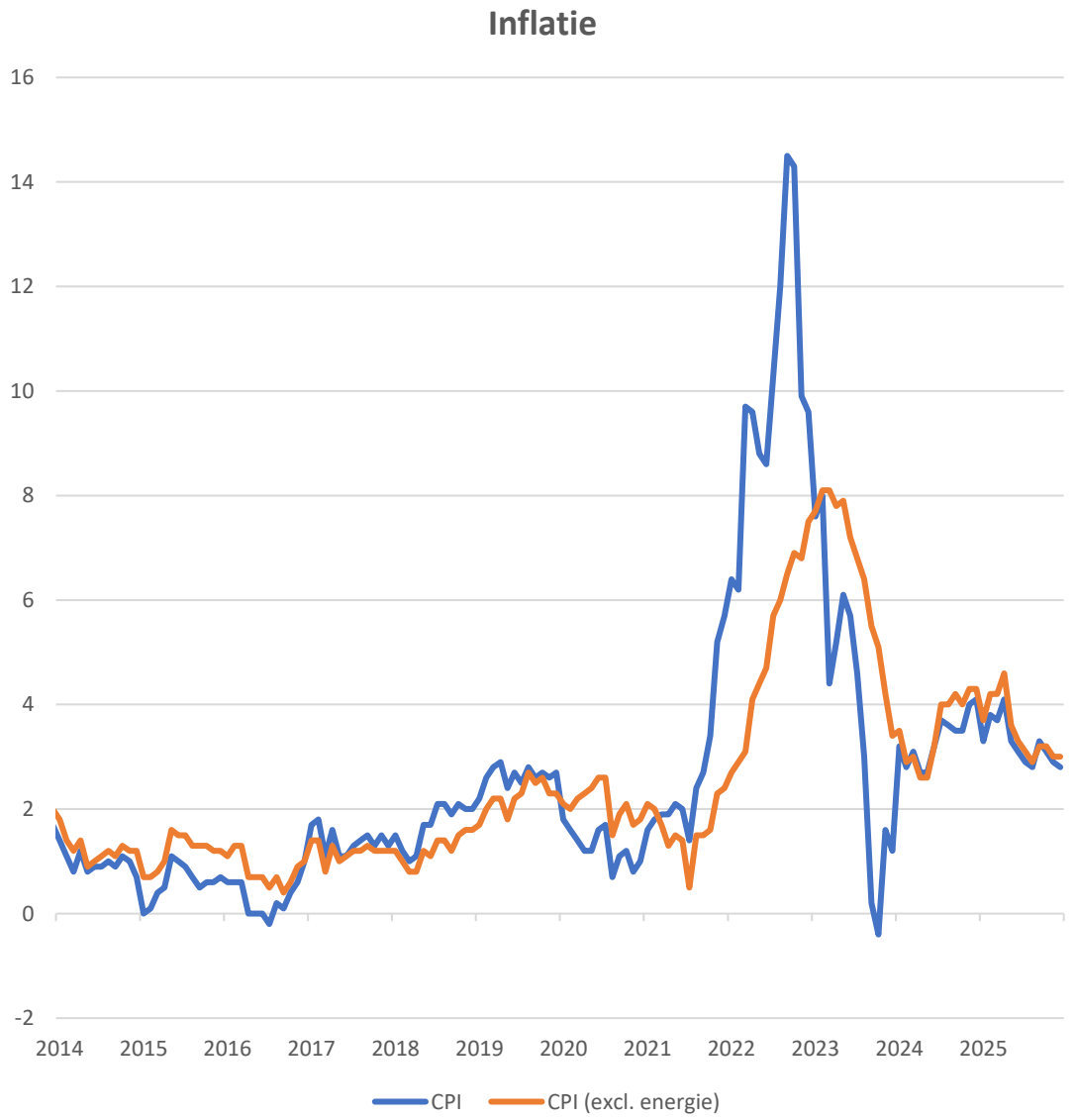


Bron: StatLine - Bbp, productie en bestedingen; kwartalen, mutaties, nationale rekeningen en Ramingen | CPB.nl

Inflatie

2026 januari

- In januari 2026 waren consumentengoederen en -diensten 2,4 procent duurder dan een jaar eerder, meldt het CBS. In december 2025 was de inflatie 2,8 procent.
- Het CBS publiceert twee verschillende cijfers voor inflatie. Een op basis van de consumentenprijsindex (CPI) en een op basis van de Europees geharmoniseerde consumentenprijsindex (HICP). Consumentengoederen en -diensten in Nederland waren volgens de HICP in januari 2,2 procent duurder dan in dezelfde maand vorig jaar. In december was de inflatie volgens de HICP 2,7 procent.

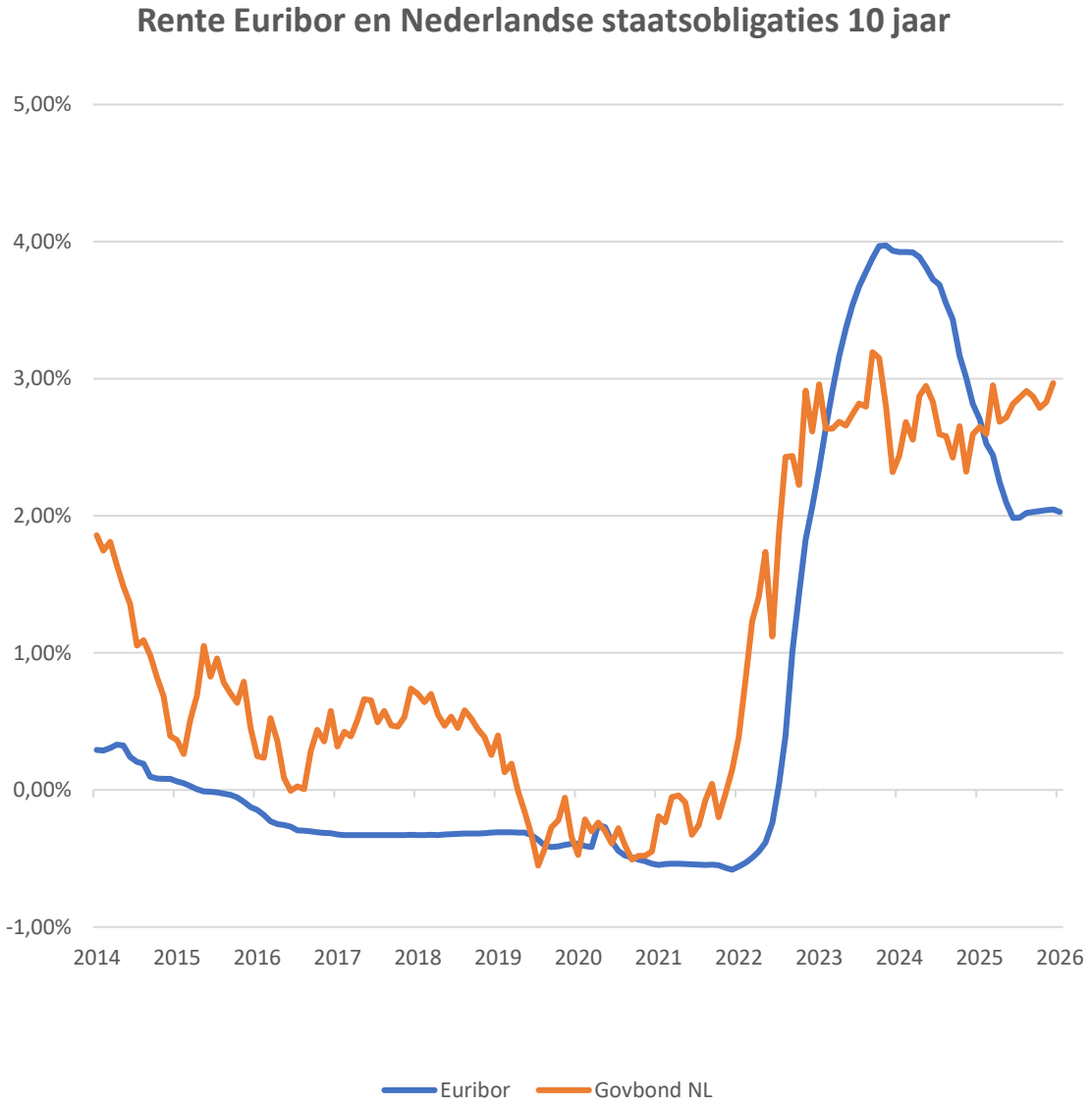


Bron: StatLine - Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100 (cbs.nl)

Rente: 3m Euribor & 10j Govbond

2026 januari

- Sinds de start van 2025 heeft de ECB de (overnight) depositorente viermaal verlaagd met 25bps in februari, maart, april en juni. De depositorente staat nu op 2,00 procent.
- De 3-maands Euribor toont een sterke relatie met de ECB beleidsrente (depositorente) en staat eind januari op 2,03 procent. Euribor is een samenvoeging van Euro Interbank Offered Rate. Dit is het gemiddelde rente tarief waartegen een groot aantal vooraanstaande Europese banken (het bankenpanel) elkaar leningen in euro's verstrekken.
- De korte rente is sinds de piek eind 2023 weer flink gedaald. Externe financiering is hierdoor weer relatief aantrekkelijk.
- De oranje lijn geeft de rente op staatsobligaties met een looptijd van 10 jaar voor de Nederlandse overheid weer. Deze staat per oktober op 2,97 procent.

