



## Memo

Datum donderdag 9 maart 2017  
 Aan Raadsleden  
 Kopie aan College B&W  
 Van Jos Broersen  
 Betreft Taxatie / waardebeoordeling Oostwal 2 te Tuitjenhorn  
 Ons kenmerk 17.020609

Uw raad heeft gevraagd om inzage in de taxatie van Oostwal 2 te Tuitjenhorn, om de voorgenomen verkoop van het pand Oostwal 2 binnen het kader van de verkoopprocedure vastgoed van de gemeente Schagen, te kunnen beoordelen.

Bijgaand treft u de onderbouwde, actuele taxatie door Vlieg Bedrijfsmakelaardij aan in verschillende scenario's. Het rapport is formeel gezien geen taxatierapport, maar de vermelde waarden in de waardebeoordeling wijken materieel niet af van taxatiewaarden. Doordat ze in de adviesrapportagevorm niet zijn belast met formele eisen is de rapportage goedkoper. Daarenboven geeft het rapport informatie over marktkansen en daarmee richting aan een te kiezen verkoopstrategie. Voor uw informatie is tevens bijgevoegd het advies van Makelaar Bregman uit 2014 en het meest recente WOZ taxatierapport.

### Boekwaarde

De huidige boekwaarde (01-01-2017) bedraagt € 2.791.720,- daartegenover is een reserve gevormd van € 2.004.192,- waardoor de gesaldeerde boekwaarde € 787.528,- bedraagt. Bij het voorgenomen verkoopbedrag van € 750.000,- zal na aftrek van € 10.292,- aan gemaakte kosten (bodemonderzoek, energielabel, NEN2580-meting en waardebeoordeling), een verlies moeten worden genomen van € 47.820,-.

### Bestemming

Als de gemeente agrarische grond verkoopt levert dat ongeveer € 10,- per m<sup>2</sup> op. Hetzelfde perceel heeft al snel een waarde van € 100,- per m<sup>2</sup> als er woningen op gebouwd mogen worden. Een vergelijkbaar principe gaat ook op voor kantoorpanden. Onder de voorwaarde dat de gemeente medewerking zou verlenen aan een bestemmingswijziging naar 'wonen' is een pand in de markt meer waard. Echter, de gemeente heeft, door het woningbouwprogramma, maar beperkte mogelijkheid om woningen toe te voegen. Hierdoor is omzetten van de bestemming alleen mogelijk als wij in de nabijheid andere plannen schrappen, wat ook weer negatieve financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Los daarvan is de gemeente gediend bij een goede verhouding tussen werken, wonen, recreëren en andere functies.

In het geval van het oude gemeentehuis in Tuitjenhorn is een omzetting naar logies voor seizoenarbeiders ook een bestemming die naar verwachting meer zal opleveren dan een kantoorbestemming. Daar is echter, gezien de maatschappelijke meerwaarde van werkgelegenheid in een kantoorbestemming, door ons college niet de voorkeur aan gegeven.

### Verkoopwaarde

In de waardebeoordeling zijn er verschillende scenario's in kaart gebracht:

<b>Invulling object</b>	<b>Waardebeoordeling</b>	<b>Opmerking</b>
Kantoorlocatie 'single user'	€ 1.150.000,-	kans op verkoop: nihil (Vlieg)
Kantoorlocatie 'verzamelgebouw'	€ 750.000,-	
Koopappartementen	€ 1.440.000,-	strijdigheid woningprogramma

Huurappartementen	€ 1.250.000,-	strijdigheid woningprogramma
Splitsen pand wonen/werken	€ 920.000,-	nog veel uit te zoeken

In augustus 2014 is door Bregman Makelaardij een onderzoek verricht naar haalbaarheid, opbrengstpotentie en risico's van verkoop, ten behoeve van de advisering over het toenmalige plan om het pand aan de Laan 19 uit te bereiden. In het rapport zijn opbrengstindicaties voor verschillende scenario's in bandbreedten aangegeven. Bregman heeft tevens in kaart gebracht hoe groot de succeskans is dat er voor 2017 verkocht zou worden voor de genoemde categorieën. Hieruit is het volgende op te maken:

