

**PER FALK KOERIER**

Rechtbank Rotterdam, locatie Rotterdam  
t.a.v. sector Kanton-Bewind  
Postbus 50955  
3072 BS ROTTERDAM

DE KONING  
ADVOCATEN  
DE KUNSTEN 11  
3015 CA ROTTERDAM  
T 010 438 9090  
F 010 438 9091  
E [advocaten@de-koning.nl](mailto:advocaten@de-koning.nl)  
T 010 438 9092

Dordrecht, 18 januari 2023

betreft : klacht tegen betreffende bewindvoerder Veritas inzake verkoop  
vastgoed van de heer A.E.L.M.J. Palmen geboren 21 september 1942  
onze ref. : D20220231/AA/ik  
behandeld door : de heer mr. /  
e-mail : BM 43381  
uw ref. :

Edelachtbare,

De gemeente Dordrecht nam kennis van uw brief van 2 januari 2023. Naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

De gemeente Dordrecht merkt op dat in de brief niet wordt ingegaan op het onderdeel van de klacht dat door Veritas geen *level playing field* is gecreëerd en deelnemers aan het biedingsproces ongelijk zijn behandeld.

Aan de gemeente Dordrecht is alleen het vastgoed aan de Daltonstraat 9 in Dordrecht ('het Vastgoed') te koop aangeboden terwijl kennelijk aan één of meerdere partijen het Vastgoed, andere panden en oldtimers zijn aangeboden. De betrokken partijen hebben in elk geval niet dezelfde kansen gehad omdat in elk geval aan één partij meer te koop is aangeboden dan aan een andere partij.

Daarnaast wordt in uw brief niet ingegaan op het onderdeel van de klacht dat de mededeling van Veritas bij e-mail van 15 november 2022 dat de gemeente Dordrecht wat betreft haar bod op het Vastgoed is overboden, niet juist is. Er is geen bod van de gemeente Dordrecht gedaan op het Vastgoed, overige panden van Palmen en de oldtimers zodat het bod van de gemeente Dordrecht niet kan worden vergeleken met een bod van een andere partij dat mede ziet op andere zaken.

D20220231/AA/lk  
Pagina 2 van 2

Gebleken is dat het Vastgoed aan een derde is verkocht voor € 800.000,-- (zie uittreksel uit het kadaster, **bijlage**). De gemeente Dordrecht had echter € 850.000,-- voor het Vastgoed geboden (zie bijlage 2 bij mijn brief aan u van 6 december 2022). Daarmee staat onomstotelijk vast dat de gemeente Dordrecht, anders dan de bewindvoerder heeft gesteld, niet is overboden.

De gemeente Dordrecht merkt op dat het Vastgoed door een taxateur in opdracht van de gemeente Dordrecht is getaxeerd op een waarde van € 825.000,--. De gerealiseerde verkoopwaarde is dus lager dan de taxatiewaarde (**bijlage**).

De gemeente Dordrecht weet niet waarom Veritas voor dit onzorgvuldige biedingsproces heeft gekozen en waarom de gemeente Dordrecht onjuist is geïnformeerd. Het is de vraag of het belang van de heer Palmen is gediend met deze gang van zaken.

Indien u een nadere toelichting wenst te ontvangen wat betreft deze klacht verneemt de gemeente Dordrecht dat graag.

Hoogachtend,



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht Q 4358](#)

Kadastrale objectidentificatie: 015950435870000

**Locatie** Daltonstraat 9  
3316 GD Dordrecht

BAG identificatie: [0505010000012367](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 3.923 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 103228 - 421389

**Omschrijving** Erf - Tuin

**Koopsom** € 800.000

**Koopjaar** 2022

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend.

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 85691/41](#)

**Ingeschreven op** 22-12-2022 om 14:50

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

**Naam gerechtigde** [De heer Nicolaas Emmanuel Maria Aaldering](#)

**Adres** Arnhemsestraat 51  
6971 AP BRUMMEN

**Geboren** 02-12-1953

**te** BEMMEL

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

## **Onroerende zaak waardering**

Daltonstraat 9 Dordrecht  
3316 GD DORDRECHT

10 oktober 2022





### SAMENVATTING

Daltonstraat 9 te 3316 GD DORDRECHT

Versie 1 d.d. 7 oktober 2022

<b>Objecttype</b>	Bedrijfsruimte	Verhuurbaar vloeroppervlak	1.725 m <sup>2</sup>
<b>Bijzondere uitgangspunten</b>	nee		