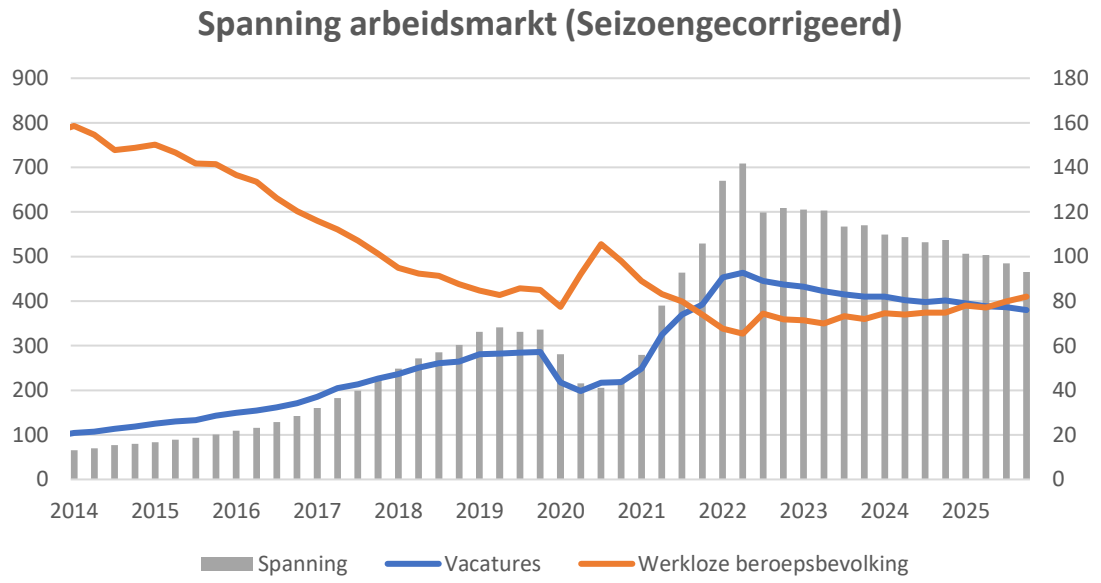


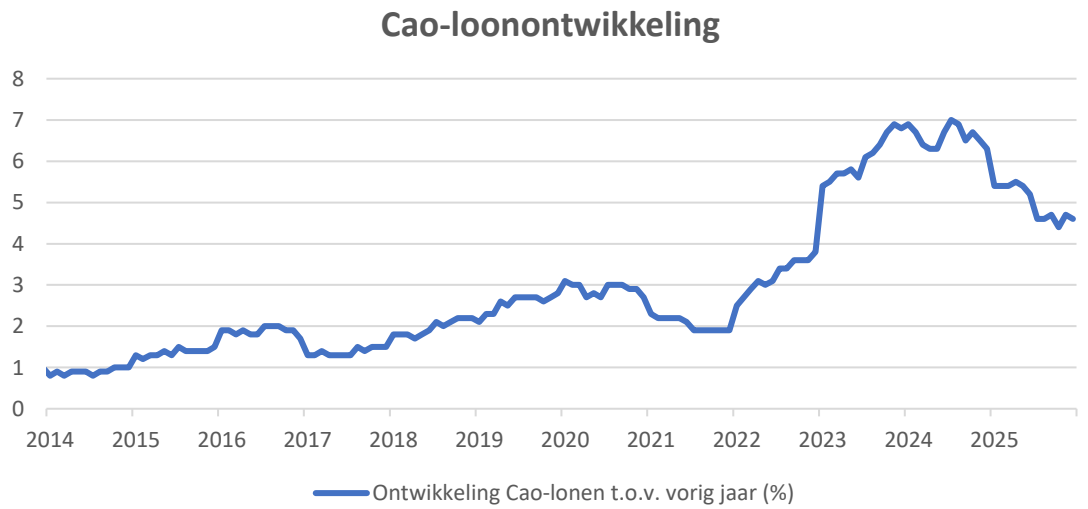
Bron: ECB & Gurufocus

Arbeidsmarkt

2025 Q4

- Voor het eerst in vier jaar zijn er minder vacatures dan werklozen. Het aantal vacatures nam in het vierde kwartaal van 2025 af met 7 duizend en het aantal werklozen nam met 11 duizend toe. De spanning op de arbeidsmarkt nam hierdoor af; voor elke 100 werklozen zijn er 93 openstaande vacatures.
- In het vierde kwartaal van 2025 waren 410 duizend mensen werkloos, 4,0 procent van de beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd). Het aantal werklozen was 11 duizend hoger dan in het voorgaande kwartaal.
- In het vierde kwartaal van 2025 namen de cao-lonen met 4,6 procent toe vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder.





Bron: Spanning op de arbeidsmarkt (CBS)

Consumentenvertrouwen

2026 januari

- Het vertrouwen van consumenten was in januari negatiever dan in december 2025, meldt het CBS. Het consumentenvertrouwen is gedaald tot -23. Producenten waren juist positiever. Dat producenten positief waren, was voor het eerst in bijna 3 jaar. Het producentenvertrouwen lag boven het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar, terwijl het consumentenvertrouwen eronder lag.
- Het oordeel over de economische situatie in de komende twaalf maanden en afgelopen twaalf maanden verbeterde.
- Met -23 lag het consumentenvertrouwen in januari onder het gemiddelde over de afgelopen twintig jaar (-10). Het vertrouwen bereikte in januari 2000 de hoogste stand ooit (36) en in september en oktober 2022 de laagste stand ooit (-59).

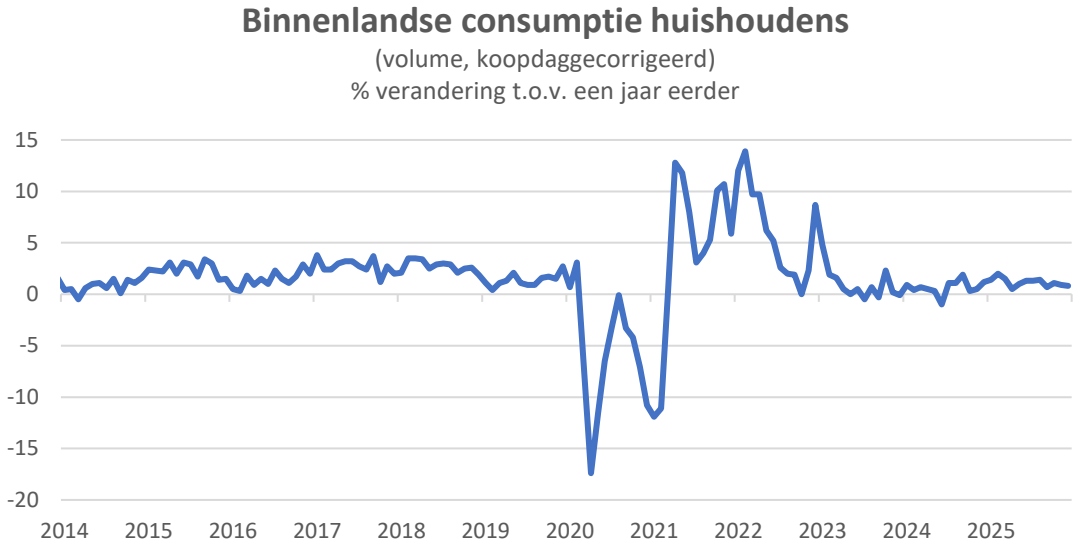


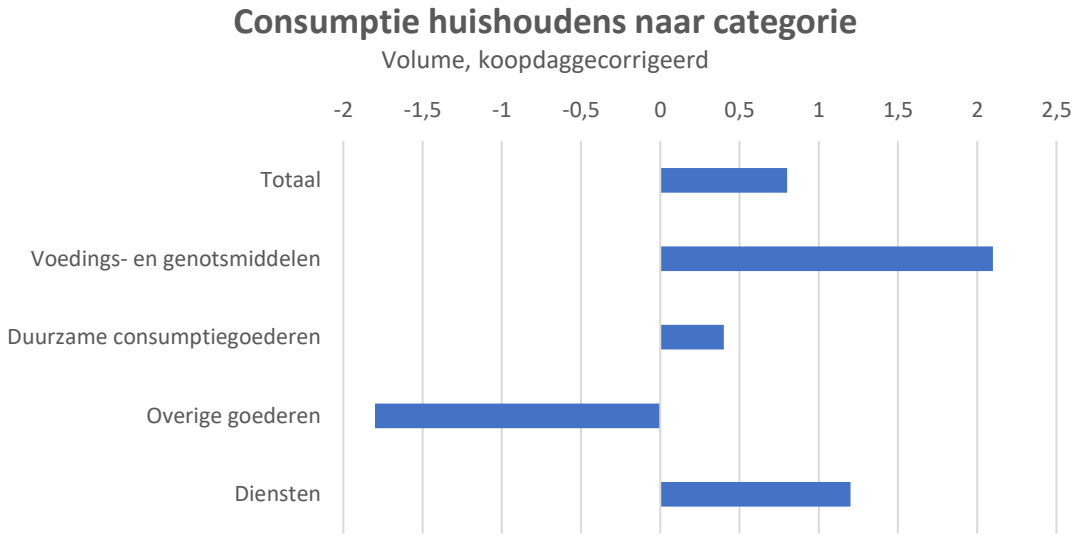
Bron: Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid; gecorrigeerd

Consumptie huishoudens

2025 december

- In december 2025 hebben huishoudens 0,8 procent meer goederen en diensten aangeschaft dan in december 2024, meldt het CBS. Ze kochten zowel meer goederen als meer diensten.
- In december hebben consumenten 2,1 procent meer aan voedings- en genotmiddelen besteed, dan in december 2024. Verder hebben ze 0,4 procent meer duurzame goederen aangeschaft Ze kochten vooral meer elektrische apparaten en schoenen. Huishoudens hebben echter in december 1,8 procent minder overige goederen (zoals energie en motorbrandstoffen) verbruikt.
- Consumenten hebben in december 1,2 procent meer diensten afgenomen. Ze hebben, voor prijsveranderingen gecorrigeerd, vooral meer uitgegeven aan vervoer en communicatie, medische diensten, horeca en recreatie en cultuur dan in december 2024.



