

Gemeente Haarlem  
T.a.v. mevrouw K. Beckers  
Afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer  
Zijlvest 39  
2011 VB HAARLEM

**Contact:** P.J.J. Smolenaers MSc RT  
**E-mail:** PSmolenaers@dtz.nl  
**Telefoon:** +31 20- 8 407 269

**Onze referentie:** T94129

Datum: 28 december 2016

Betreft: Toelichting taxatie Koepelgevangenis

Geachte mevrouw Beckers,

In het verlengde van ons overleg, dinsdag 20 december jl. ontvangt u bijgaand onze toelichting bij het geconstateerde waardeverschil tussen de taxatie die door DTZ Zadelhoff is uitgevoerd (DTZ ref.: T94129, peildatum 1 oktober 2016 en uitgebracht op 28 december 2016) en de koopaanbieding van het Rijksvastgoedbedrijf.

DTZ Zadelhoff heeft de Marktwaaarde (gebaseerd op de residuele waarde-methode) van de koepelgevangenis getaxeerd op EUR 4.900.000,-. Conform de terugkoppeling van de Gemeente Haarlem heeft het RVB (verkopende partij) een taxatie laten uitvoeren die resulteert in een koopaanbieding EUR 6.400.000,-. Hoewel het verschil van EUR 1.500.000,- tussen beide waarden door belanghebbenden als aanzienlijk zou kunnen worden beschouwd, kan dit verschil vanuit de gehanteerde taxatiemethodiek met enige nuance worden toegelicht, waardoor er wellicht meer begrip ontstaat.

De residuele rekenmethode die voor beide taxaties gehanteerd is, is een rekenmethode die erg gevoelig is. Een marginaal verschil in de ingeschatte opbrengstpotentie leidt bij gelijkblijvende kosten tot een aanzienlijke stijging van de residuele waarde. Een rekenkundig voorbeeld van deze gevoeligheid is als bijlage toegevoegd. De afwijkende marktwaarde kan dan ook genuanceerd worden door de residuele waarde af te zetten tegen de opbrengstpotentie na herontwikkeling.

In de taxatie gaat DTZ uit van een opbrengstpotentie na herontwikkeling van ruim EUR 35.000.000,-. Indien de opbrengstpotentie circa 4,3% hoger wordt getaxeerd, is het volledige verschil van EUR 1.500.000,- residuele waarde overbrugd. Tegelijkertijd kan de verklaring voor het geconstateerde verschil ook in lagere investeringskosten gezocht worden.

De Gemeente Haarlem heeft slechts in beperkte mate inzicht gekregen in de taxatie die ten grondslag licht aan de koopaanbieding van het RVB. Desalniettemin is duidelijk geworden dat bij deze taxatie is uitgegaan van een afkoopsom van EUR 15.000,- per parkeerplaats, teneinde aan de gestelde parkeernorm te voldoen. DTZ Zadelhoff heeft, mede gelet op het beoordelingskader uit het Programma van Eisen, rekening gehouden met de kosten voor ondergrondse parkeergarage van EUR 22.500,- per parkeerplaats.

Gelet op het verschil in gehanteerde kosten per parkeerplaats, en uitgaande van een totaal van 93 ondergrondse parkeerplaatsen, verklaart deze andere benadering van parkeren al circa EUR 700.000,- (ofwel 47%) van het geconstateerde verschil.

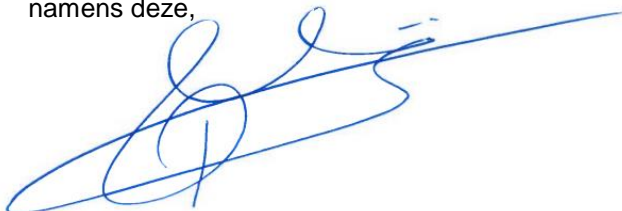
DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op [www.dtz.nl](http://www.dtz.nl) en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.

Hoewel DTZ Zadelhoff absoluut niet de indruk wil wekken dat de geconstateerde verschillen door de betrokken partijen genegeerd of gebagatelliseerd kunnen worden, wordt benadrukt dat het verschil van EUR 1.500.000,- ook bekeken dient te worden vanuit het opbrengstperspectief waardoor de afwijking relatief kleiner is. Zeker wanneer rekening gehouden wordt met de gevoeligheid van de residuele waardemethode, de ruimte voor interpretatie in de benadering van de uiteindelijke opbrengstpotentie en de kosten die ermee gemoeid zijn om tot dit resultaat te komen.

Wij vertrouwen erop middels deze toelichting de benaderwijze te hebben toegelicht en hopen verduidelijking te hebben geboden in de wijze waarop verschillen bij dergelijke taxaties kunnen ontstaan.

Mochten er onverhoopt toch nog vragen bestaan, zijn wij uiteraard bereikbaar.

Met vriendelijke groet,  
DTZ Zadelhoff v.o.f.,  
namens deze,



**Paul Smolenaers**  
Senior Vastgoedadviseur

**Bijlage****Gevoeligheid residuele rekenmethode**

Rekenkundig voorbeeld:

*Taxateur 1*

Opbrengstpotentie	EUR 1.000.000,-
Kosten	<u>EUR 800.000,-</u> -
Residuele waarde	EUR 200.000,-

*Taxateur 2*

Opbrengstpotentie	EUR 1.100.000,-
Kosten	<u>EUR 800.000,-</u> -
Residuele waarde	EUR 300.000,-

Hoewel de opbrengstpotentie slechts 10% verschilt, bedraagt het verschil in residuele waarde 50%. Naar mate de residuele waarde een kleiner deel van de opbrengstpotentie uit maakt, wordt de gevoeligheid voor marginale verschillen groter.

De residuele waarde-methode berekent het aandeel van de uiteindelijke opbrengstpotentie dat voor een object in huidige staat betaald kan worden.

In de casus van de koepelgevangenis heeft de residuele waarde een aandeel van 14% in de totale opbrengstpotentie (EUR 4,9 mln van EUR 35 mln.). De gevoeligheid van de residuele waarde-berekening wordt hiermee circa 7 maal groter dan de taxatie van de uiteindelijke opbrengstpotentie (1 / 14%).