<b>Locatie</b>	redelijk	<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Dordrecht
<b>Object</b>	redelijk	<b>Contactpersoon</b>	De heer O. Verschoor
<b>Onderhoudsstaat</b>	slecht	<b>Eigenaar</b>	De heer A.E.L.M.J. Palmen
<b>Courantheid</b>	redelijk tot goed	<b>Taxateur(s)</b>	De heer A.P. Maters
<b>Verhuurbaarheid</b>	goed	<b>Adviseur</b>	Niet van toepassing
<b>Verkoopbaarheid</b>	goed		
<b>Uitpondbaarheid</b>	matig tot redelijk		

<b>Gebruikssituatie</b>	geheel eigen gebruik		
<b>Opgegeven huuropbrengst</b>	n.v.t.		
<b>Markthuur totaal</b>	€	103.300,00	op jaarbasis
<b>Markthuur netto</b>	€	86.854,00	op jaarbasis
<b>Exploitatiekosten</b>	15,92 %	€	16.445,00 op jaarbasis
<b>(Herziene) canon</b>			
<b>Contante waarde meer/minderhuur</b>			
<b>Totaal verrekeningen</b>	€	150.000,00	
<b>NAR</b>			8,3 %
<b>Disconteringsvoet (DCF)</b>	NVT		
<b>k.k.</b>			8,5 %

**Objectomschrijving:**

Vrijstaand bedrijfspand bestaande uit een hal, kantoor en terrein op eigen grond.

<b>Marktwaaarde</b>	€	<b>825.000,-- K.K.</b>
<b>(Vrij van huur en gebruik, leeg opgeleverd)</b>		

**SWOT-ANALYSE****Sterkten:**

Eigen grond.

Vrijstaand pand met ruim terrein.

Het terrein grenst aan 2 straten.

**Zwakten:**

Slechte staat van onderhoud.

Brandschade.

De vloer is niet onderheid en het niveau van de voorzieningen is matig.

Niet energiezuinig.

**Kansen:**

Goede bereikbaarheid.

Het terrein biedt goede mogelijkheid voor herontwikkeling.

De gemeente voert een actief beleid om het bedrijventerrein te upgraden.

Er is veel vraag naar bedrijfsruimte in de omgeving.

**Bedreigingen:**

Grote parkeerdruk in de omgeving.

## ALGEMEEN

Opdracht	<p>Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte d.d. 04-07-2022. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten op te nemen in dit rapport.</p>
Taxatiestandaarden en richtlijnen	<p>Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015 en herzien in juli 2017;</li><li>- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld in juni 2017;</li></ul> <p>Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en / of IVS 2021 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.</p>
Taxateur(s)	<p>De taxatie is uitgevoerd door A.P. Maters RT ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT 575369021</p> <p>De taxateurs heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.</p>
Onafhankelijkheid	<p>Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.</p> <p>De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.</p> <p>Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.</p>

Roulatie	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. De taxatie valt voor de taxateur binnen de gestelde criteria.
Deskundige bijstand:	Op het gebied van milieu/bouwkundig/etc. hebben wij ons niet laten adviseren.
Doel	Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een aankoopbeslissing met betrekking tot vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.
Scope of work en diepgang	Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie. De taxatie is definitief. Het object opgenomen op 15 augustus 2022. N.B. het object is van binnen en van buiten geïnspecteerd met dien verstande dat de interne inspectie verre van ideaal was vanwege het ontbreken van licht en de beperkte toegankelijkheid vanwege de gevolgen van een brand.
Waardepeildatum	15 augustus 2022
Taxatie-methodiek	De taxatie is gebaseerd op: <ul style="list-style-type: none"><li>- BAR/NAR-methode</li><li>- Vergelijkings-methode</li></ul> <p>Er is gekozen voor bovenstaande methoden omdat dit de meest gangbare methoden zijn om tot een waarde te komen bij een taxatie van een pand vrij van huur en gebruik.</p>
Definities waardebegrippen	<i>Marktwaarde</i> Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Onder Marktwaaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

*Markthuur*

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedobject op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Gebeurtenissen na inspectiedatum en voor waardepeildatum	Na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum hebben zich de navolgende gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de taxatie: <ul style="list-style-type: none"><li>- Niet van toepassing.</li></ul>
Algemene uitgangspunten	Algemeen als "good practice" aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing. <ul style="list-style-type: none"><li>- Huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.</li><li>- Oppervlaktemeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580.</li><li>- Geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd.</li><li>- Geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers.</li><li>- Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.</li></ul>
Bijzondere uitgangspunten	De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Op de taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing: Niet van toepassing
Aantal versies en toelichting afwijkingen	Onderhavig rapport betreft de <b>1e versie</b> .