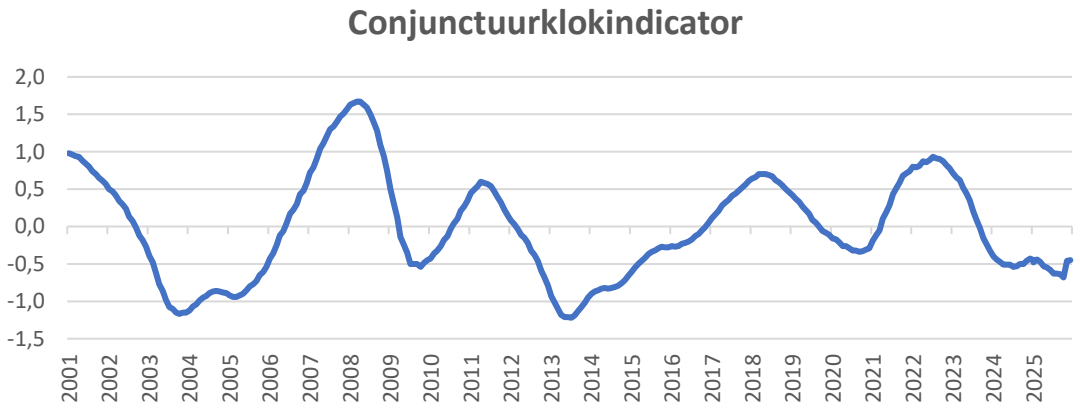


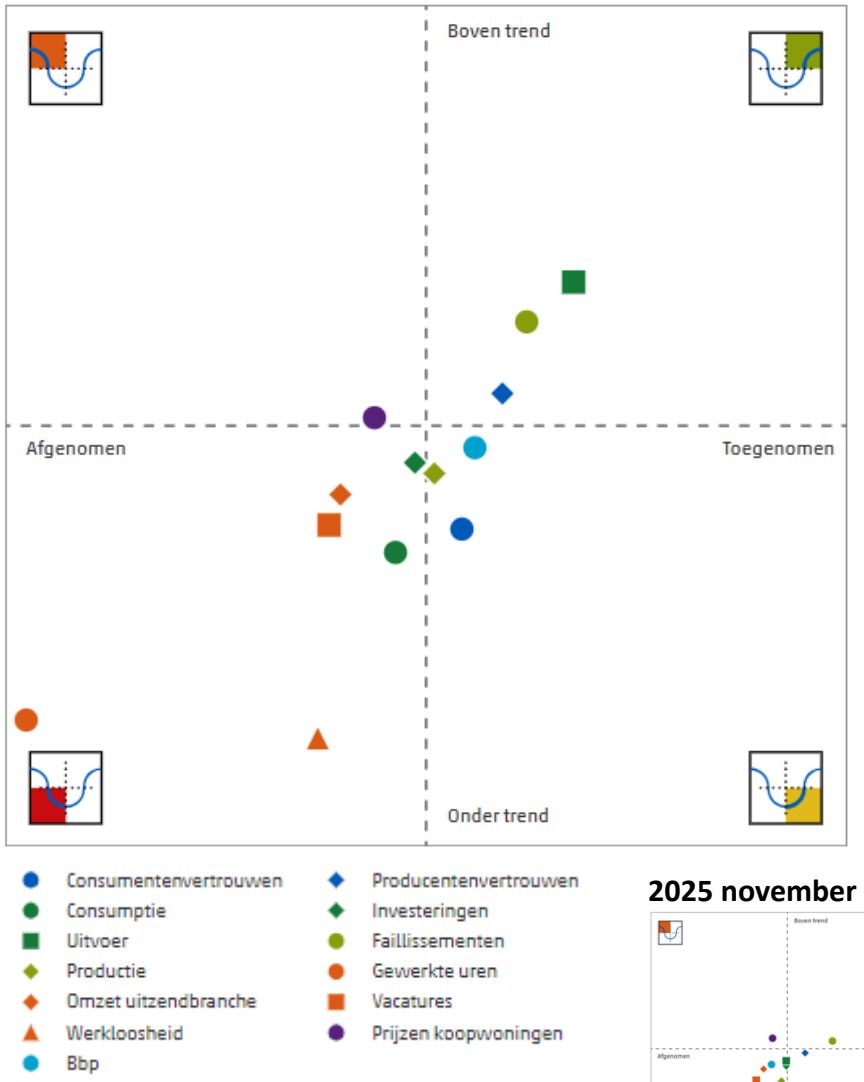
Bron: StatLine - Consumptieve bestedingen door huishoudens; nationale rekeningen, 2021=100

Conjunctuurklok

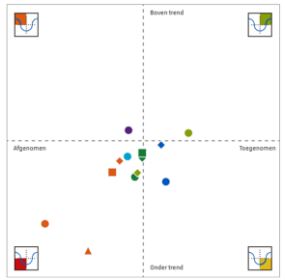
2026 januari

- De Conjunctuurklok is een hulpmiddel voor het bepalen van de stand en het verloop van de Nederlandse conjunctuur. De conjunctuurklok staat in januari iets negatiever dan in december 2025
- In de Conjunctuurklok van medio januari 2026 presteerden 4 van de 13 indicatoren beter dan hun langjarige trend.





2025 november



Bron: Conjunctuurklok | CBS

2

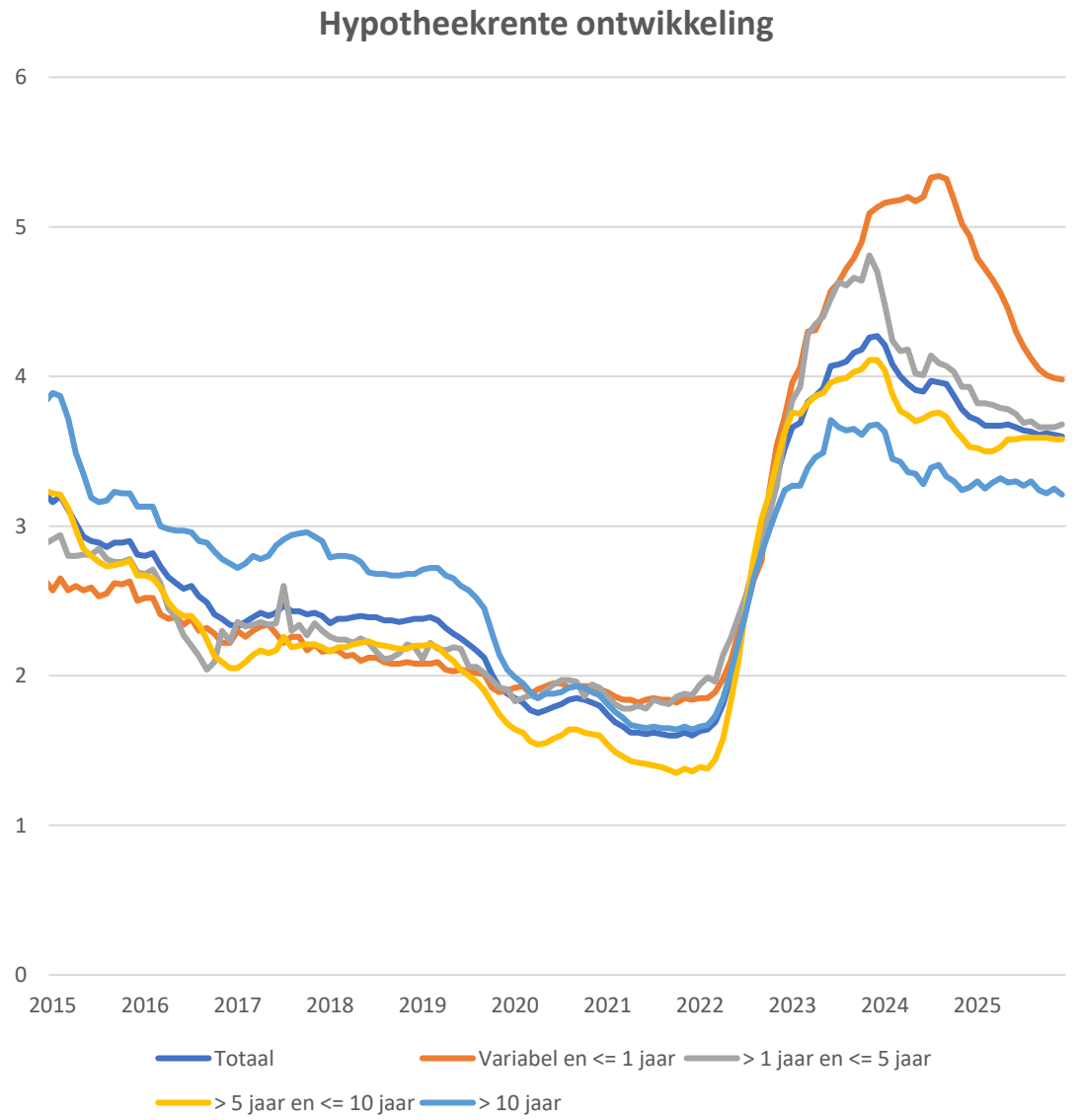
Woningmarkt



Ontwikkeling hypotheekrente

2025 december

- In de afgelopen 3 maanden zijn de hypotheekrentes over het algemeen gelijk gebleven. De korte rente tussen >1 en <=5 jaar is als enige licht gestegen met 0,01 procent naar 3,68 procent.
- De >10-jaars bancaire rente op zuiver nieuw afgesloten woninghypotheken staat nu op 3,21 procent.

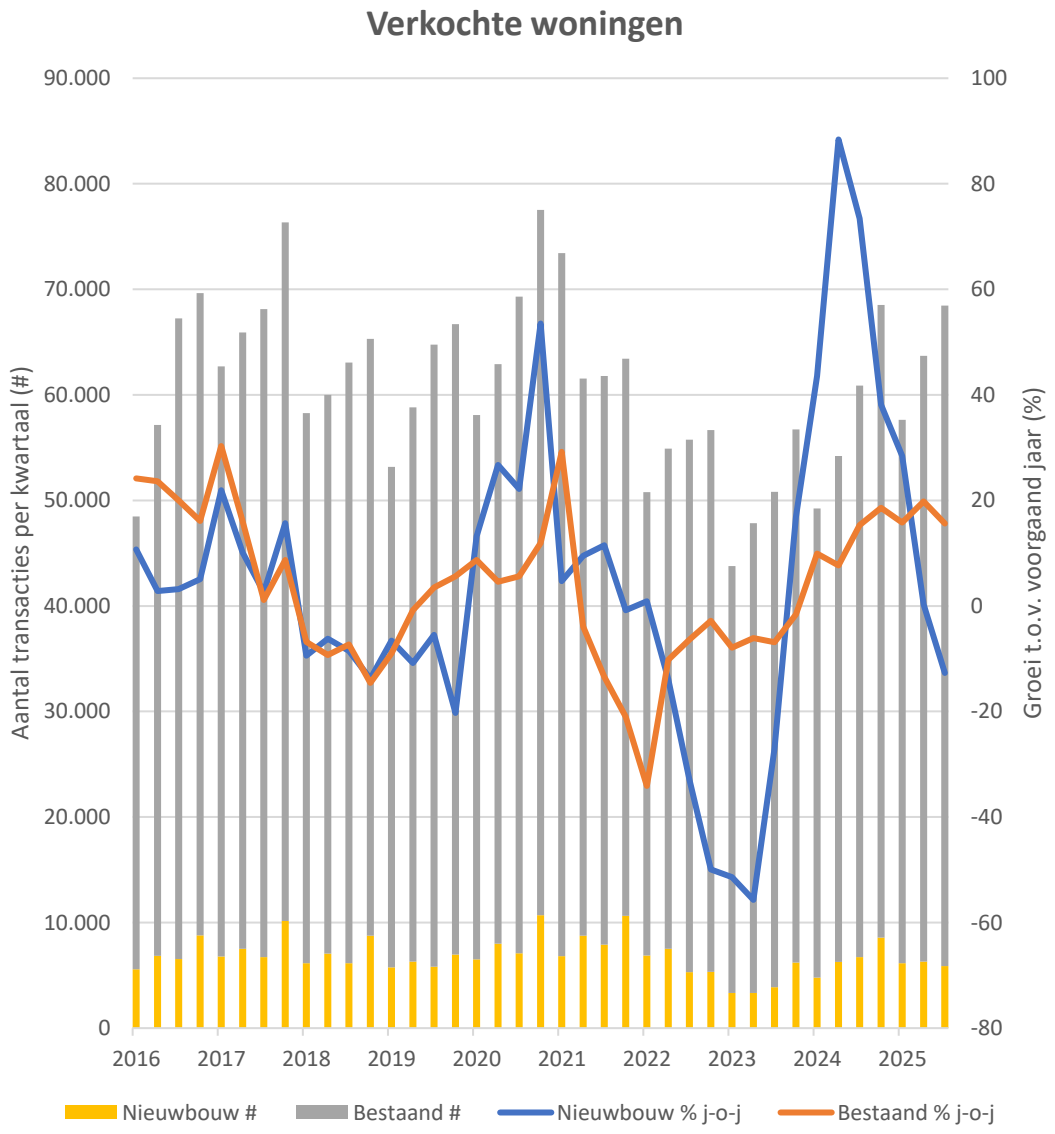


Bron: Hypotheekrentes banken (dnb.nl)

Aantal verkochte woningen

2025 Q3

- Het aantal woningtransacties (nieuwbouw en bestaande bouw) neemt gemeten op jaarbasis al 8 kwartalen op rij toe. In totaal zijn er ruim 68 duizend koopwoningen verkocht in het derde kwartaal, 12,4 procent meer dan hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- In totaal werden er ruim 62 duizend bestaande koopwoningen verkocht in het derde kwartaal van 2025. Dit is 15,6 procent meer dan in het derde kwartaal van 2024.
- Er werden bijna 5,8 duizend nieuwbouwkoopwoningen verkocht, dit is bijna 13% minder dan één jaar geleden.