<b>Invulling object</b>	<b>Bandbreedte waarde</b>	<b>Opmerking</b>
Kantoorlocatie 'single user'	€ 1.300.000,- / € 1.600.000,-	(5% - 10% succeskans)
Transformatie (studenten, hotel, enz.)	€ 800.000,- / € 1.650.000,-	(30% - 60% succeskans)
Sloop + herontwikkeling	€ 800.000,- / € 1.200.000,-	(35% - 50% succeskans)

### **Verkoopbaarheid**

De kantorenmarkt heeft al lange tijd te kampen met overaanbod, dit drukt de prijzen. Over verkoopbaarheid kan gemeld worden dat drie landelijke partijen is gevraagd om een aanbod te doen voor verkoop van het pand. Twee van de drie hebben zich terug getrokken en de derde kwam met een slecht voorstel en een te hoge prijs. Bij eventuele openbare verkoop zal dan ook een makelaar uit de buurt worden ingeschakeld.

In de omgeving staat een aantal kantoorpanden te koop/huur die als referentie gezien kunnen worden. Te weten:

- Oudewal 27 Warmenhuizen, € 57,50 per m<sup>2</sup> per jaar
- Bregweid 4 Warmenhuizen, € 47,- per m<sup>2</sup> per jaar
- Harmenkaag 7 Schagen, €65,- per m<sup>2</sup> per jaar

In bijlage 2 van de waardebeoordeling van Vlieg kunt u lezen dat voor de taxatie is uitgegaan van een verhuurprijs van € 75,-/m<sup>2</sup> Verhuurbaar Vloeroppervlak per jaar. De afslag voor exploitatierisico's (bezetting, betaling, e.d.) is vertaald in een lagere kapitalisatiefactor.

In een taxatie is het vaste uitgangspunt dat er een bereidwillige koper is, ook als die er feitelijk niet is. De taxatiewaarde zegt dus niets over echte verkoopbaarheid van een object. Het ontbreken van een duidelijke relatie tussen de waardebeoordeling en verkoopbaarheid wordt in het rapport van makelaar Vlieg in de conclusie benoemd. Concreet is de taxatiewaarde voor een 'single user' kantoor hoger dan de taxatiewaarde voor een bedrijfsverzamelgebouw, maar de kans op verkoop zeer klein. De lagere taxatiewaarde voor een bedrijfsverzamelgebouw vloeit voort uit de hogere beheerskosten voor een bedrijfsverzamelgebouw en een risico van onvolledige bezetting (vertaald in kapitalisatiefactor). De kans op verkoop voor deze functie is wel hoger.

### **WOZ-taxatie incourant vastgoed**

De WOZ-taxatie van het pand wijkt sterk af van de door Vlieg getaxeerde waarden. Dit is het gevolg van de gebruikte taxatiemethode: de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode wordt bij WOZ taxaties voor niet-woningen gebruikt als er sprake is van incourant vastgoed. Incourant vastgoed is vastgoed met een specifieke functie, zoals ziekenhuizen, zwembaden, scholen en gemeentehuizen, die doorgaans niet van eigenaar wisselen. Bij ontbreken van transacties worden deze objecten voor de WOZ gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Deze methode bepaalt de waarde op basis van het resterende economische nut voor de gebruiker van het object. Hierdoor zegt de WOZ taxatie weinig over de werkelijke marktwaarde.

### **Meer informatie / toelichting**

Als u na lezing vragen heeft over de gepresenteerde informatie, dan kunt u rechtstreeks contact opnemen met Jos Broersen van het taakveld Vastgoed. Het werkt het beste om via de email uw vragen te stellen. U krijgt dan ook via de email antwoord. Mocht u behoefte hebben aan een afspraak, dan kan dat ook. Ook daarvoor kunt u het beste via de email contact opnemen. Het mailadres is [jos.broersen@schagen.nl](mailto:jos.broersen@schagen.nl).