**OMSCHRIJVING ONDERPAND**

Omschrijving object	Vrijstaand bedrijfspand; bedrijfshal met kantoor en terrein.
Soort erfpacht	Niet van toepassing.
Uitgegeven door	Niet van toepassing.
Einddatum tijdelijk recht	Niet van toepassing.
Herzieningsdatum voortdurend recht	Niet van toepassing.
Huidige canon	Niet van toepassing.
Herzien canon (< 10 jaar)	Niet van toepassing.
Canon afgekocht tot	Niet van toepassing.
Eindwaardevergoeding	Niet van toepassing.

**Kadastrale gegevens**

Gemeente	Sectie	Nummer	Index	Grootte (m <sup>2</sup> )	Opmerkingen
DORDRECHT	Q	4358		3.923 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal</b>				<b>3.923 m<sup>2</sup></b>	

**Eigendom**

Ten tijde van de taxatie is het vastgoed in eigendom van: De heer A.E.L.M.J. Palmen

**Titelonderzoek**

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

Aantekeningen kadastraal object	Niet van toepassing.
Toelichting:	
WKPB publiekrechtelijke beperkingen	Niet van toepassing.
Toelichting:	
Marktwaarde beïnvloedend	Niet van toepassing.
Toelichting:	
Gegevens kadastraal bericht actueel?	Ja.

**LOCATIE: REDELIJK TOT GOED**

Omschrijving locatie	Het getaxeerde is gelegen op bedrijventerrein Dordtse Kil II
Stand en ligging	Het getaxeerde is op een redelijke stand gelegen.
Infrastructuur	Het bedrijventerrein Dordtse Kil II is ontwikkeld vanaf de jaren 70. In zijn algemeenheid is er sprake een goede infrastructuur.
Omgeving	<p>Het bedrijventerrein wordt ingesloten door De bedrijventerreinen Dordtse Kil I en Dordtse Kil III.</p> <p>In de omgeving staat een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen, zowel grootschalig als kleinschalig en zowel kantoren als bedrijfshallen.</p>
Voorzieningen	Er zijn weinig tot geen voorzieningen op het bedrijventerrein aanwezig.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid is goed. Het object ligt in de directe nabijheid van rijksweg A16 en de randweg N3 richting A15. Ook vanuit het centrum van Dordrecht is het object goed te bereiken.
Openbaar parkeren	Er is parkeergelegenheid langs de openbare weg. Deze is echter beperkt. Aan de voor- en achterkant van het pand kan op eigen terrein geparkeerd worden.
Plannen in de omgeving	In de directe omgeving zijn geen grote planologische ontwikkelingen gepland. Bedrijventerrein Dordtse Kil IV is in ontwikkeling maar gezien het grootschalige karakter daarvan heeft dat geen invloed op het getaxeerde.
Diversen	Niet van toepassing.
Resumé	Er is sprake van een redelijk goede locatie.

**OBJECT: REDELIJK**

Typering object	Bedrijfsobject.
Bouwjaar	1977
Renovatiejaar	Niet van toepassing
Bouw- en/ of renovatieplannen	Er zijn geen renovatieplannen, echter in de hal is brand geweest en er sprake van achterstallig onderhoud
Geschatte verbouw- of renovatiekosten (excl. BTW)	€ 150.000,-
Waaruit bestaat de renovatie?	Taxateur heeft noodzakelijke herstelkosten als gevolg van de brand, achterstallig onderhoud, alsmede noodzakelijke aanpassingen om het pand in een verhuurbare staat te krijgen in de waardering meegenomen.
Benodigde vergunningen t.b.v.de werkzaamheden	Niet van toepassing.
Bouwaard	De bedrijfsruimte is voorzien van Stelconplaten (niet onderheid). De hal heeft een in baksteen metselwerk opgetrokken borstwering met daarboven enkelwandige metalen gevelbekleding. Het zadeldak ligt op een stalen draagconstructie. Het kantoor is opgetrokken in baksteen metselwerk en heeft houten kozijnen.
Installaties	Elektrische installatie zeer uitgebreid maar sterk verouderd. Verwarming in de kantooruimte middels c.v. ketel met radiatoren. De bedrijfsruimte is niet verwarmd.
Maatvoering	Bedrijfsruimte: Bruto circa 47,0 m x 27,0 m. met centraal een entresolvloer van circa 15,0 m. x 27,0 m. Kantooruimte: Bruto 21,0 m. x 4,8 m.
Voorzieningen / kwaliteit	De voorzieningen in de kantooruimte zoals toilet, keuken, systeemplafonds, verwarming, verlichting, veiligheidsvoorzieningen zijn van zeer matige kwaliteit. Ook de voorzieningen in de bedrijfsruimte waaronder met name elektra/ verlichting en veiligheidsvoorzieningen zijn van matige kwaliteit. Taxateur heeft een bedrag opgenomen in de taxatie om de voorzieningen op een aanvaardbaar niveau te krijgen.