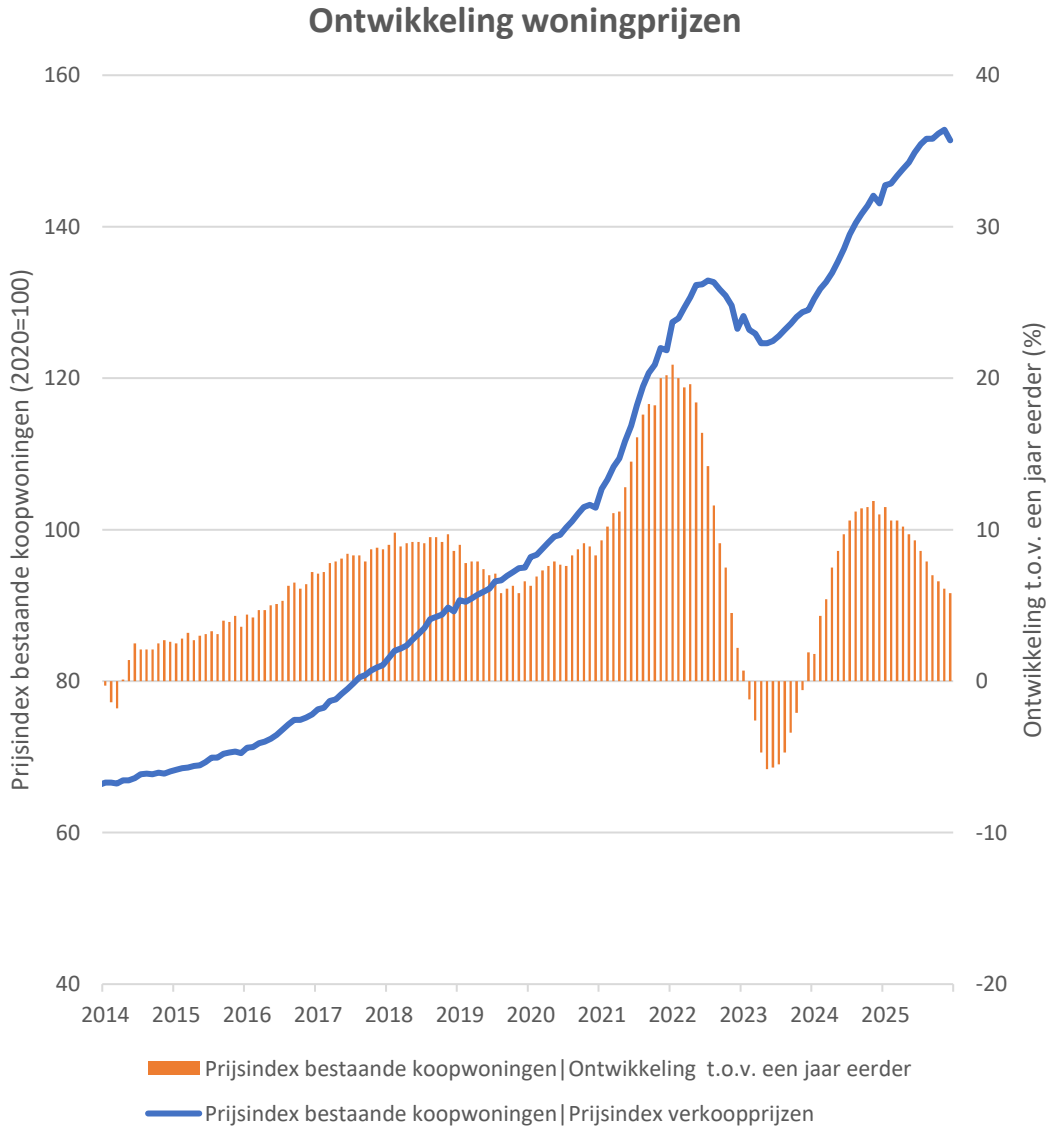
Bron: StatLine - Koopwoningen; nieuwe en bestaande, prijsindex 2020=100

Woningprijzen

2025 december

- In december 2025 waren de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 5,8 procent hoger dan een jaar eerder. Voor de negende maand op rij vlakt de prijsstijging af. Ten opzichte van november 2025 daalden de prijzen gemiddeld met 0,9 procent. Met december is ook het jaarcijfer bekend. In 2025 waren bestaande koopwoningen gemiddeld 8,6 procent duurder dan in 2024.
- De prijzen van bestaande koopwoningen bereikten in juli 2022 een piek. Daarna sloeg de trend om en daalde de prijsindex enige tijd. Sinds juni 2023 is de trend stijgend. In september lagen de prijzen gemiddeld 14,0 procent hoger dan bij de vorige piek in juli 2022.
- In september was de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande koopwoning € 480.051.

De cijfers van de NVM en het CBS/Kadaster kunnen verschillen. Dat komt doordat de cijfers van de NVM zijn gebaseerd op de koopovereenkomsten van door NVM-makelaars verkochte woningen en het CBS en het Kadaster de prijsontwikkeling meten van alle bestaande koopwoningen in Nederland en gebruikmaken van de koopakten die bij het Kadaster worden geregistreerd.

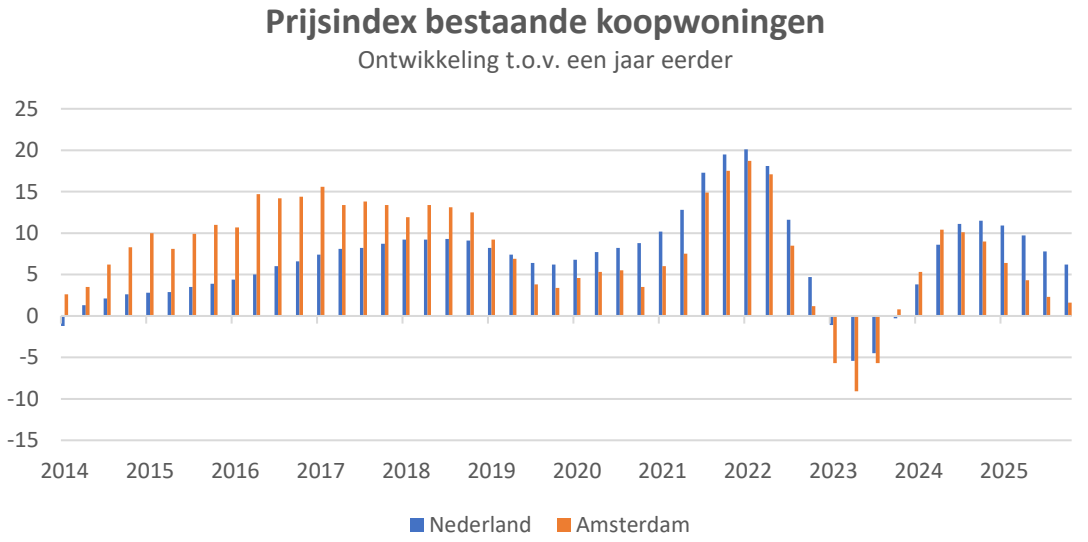


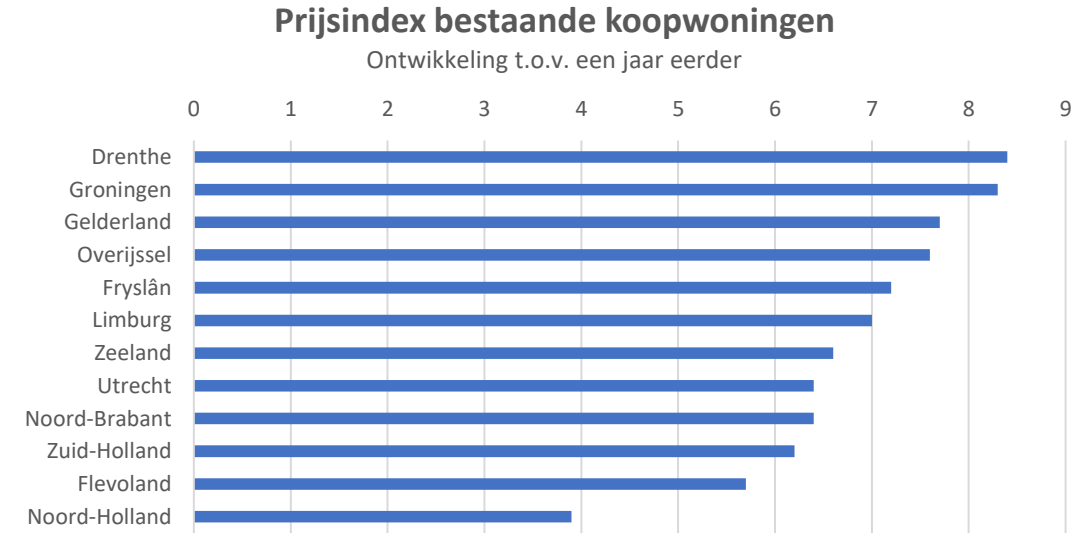
Bron: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100

Woningprijzen regionaal

2025 Q4

- In het vierde kwartaal van 2025 was de prijsstijging van bestaande koopwoningen het grootst in de provincie Drenthe. Een bestaande koopwoning was daar 8,4 procent duurder dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder.
- In Nederland waren in het vierde kwartaal van 2025 de bestaande koopwoningen 6,2 procent duurder dan het vierde kwartaal in 2024. In het derde kwartaal van 2025 lagen de prijzen nog gemiddeld 7,8 procent hoger dan een jaar eerder.
- Voor het achtste kwartaal op rij was de prijsstijging in de gemeente Utrecht het grootst van de vier grote steden van Nederland. In heel 2025 was een bestaande koopwoning in Utrecht 9,4 procent duurder. In de overige drie steden, Rotterdam (7,2 procent), Den Haag (7,7 procent) en Amsterdam (3,6 procent).
- Rotterdam, Utrecht en Amsterdam blijven dus achter op het landelijke gemiddelde.



