

Gemeente Leidschendam-Voorburg  
T.a.v. de heer G. Brinkman MBA  
Raadhuisplein 1  
2270 AX LEIDSCHENDAM

Zoetermeer, 14 oktober 2010

Betreft: Rapportage conform overeenkomst kenmerk 502651

Geachte heer Brinkman,

Hierbij de taxatierapporten conform opdracht alsmede een second opinion op de taxatie van Troostwijk van december 2009 en een berekening van de prijs van een gemiddeld bestaand kantoorpand in de Randstad.

Ik kan mij voorstellen dat de volledige rapportage ook weer vragen oproept en uiteraard ben ik bereid een toelichting te verstrekken danwel u verder te adviseren.

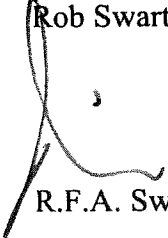
Uitgangspunt bij de taxatierapporten is de taxatie van Troostwijk van december 2009. Met name de oppervlakte berekeningen ten behoeve van het verhuurbare vloeroppervlak (v.v.o.) zijn overgenomen evenals de kadastrale informatie. De opdracht aan Rob Swart Bedrijfshuisvesting B.V. spreekt bovendien van een second opinion op de taxatie van Troostwijk van december 2009 waardoor gebruik van ongewijzigde informatie gerechtvaardigd lijkt.

Belangrijk is om u te realiseren dat de getaxeerde waarde de gebouwen betreft in huidige staat hetgeen een belangrijk verschil is met wat vereist wordt in het programma van eisen (PVE). Met andere woorden om de bestaande panden op het niveau te brengen wat wordt geëist conform het PVE zal dat nog de nodige investeringen vergen.

Het is duidelijk dat omtrent uw besluitvorming inzake huisvesting er veel belangen spelen en er volop belangstelling is om te weten welke kant het op gaat. Vanwege uw onderhandelingspositie is het van het grootste belang ook vanuit de gemeente discretie te betrachten.

In het vertrouwen u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Rob Swart Bedrijfshuisvesting B.V.



R.F.A. Swart

Bijlagen: - Second Opinion Taxatie Troostwijk  
- Courantheid/ verkoopbaarheid  
- Berekening van de prijs van een gemiddeld bestaand kantoorgebouw in de Randstad

## Second Opinion Taxatie Troostwijk

Met het uitbrengen van vier nieuwe taxatierapporten is feitelijk deze second opinion gegeven.

Geconstateerd kan worden dat de waardering van de gebouwen op dit moment nog wat terughoudender is dan in december 2009. De reden hiervoor is de aanhoudende zorgelijke marktomstandigheden van Vastgoed en de kantorenmarkt in het bijzonder.

	<b>Rob Swart Bedrijfshuisvesting</b>	<b>Troostwijk</b>
Raadhuisplein 1	€ 4.500.000,--	€ 4.700.000,--
Kon. Wilhelminalaan 2	€ 5.870.000,--	€ 6.000.000,--
Kon. Wilhelminalaan 10/ Kon. Julianaweg 25	€ 1.345.000,--	€ 1.650.000,--
Herenstraat 42	€ 3.770.000,--	€ 3.850.000,--
	<b>€ 15.485.000,--</b>	<b>€ 16.200.000,--</b>

## Courantheid/ verkoopbaarheid

### Raadhuisplein 1

Om het complex Raadhuisplein te verkopen zal niet gemakkelijk zijn. Sowieso is de marktsituatie op dit moment niet gunstig om te verkopen. Daarbij is dit stelsel van gebouwdelen voor normaal kantoorgebruik niet geschikt.

Een specifiek gebruik na verbouwing als hoofdkantoor van een vermogende creatieve organisatie kan tot de mogelijkheden behoren evenals een geheel andere bestemming zoals een hotel/ restaurant, opleidingsinstituut of zorginstelling wellicht in combinatie met woningen.

De kans om binnen redelijke termijnen een geschikte gegadigde te vinden is klein maar niet onmogelijk en zeer afhankelijk van de mogelijkheden om de bestemming te wijzigen.

### Koningin Wilhelminalaan 2

Het betreft hier een courant kantoorgebouw op een markante locatie met eigen parkeergelegenheid.

Om als kantoorgebouw te kunnen verkopen zal de bestemming maatschappelijke doeleinden moeten worden uitgebreid.

Ook hier geldt dat de marktomstandigheden niet optimaal zijn en dus niet meewerken voor een verkoop. De verkoop van dit kantoorgebouw zal binnen een termijn van 1 à 2 jaar plaats kunnen vinden.

### Koningin Wilhelminalaan 10/ Koningin Julianaweg 25

De kwaliteit van het aangebouwde kantoorgebouw alsmede van de villa zijn dermate pover dat deze locatie bij uitstek geschikt is om te herontwikkelen.