Parkeervoorzieningen	In de omgeving openbaar maar zeer beperkt. Voor het kantoor maar ook op de rest van het terrein is ruimschoots mogelijkheid voor parkeren.
Terreinvoorzieningen	Het terrein is aan de voorzijde bestraat en grotendeels geasfalteerd, echter niet onderhouden en in zeer slechte staat. Het hekwerk is ook aan vernieuwing toe.
Indeling	Het kantoor is ingedeeld in 2 verschillende kamers en met keuken en toilet. De hal heeft een entresol vloer.
Functionaliteit	Het betreft een functioneel gebouw ten behoeve van het huidige en beoogde gebruik.
Bouwkundige staat	Redelijk.
Onderhoudsstaat	Slecht
Uitbreidingsmogelijkheden	80% van het terrein mag bebouwd worden dus er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden.

### **Oppervlakte-analyse**

Terreingrootte	Kadastrale grootte (3.923 m <sup>2</sup> ) minus bebouwd oppervlak (1.370 m <sup>2</sup> ) is 2.553 m <sup>2</sup> . Taxateur heeft 2.500 m <sup>2</sup> als verhuurbaar meegenomen.
Bebouwd oppervlak	Circa 1370 m <sup>2</sup>

## DUURZAAMHEID

Energielabel	Niet aanwezig
Certificaat / Keurmerk	Nee
<ul style="list-style-type: none"> <li>• BREEAM NL</li> <li>• LEED</li> <li>• Greencalc</li> </ul>	<p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>
Isolatie	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vloeren</li> <li>• Muren</li> <li>• Daken</li> <li>• Beglazing</li> </ul>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Alternatieve energiebronnen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonnepanelen</li> <li>• Aardwarmtepompen</li> <li>• Windturbines</li> </ul>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst	Nee
Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie Investeringsaftrek</li> <li>• Milieu Investeringsaftrek</li> <li>• Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings</li> </ul>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
Asbest:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asbestinventarisatie-rapportage</li> <li>• Welke materialen zijn aanwezig</li> <li>• Saneringskosten?</li> <li>• Verrekend in de waardering</li> </ul>	<p>Nee</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>
Bodemverontreiniging:	In het bodemloketrapport is het volgende opgenomen: <b>'De locatie is voldoende onderzocht/ gesaneerd'</b>
Grondwaterverontreiniging:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapportage aanwezig</li> <li>• Bevindingen Bodemloket</li> <li>• Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik</li> <li>• Wordt vervolgonderzoek geadviseerd</li> <li>• Bedrag nodig voor sanering</li> <li>• Verrekend in de waardering</li> </ul>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Niet van toepassing.</p>

## GEBRUIKSSITUATIE

### Actuele gebruikssituatie

Het object is in gebruik bij de huidige eigenaar als opslag voor auto's.