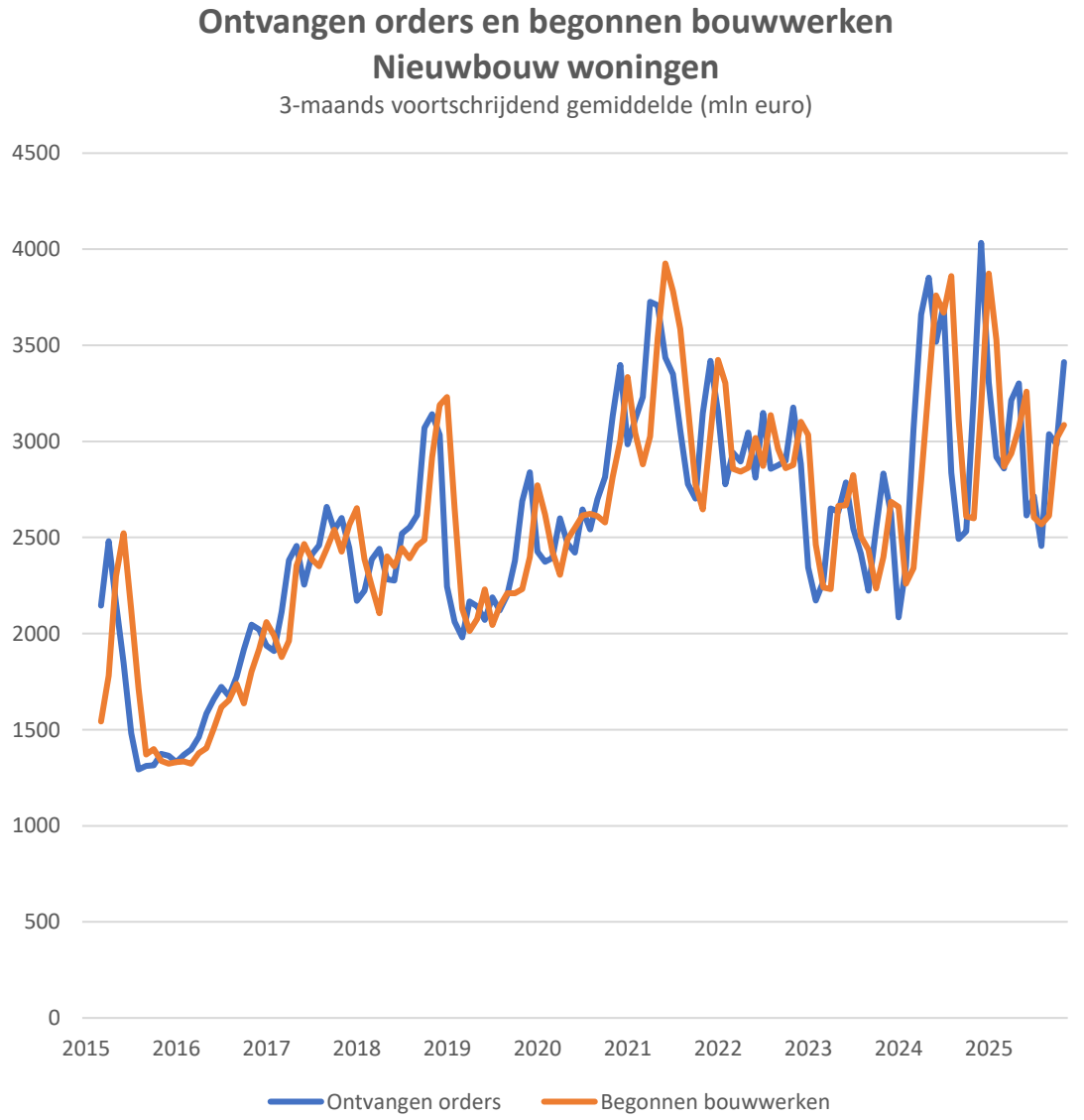


Bron: StatLine - Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen, prijsindex 2020=100, regio

Ontvangen nieuwbouworders wonen

2025 november

- De omzet van de bouw was in het derde kwartaal van 2025 5,6 procent hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Grond-, weg- en waterbouw groeide met 9,8 procent, gevolgd doorgespecialiseerde bouw (4,9 procent) en algemene bouw en projectontwikkeling (4,6 procent).
- De omvang van ontvangen orders is de laatste maanden afgenomen. Het volume aan ontvangen orders van de afgelopen drie maanden ligt wel 11 procent hoger dan een jaar geleden.

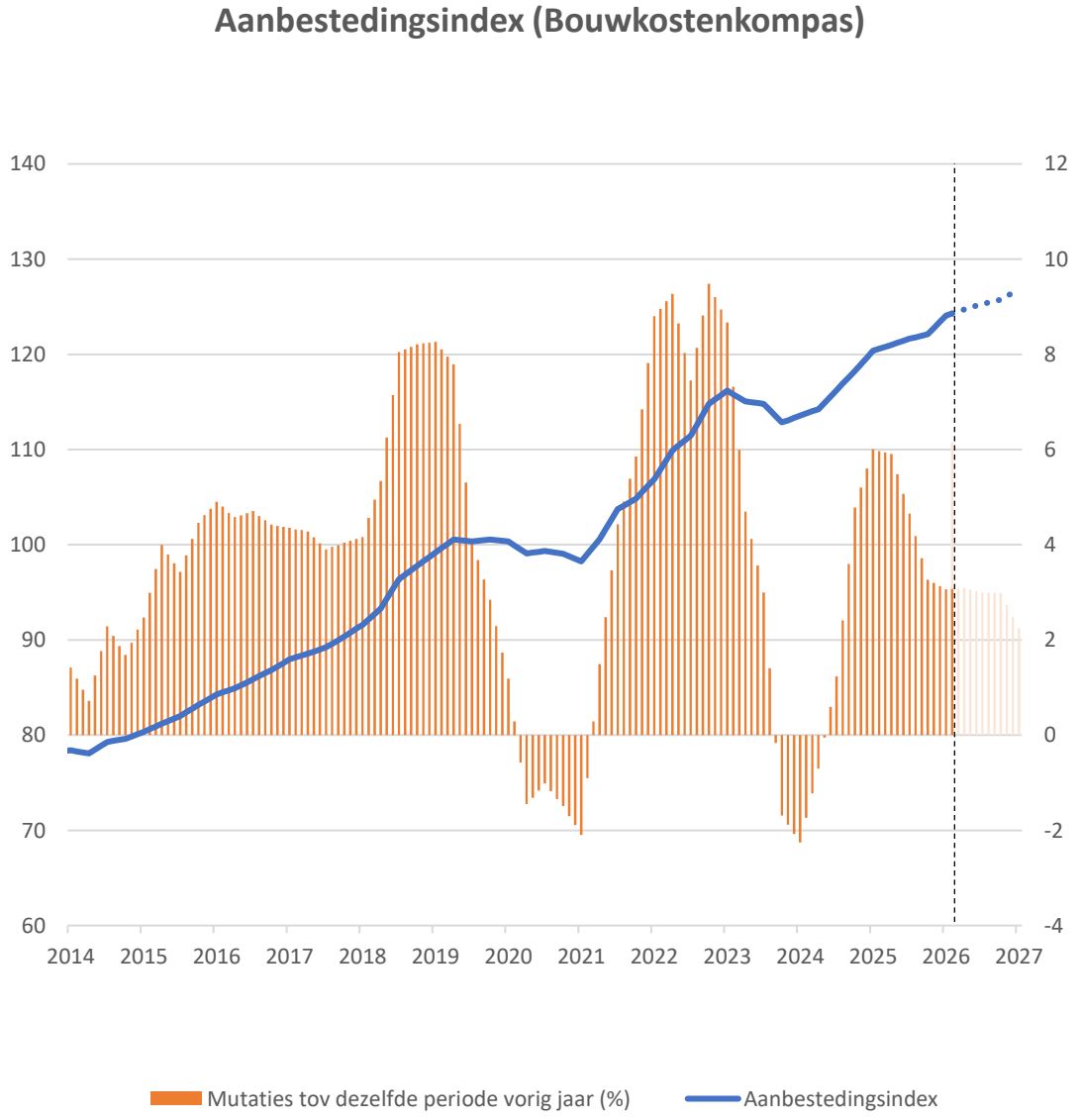


Bron: StatLine - Bouwnijverheid; omzetontwikkeling, index 2021=100 en StatLine - Bouw; bouwkosten nieuwbouw naar bestemming, bouwfase, opdrachtgever

Ontwikkeling bouwkosten

2026 februari

- Volgens Bouwkostenindex.nl is in februari 2026 de aanbestedingsindex voor Nieuwbouw Woningbouw 3,0 procent hoger dan in februari 2025. Het tempo van kostenstijging is daarmee iets afgevlakt.
- De aanbestedingsindex is een bouwkostenindex waarbij rekening wordt gehouden met de prijs waarvoor een aannemer het bouwwerk wil uitvoeren (rekening houdend met kortingen of risico-opslagen).