De omstandigheden zijn zodanig dat veel bestemmingen tot de mogelijkheden lijken te horen.

Afhankelijk van deze bestemming en herontwikkelingsmogelijkheden zal een verkoop op redelijke termijn tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Herenstraat 42 (Raadhuisstraat)

Een kans om als kantoorgebouw te kunnen worden hergebruikt lijkt erg klein. De kwaliteit van het gebouw met zijn specifieke inrichting maar ook het volledig ontbreken van eigen parkeerfaciliteiten maken een hergebruik als kantoor, nog afgezien van de momenteel geringe vraag naar kantoorruimte, onmogelijk.

Herontwikkelen tot appartementen met eventueel winkels in de plint aan de Herenstraatzijde met eigen parkeerfaciliteiten en met behoud van het pand uit 1882 (Rijksmonument) geeft de meeste kans op verkoop binnen redelijke termijn.

## Berekening van de prijs van een gemiddeld bestaand kantoorgebouw in de Randstad

Vanuit Programma van Eisen (PVE)

- A. 12.720 m<sup>2</sup> tot 14.451 m<sup>2</sup>
- B. Plus 314 + 12 + 21 = 347 parkeerplaatsen
- C. Plus 195 fietsplekken (stalling)

### Voor berekening

15.000 m<sup>2</sup>

Parkeren: maximaal volgens parkeernorm 1:60 : 250 p.p.  
maximaal volgens (oude) parkeernorm 1:50 : 300 p.p.

### Huurwaarde

15.000 m <sup>2</sup> à € 1.200,-- p/m <sup>2</sup>	€ 1.800.000,--
300 p.p. à € 500,-- p.p.	€ 150.000,--
	-----
Totale huurwaarde per jaar	€ 1.950.000,--

Investering t.b.v. aanpassingen aan de eisen van het PVE, o.a. Energielabel, Servicecenter, Vergaderzalen, Bedrijfsrestaurant, kantoorvertrekken.

15.000 m <sup>2</sup> à € 1.200,-- p/m <sup>2</sup>	€ 18.000.000,--
19% BTW	€ 3.420.000,--
	-----
Totale investering	€ 21.420.000,--

De berekening van de investeringen is op basis van kengetallen gebaseerd op recente renovaties/ inrichtingen in diverse kantoorgebouwen.

Bij huur op basis van een 15-jarige huurovereenkomst zal een verhuurder bereid zijn te investeren in het gebouw.

De mogelijkheid om te investeren door verhuurder zijn afhankelijk van wie de eigenaar is. Het maakt een groot verschil of de eigenaar een pensioenfonds is en derhalve middelen heeft om nieuwe investeringen te doen die renderen of dat de eigenaar een particulier belegger is, bijvoorbeeld een maatschap of investeringsfonds, die investeringen zal moeten financieren.

Afhankelijk van de door verhuurder te kiezen afschrijvingstermijnen en gewenste rendementen kunnen daar in deze huurdersmarkt verrassende uitkomsten uitkomen.

### Huurwaarde kapitalisatiemethode

15.000 m <sup>2</sup>	à € 120,-- p/m <sup>2</sup>	€ 1.800.000,--
300 p.p.	à € 500,-- p.p.	€ 150.000,--
Totale huur per jaar (excl. BTW)		€ 1.950.000,--
Bruto Aanvangs Rendement (BAR)	9,5 %	
dit betekent een kapitalisatiefactor van		
10,53 x € 1.950.000,--		
Onderhandse verkoopwaarde v.o.n. (afgerond)		€ 20.526.316,--
Onderhandse verkoopwaarde k.k.		€ 19.185.000,--

In deze kopersmarkt zal zeker omdat sprake is van een leegstaand kantoorgebouw een goed onderhandelingsresultaat te behalen zijn.

Investing t.b.v. aanpassingen aan de eisen van het PVE, o.a. Energielabel, Servicecenter, Vergaderzalen, Bedrijfsrestaurant, kantoorvertrekken.

15.000 m <sup>2</sup> à € 1.200,-- p/m <sup>2</sup>	€ 18.000.000,--
19% BTW	€ 3.420.000,--
	-----
Totale investering	€ 21.420.000,--

Koopsom kantoorgebouw inclusief overdrachtsbelasting plus investering incl. BTW  
totaal € 42.000.000,--.

Afhankelijk van keuzes zijn over een dergelijke investering de volgende berekeningen te maken.

- A. Investering op basis van een 30-jarige annuïteit en 6% rente geeft een jaarbedrag (rente en aflossing) van € 2.878.542,--.
- B. Investering op basis van een 30-jarige annuïteit en 5% rente geeft een jaarbedrag (rente en aflossing) van € 2.602.057,--.
- C. Op basis van 25 jaar € 3.099.549 (6%) resp. € 2.838.098,-- (5%).