### Markthuur (alle bedragen in €)

Onderdeel	Metrage	Per m2/ stuk	Huurwaarde	Verhuur termijn	Opmerkingen
Bedrijfsruimte	1.230	€ 55,00	€ 67.650,00		
Bedrijfsruimte entresol	400	€ 10,00	€ 4.000,00		
Kantoor	95	€ 70,00	€ 6.650,00		
Terrein	2.500	€ 10,00	€ 25.000,00		
<b>Totaal</b>	<b>1.725</b>		<b>€ 103.300,00</b>		Metrage excl. terrein

### Exploitatiekosten (alle bedragen in €)

Omschrijving	Bedrag	Toelichting
Onroerendezaakbelasting	€ 1.354,60	
Waterschapslasten	€ 162,24	
Rioolrechten	€ 108,31	
Verzekeringen	€ 1.600,00	
Onderhoudskosten	€ 8.220,00	
Onderhoudskosten terrein	€5.000,00	
<b>Totaal</b>	<b>€ 16.445,15</b>	



## MARKTVISIE

### Marktvisie algemeen

Als gevolg van de economische groei in de afgelopen jaren heeft de bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkeld. Vanaf 2018 tot heden is de opname van zowel nieuwbouw als bestaande bouw groot. Met name in de sector logistiek is een grote opname te zien. Hierdoor is het aanbod en de leegstand van bedrijfsruimte fors afgenomen en is er zelfs sprake van krapte. Er is ook nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwwontwikkelingen, kosten voor bouwmaterialen zijn gestegen en er is een tekort aan medewerkers in de bouw. Veel bedrijven zien hun verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van een gebrek aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Echter de oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en haperende wereldhandel remmen de economische ontwikkeling hetgeen ook de vooruitzichten van gebruikers en eigenaren van bedrijfsgebouwen zal raken.

bron: NVM

### Marktvisie lokaal/regionaal

In lijn met het landelijke beeld is ook de leegstand van bedrijfsruimte in de Drechtsteden de afgelopen jaren sterk afgenomen en is ook hier sprake van krapte. Door de (nog) relatief lage rente zijn met name plaatselijke MKB-ondernemers geïnteresseerd in aankoop van een eigen bedrijfspand. De vraag naar bedrijfsruimte wordt versterkt door kleinere/ middelgrote beleggers in onroerend goed die, mede door restricties op de woningmarkt, beleggen in bedrijfsruimte als goed alternatief zien. Ook hier leidt een grotere vraag dan aanbod tot stijgende huur- en koopprijzen.

## REFERENTIES

### Huurreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Verhuurd	Q/ Jaar	m <sup>2</sup>	Huur€ /m <sup>2</sup>
1	Dordrecht	Daltonstraat 54	Bedrijfsruimte	Verhuurd	2/2021	2.217	54,-
2	Dordrecht	Bunsenstraat 1-3	Bedrijfsruimte	Verhuurd	3/2021	1.489	65,-
3	Dordrecht	Veerplaat 17	Bedrijfsruimte	Verhuurd	1/2021	1.740	65,-

### Toepasbaarheid huurreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conclusie
1	Gelijk	Gelijk	Beter	Beter
2	Gelijk	Gelijk	Beter	Beter
3	Gelijk	Gelijk	Beter	Beter

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

De huur per m<sup>2</sup> van het getaxeerde bedraagt gemiddeld € 56,-  
(Bedrijfsruimte en kantoor. De entresol vloer is in de vergelijking buiten beschouwing gelaten)

### Toelichting:

Nijverheidsstraat 93 is goed vergelijkbaar qua locatie, type en functionaliteit. Het pand heeft in verhouding iets meer kantoor en het terrein is kleiner. Het voorzieningenniveau is iets beter. Bunsenstraat 1-3 is goed vergelijkbaar qua locatie, type en functionaliteit. Het object heeft in verhouding iets meer kantoor dan het getaxeerde en de hal heeft een onderheide betonvloer en een hoger voorzieningenniveau. Het buitenterrein is kleiner. Veerplaat 17 is goed vergelijkbaar qua type want ook een vrijstaand bedrijfspand met een vergelijkbare functionaliteit en grootte. Het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de hal is beter en er is in verhouding meer kantooruimte. De locatie is anders maar niet beter of slechter.

### Koopreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Gebruiks-situatie	Q/ jaar	m <sup>2</sup>	Koopsom perm2
1	Dordrecht	Marconiweg 17	Bedrijfsruimte	leeg	2/2020	1.168	€ 509,-
2	Dordrecht	Planckstraat 49	Bedrijfsruimte	leeg	1/2020	1.072	€ 559,-
3	Dordrecht	Madame Curiestraat 24	Bedrijfsruimte	leeg	4/2020	1.800	€ 230,-

### Toepasbaarheid koopreferenties

	Locatie	Courantheid	Object	Conclusie
1	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Gelijk
2	Gelijk	Gelijk	Beter	Beter
3	Gelijk	Slechter	Gelijk	Slechter

beter dan getaxeerde object, gelijk of minder dan getaxeerde object

De koopsom per m<sup>2</sup> van het getaxeerde bedraagt gemiddeld € 547,-  
(Bedrijfsruimte en kantoor. De entresol vloer is in de vergelijking buiten beschouwing gelaten)

Marconiweg 17 is goed vergelijkbaar qua formaat, locatie en bouwkwaliteit. Het perceel is kleiner.