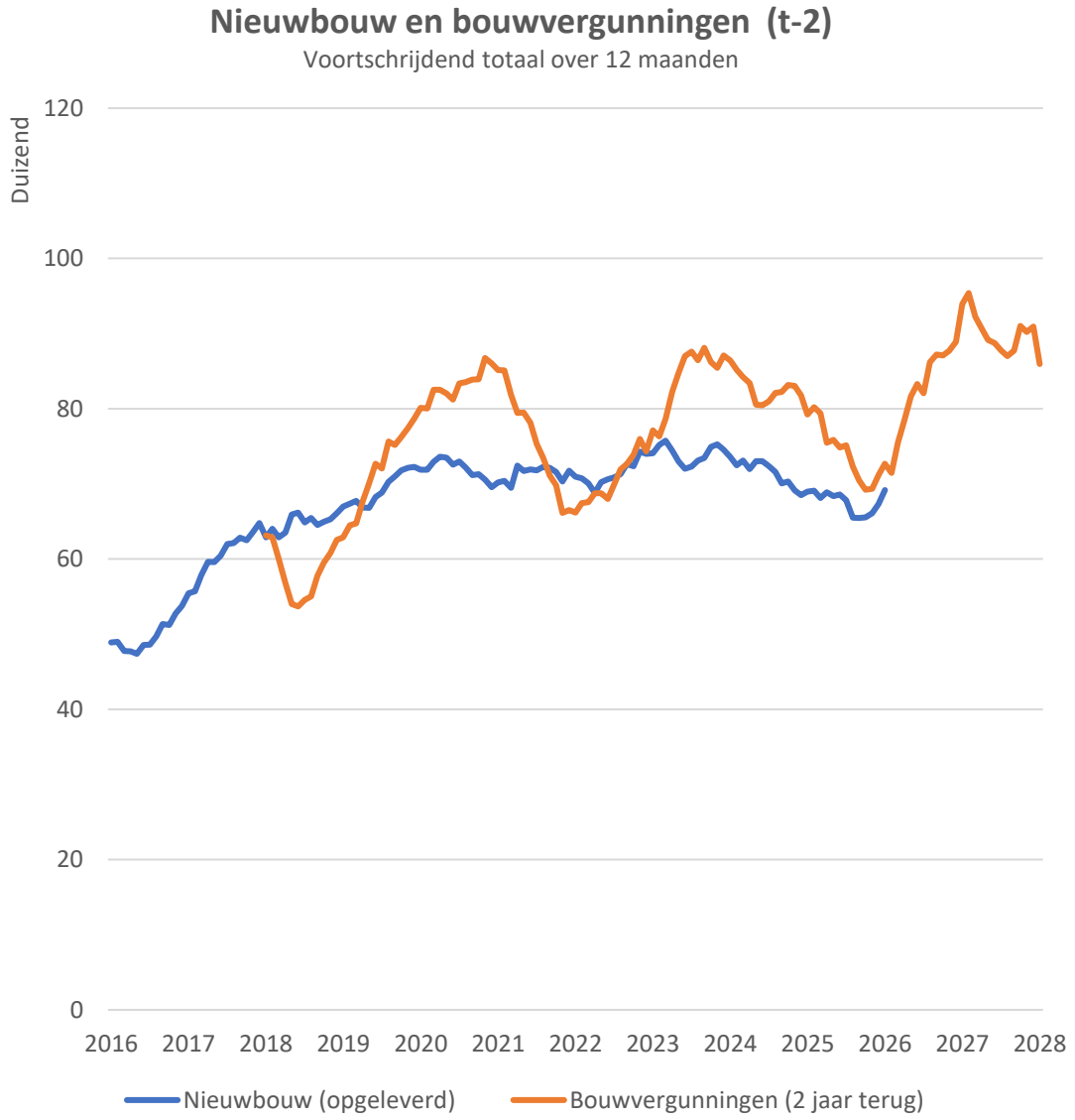


Bron: Bouwkostenindex.nl

Nieuwbouw en bouwvergunningen

2025 december

- In het vierde kwartaal van 2025 zijn 22.767 nieuwbouwwoningen gereedgekomen, 3.622 meer dan dezelfde periode vorig jaar.
- Inclusief samenvoegingen en splitsingen en sloop van bestaande woningen zijn er netto 23.076 woningen toegevoegd.
- In het vierde kwartaal van 2025 werden voor de nieuwbouw van 24.167 woningen vergunningen afgegeven. Dat zijn er 5.057 minder dan in dezelfde periode vorig jaar.
- Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd wordt. De gemiddelde doorlooptijd vanaf de vergunningverlening is ongeveer twee jaar.

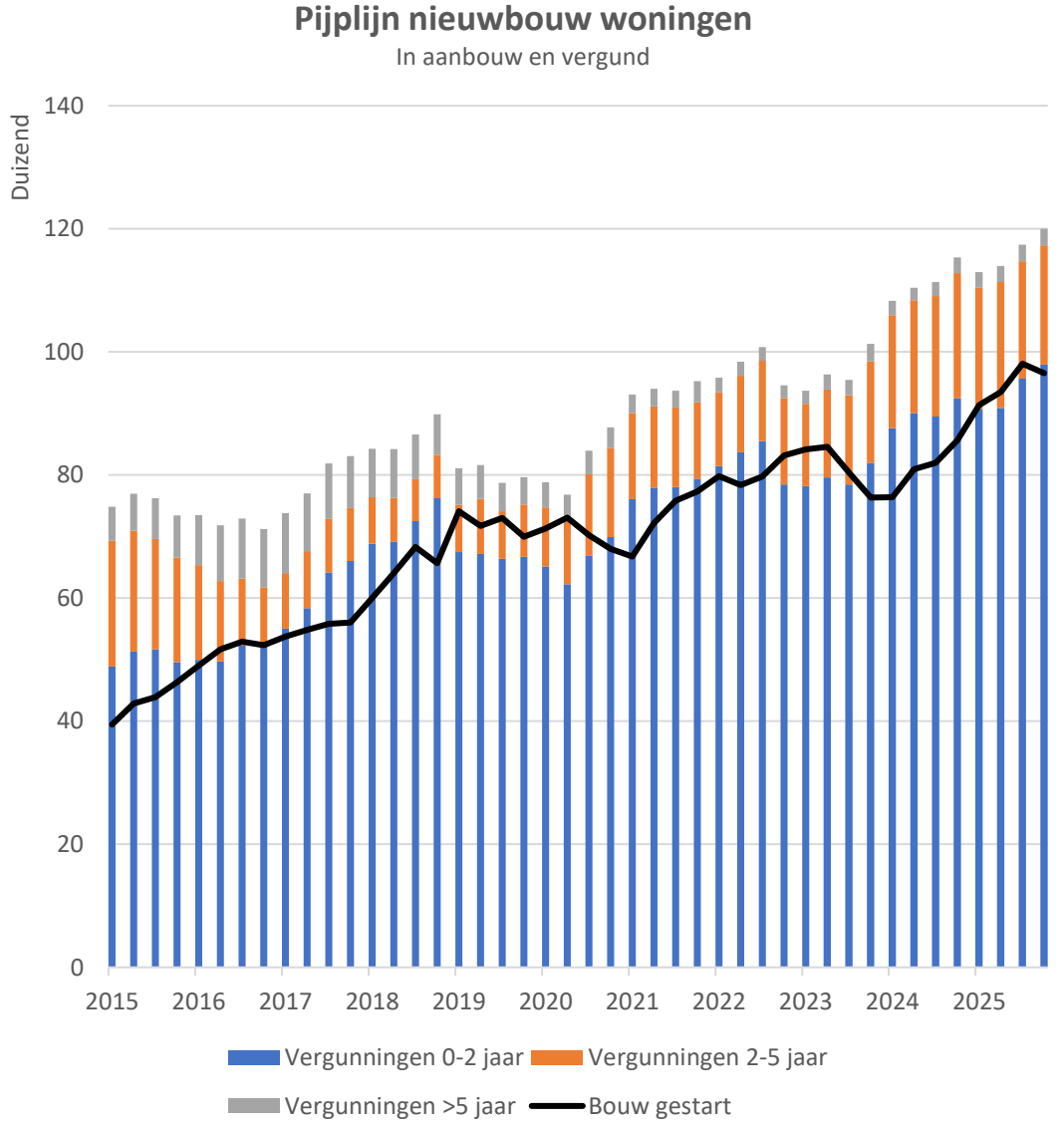


Bron: StatLine - Levensloop van woningen en niet-woningen; gebruiksfunctie, regio

Pijplijn nieuwbouw

2025 Q4

- Aan het eind 2025 Q4 zaten ruim 216 duizend woningen in de pijplijn om gebouwd te worden. Hiervan zijn 96 duizend woningen momenteel in aanbouw en nog eens 119 duizend woningen zijn vergund maar daarvan is de bouw nog niet gestart.
- Voor woningen in de pijplijn geldt dat een vergunning is verleend om te gaan bouwen of dat de bouw van de woning reeds gaande is, maar dat de woning nog niet is opgeleverd.
- *Het EIB voorspelt dat na jaren van moeizame productiecijfers, de nieuwbouw van woningen in de komende twee jaar fors toeneemt. Het aantal opgeleverde woningen stijgt in 2026 naar verwachting naar 80.000 en in 2027 naar 84.000 woningen. Dit is een stijging van bijna 25% in twee jaar tijd.*



Bron: StatLine - Woningen en niet-woningen in de pijplijn; gebruiksfunctie, regio (cbs.nl)

3

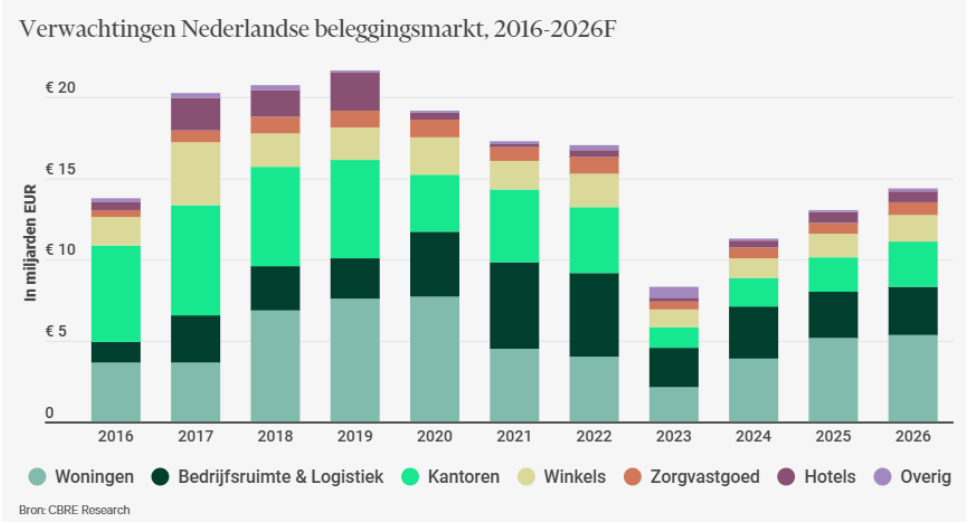
Investeringsmarkt



Beleggingsvolume

2025

- In 2025 kwam het totale beleggingsvolume in Nederlands commercieel vastgoed uit op € 13 miljard. Dit is een stijging van 15% ten opzichte van 2024 en werd vooral gedragen door beleggingen in wonen, kantoren en logistiek. Het herstel kwam daarbij voornamelijk vanuit binnenlands kapitaal, terwijl buitenlandse investeerders grotendeels afwezig bleven.
- Wonen, kantoren en logistiek waren de belangrijkste drijvers. Kantoren groeiden naar € 2,1 miljard (+19%), gedreven door gebruikersvraag naar goed bereikbare en duurzame kantoren en beperkt aanbod. Logistiek kwam uit op € 2,9 miljard (-11%), maar liet in de tweede helft van 2025 een zichtbare toename in transactiedynamiek zien, met focus op moderne distributiecentra op strategische locaties.
- Voor 2026 verwacht CBRE een verdere stijging van het beleggingsvolume met circa 10,5%, met een verschuiving richting operationeel vastgoed met stabiele gebruikersvraag en huurgroeipotentie, zoals studentenwoningen en senior living.



Bron: https://www.cbre.nl/press-releases/verwachtingen-voor-de-nederlandse-vastgoedmarkt-in-2026

Aanvangrendementen woningen

2025 Q4, Stivad

- De Stivad database heeft over 2025 Q4 maar liefst 36 beleggingstransacties in nieuwbouwwoningen (turnkey en koop-aanneming) geregistreerd. Van 17 transacties zijn door deelnemers de financiële transactiegegevens aangemeld.
- De mediane BAR in Q4 bedraagt 4,5%. Dit is iets hoger dan een kwartaal eerder.
- De helft van de transacties bevinden zich in een bandbreedte van het bruto aanvangsrendement (theoretische huur) tussen 4,2 en 4,7 procent. De uitschieters liggen op 4,0 en 5,2 procent.
- Grote transacties (>EUR 100M) in het 4e kwartaal zijn: Eleven Square in Amsterdam, Cartesius in Utrecht, Spaarnepoort in Haarlem, Bloom Zuid in Utrecht en De Bund in Rotterdam



Bron: Stivad

4

Energiemarkt



Belangrijke ontwikkelingen in de energiemarkt afgelopen kwartaal.

Nieuw maatschappelijk prioriteringskader voor netbeheerders in Nederland. Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader voor netbeheerders in Nederland van kracht. Dit kader bepaalt de volgorde van de wachtlijst in gebieden met netcongestie. Vanaf 1 juli 2026 geldt dit kader ook voor kleinverbruikaansluitingen. Dit houdt in dat netbeheerders vanaf die datum geen standaard ruimte meer reserveren voor kleinverbruikers. Het kader kent drie prioriteitscategorieën: 1. Congestieverzachters, 2. Veiligheid, 3. Basisbehoeften. Nieuwbouwontwikkelingen vallen standaard in de derde categorie. Laadpalen, MKB en uitbreiding vermogen consumenten worden onder andere niet geprioriteerd.

Updates uit het regeerakkoord, investeringen in energiezekerheid en betaalbare energie. Investeringen in energiezekerheid en betaalbare energie zijn cruciaal, hebben de nieuwe coalitiepartijen in het regeerakkoord vastgesteld. Het aanpakken van netcongestieproblemen heeft hierbij de hoogste prioriteit. Daartoe zal ook een crisiswet netcongestie worden geïntroduceerd. Daarnaast zet de coalitie in op de introductie van een capaciteitsmarkt voor elektriciteit en de grootschalige ontwikkeling van wind op zee (40GW), waarbij subsidiëring via Contract for Difference (CfD) voor de eerste windparken aangekondigd is. Ook staan de ontwikkeling van vier nieuwe kerncentrales en zes nieuwe openstellingsrondes voor de SDE-subsidie voor duurzame bronnen op de agenda.

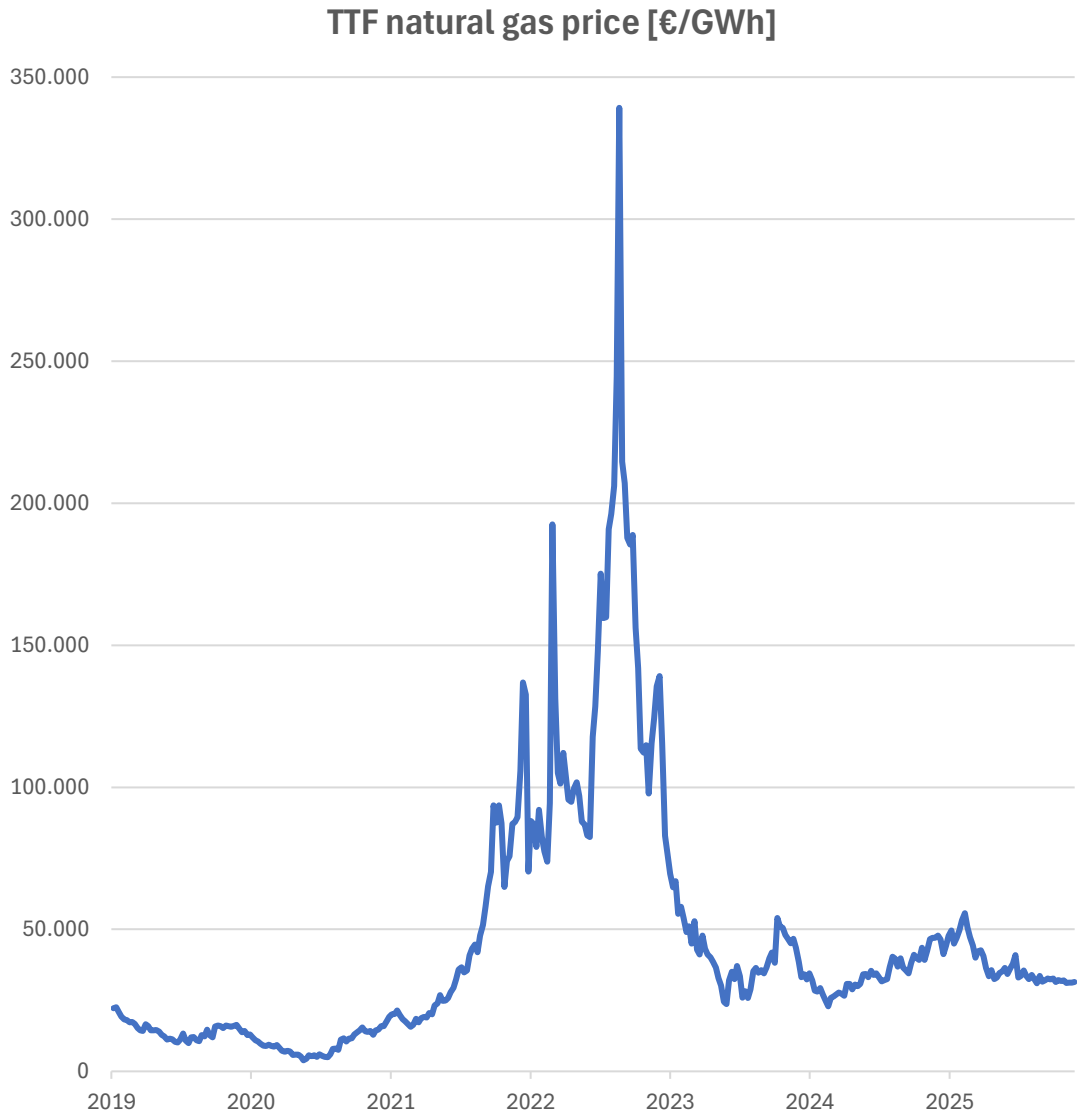
Het kabinet blijft inzetten op warmtenetten, inclusief eventuele staatsdeelneming. Op locaties waar een warmtenet niet de meest geschikte oplossing is, stimuleren en normeren de partijen vanaf 2029 de uitrol van hybride, slimme warmtepompen.

Nieuwe warmtewet aangenomen in de eerste kamer. Op 9 december 2025 heeft de Eerste Kamer de nieuwe warmtewet aangenomen. De verwachting is dat de wet gefaseerd wordt vanaf 2026 en dat de belangrijkste onderdelen van de wet vanaf begin 2027 van kracht zijn. De belangrijkste wijzigingen in de nieuwe warmtewet zijn: 1. Meer dan 50% publiek eigendom, 2. Meer regie bij gemeenten door het vaststellen van warmtekavels, 3. Een nieuwe kostprijs gebaseerde tariefregulering met vastgestelde maximumtarieven.

Gasprijs

2026 februari

- Hiernaast worden de prijzen van Natural Gas Futures op de Title Transfer Facility (TTF) markt in Nederland weergegeven.
- De gasprijs op de groothandelsmarkt is in januari kort boven de € 40 per megawattuur geschoten. Sindsdien is de gasprijs weer gedaald tot € 31 per megawattuur (zo'n 100 m3 gas).

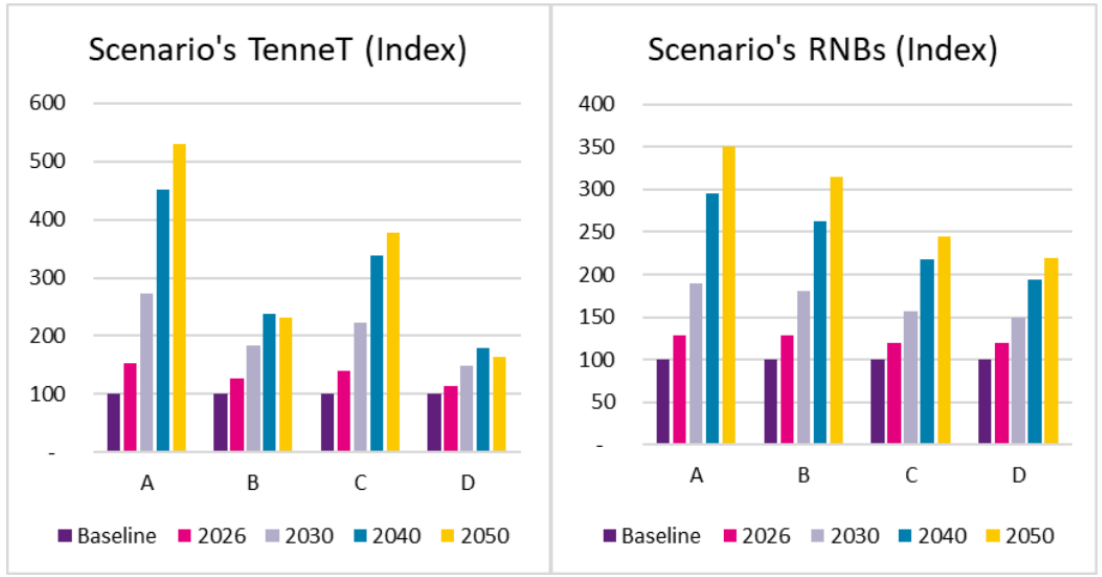


Bron: Dutch TTF Natural Gas Futures Historical Prices - Investing.com

Verwachte stijging netbeheer Kosten

Afgelopen jaar zijn de nettarieven voor regionale netbeheerders met slecht 3,5% gestegen. Voor Tennet zijn de kosten zelfs met gemiddeld 11% gedaald. Zowel de ACM als NetbeheerNederland geven expliciet aan dat dit een incidentele daling is en dat zij de komende jaren significante kostenstijgingen verwachten.

Onderstaande grafieken tonen een inschatting van de ACM van de verwachte kostenstijgingen van nettarieven voor Tennet (links) en regionale netbeheerders (rechts) voor verschillende scenarios:



Bron: Ontwikkeling netkosten tot en met 2050 en de kostenverdeling via nettarieven

Deze scenario's in de afbeelding aan de linkerkant schetsen een beeld van de ontwikkeling van de nettarieven onder verschillende omstandigheden. De scenario's zijn als volgt:

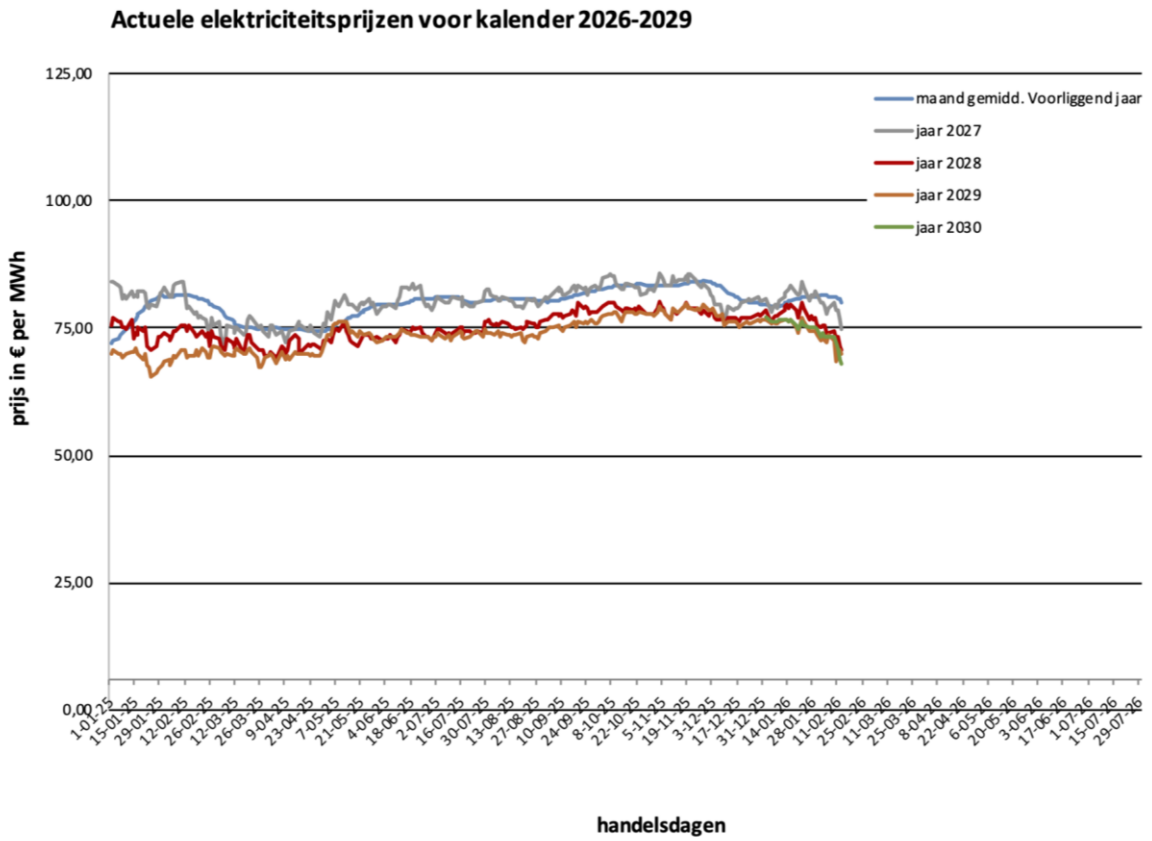
- A) Bovenkant bandbreedte investeringen, hoge operationele kosten en netverliezen & lage volumes.
- B) Bovenkant bandbreedte investeringen, hoge operationele kosten en netverliezen & hoge volumes.
- C) Onderkant bandbreedte investeringen, lage operationele kosten en netverliezen & lage volumes.
- D) Onderkant investeringen, lage operationele kosten en netverliezen & hoge volumes.

Elektriciteitsprijs

2026 februari

- Hiernaast worden de prijzen van elektriciteit op de European energy exchange ook wel ENDEX weergeven. De ENDEX markt is een markt waarop termijncontracten voor elektriciteit worden verhandeld. Dit zijn contracten waarbij partijen zich verplichten om elektriciteit te kopen of verkopen tegen een vooraf bepaalde prijs en op een toekomstige datum.
- De verwachte toekomstige elektriciteitsprijs is het afgelopen jaar redelijk stabiel rond de €0,075 / kWh.

Endex (future) prijzen in handelsjaar 2025 [€/MWh]



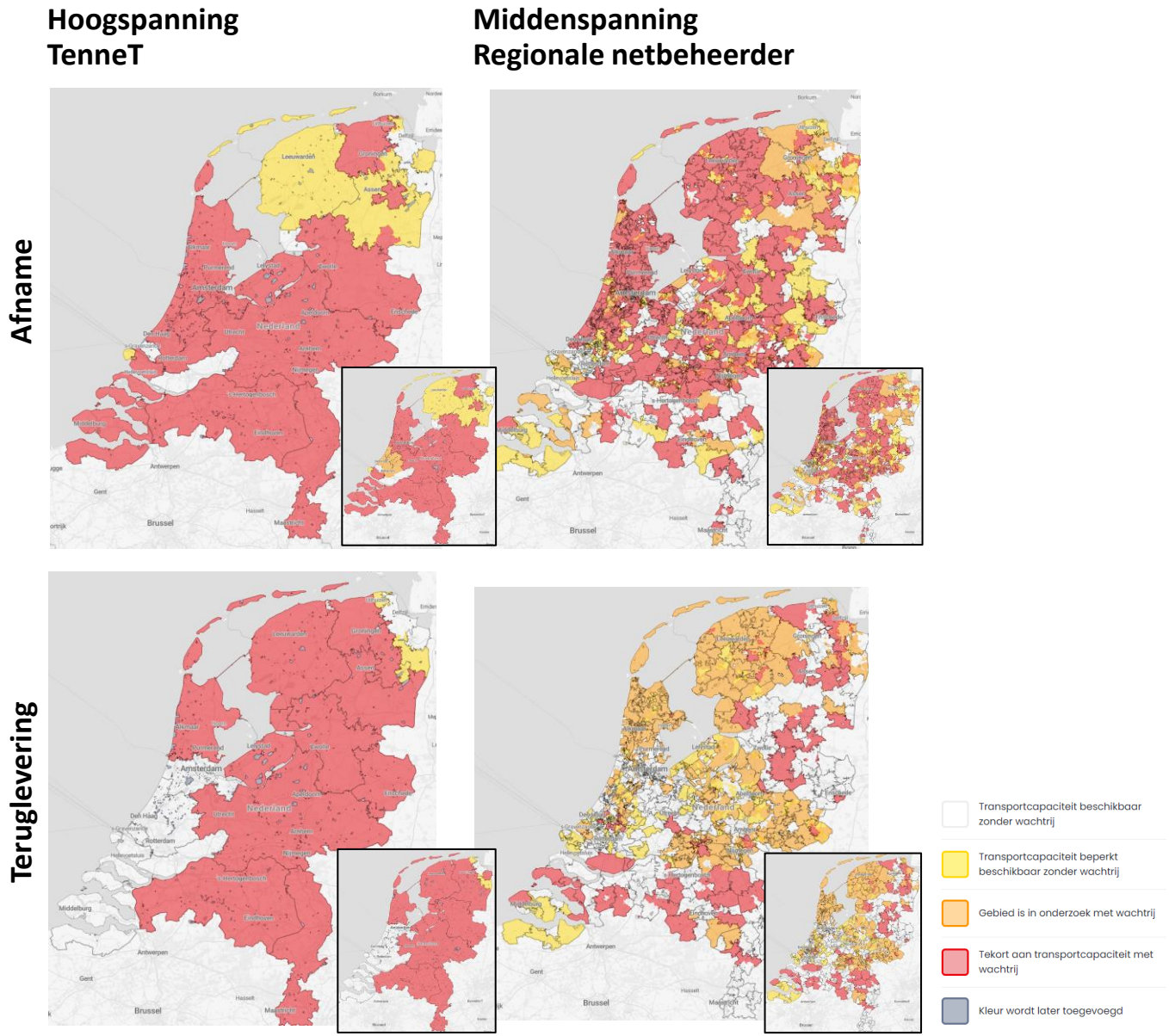
Bron:Actuele ontwikkeling elektriciteitsprijzen - Zicht op Energie

Netcongestie

2026 Q1

- Het Nederlandse elektricteitsnetwerk is overvol. De afbeeldingen rechts hebben betrekking op partijen die plannen maken waarvoor een nieuwe of verzwaarde grootverbruikaansluiting nodig is of voor grootschalige projecten die energie leveren aan het elektriciteitsnet (netaansluiting groter dan 3x80A).
- Sinds vorig kwartaal is de situatie verder verslechterd. Alleen in Friesland en Drenthe staan momenteel nog niet volledig op rood wat betreft stroomafname. De situatie bij regionale netbeheerders kan per gemeente sterk verschillen, maar is ook afhankelijk van het hoogspanningsnet.

Bron: Capaciteitskaart elektriciteitsnet (netbeheernederland.nl)



CO2 Prijzen – ETS

2025 februari

- In Europa is een systeem opgezet, waarin men moet betalen voor het recht om CO2 uit te stoten. Grote industrieën en energiecentrales zijn verplicht om hieraan deel te nemen. 1 Certificaat is gelijk aan 1 ton CO2 uitstoot. Het handelssysteem wordt ETS (Emission trading system) genoemd.
- De prijzen van emissierechten binnen het Europese emissiehandelssysteem (ETS) stegen tot voor kort sterk naar een niveau van € 90 per ton. Halverwege januari daalde de prijs plotseling sterk naar een huidig niveau van € 73,50 per ton. De reden van de daling was de toegenomen politieke druk om het ETS-systeem te herzien, omdat de hoge kosten de Europese industrie zou schaden.
- Op 1 januari 2027 gaat een nieuw ETS-systeem van start (ETS-2) dat zich richt op CO2-emissies van de gebouwde omgeving, transport en andere sectoren. Het lijkt op het bestaande ETS voor de grote industrie en energiebedrijven, maar staat hier verder los van.

ETS prijs [€/ton CO2]



Bron: EU Carbon Permits - Price - Chart - Historical Data - News (tradingeconomics.com) / Carbon Price Tracker | Ember (ember-climate.org)