Planckstraat 49 is vergelijkbaar qua locatie en bouwkwaliteit. Het gebouw is kwalitatief beter en heeft een hoogwaardiger voorzieningenniveau. Het perceel is kleiner.

Madame Curiestraat 24 is goed vergelijkbaar qua locatie, bouwkwaliteit en functionaliteit. De prijs is lager aangezien er sprake is van erfpachtgrond. (dit maakt het een "slechter" object)

**COURANTHEID: REDELIJK**

Bestemming	Bestemmingsplan "Dordtse Kil" is van toepassing. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. bedrijven;</li> <li>b. bedrijfswoningen behorende bij de onder a. bedoelde bedrijven;</li> <li>c. horeca;</li> <li>d. detailhandel;</li> <li>e. verkooppunt motorbrandstoffen;</li> </ul>
Gebruiksmogelijkheden	Bedrijven
Benodigde vergunningen t.b.v. het huidige en/of toekomstig gebruik	Niet van toepassing. Het huidige gebruik is toegestaan binnen het bestemmingsplan.
Multifunctionaliteit	Redelijk, het pand leent zich voor verschillende bedrijfsactiviteiten, echter de vloer is niet onderheid hetgeen de mogelijkheden beperkt.
Branchering	Er is niet 1 specifieke branche van toepassing. Er zijn in de omgeving wel veel bedrijven gevestigd in de branche autohandel/ reparatie.
Concurrentiepositie	Goed.
Verhuurbaarheid met toelichting	In de huidige staat niet verhuurbaar maar goed nadat de nodige aanpassingen gedaan zijn. Goede verhuurmogelijkheden voor zowel productie als ook voor opslag.
Verkoopbaarheid met toelichting	Redelijk goed. In de huidige onderhoudsstaat is het pand niet aantrekkelijk maar het formaat, de vorm en de ligging van het perceel zijn goed.
Uitpondbaarheid met toelichting	Redelijk. Het gebouw zelf leent zich daar niet voor maar het perceel kan op eenvoudige wijze opgedeeld worden.
Lange termijnvisie	Redelijk goed. Daar waar panden in de omgeving van eigenaar wisselen worden panden in zijn algemeenheid opgeknapt, Ook de gemeente Dordrecht heeft een actieve rol op het gebied van handhaving en ontwikkeling waardoor de uitstraling van het bedrijventerrein in de toekomst op beter niveau zal komen.
Beheer	Er is sprake van 1 object waardoor het beheer overzichtelijk is.
Resumé	Er is sprake van een redelijk courant object voor verkoop en/ of verhuur.

**GERAADPLEEGDE INFORMATIE**

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdracht-gever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Splitsingsakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtgegevens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Huuroverzicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Huurovereenkomst(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Allonge(s), side letter(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwtekening(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Meetcertificaat NEN 2580	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodemrapport(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Asbestinventarisatie(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwkundige rapportage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Onderhoudsrapportages(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energie label	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
WOZ-beschikking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VVE-stukken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WWS-punten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vergunningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

**TAXATIE d.d. 10 oktober 2022**

**Marktwaaarde**  
(zegge: **ACHTHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND euro**)

**€ 825.000,-- k.k.**

**Waardepeildatum**

**15 augustus 2022**

**Beoordeling van onzekerheden**

Er zijn geen onzekerheden die van invloed zijn op de waarde.

**Taxatie huidige situatie met als uitgangspunt dat het vrij van gebruik en leeg geleverd wordt.**

**Dordrecht, 10 oktober 2022**



**De heer A.P. Maters RT**

Bijlagen:

- Plausibiliteitsverklaring
- Foto's en kaarten
- Rekenmodel
- Kadastrale gegevens

**PLAUSIBILITEITSVERKLARING**

Ondergetekende,

**Naam: De heer R.G.C. Nijp**  
**Bedrijfsnaam: Zoomer Nijp Taxatieburo B.V.**  
**Adres: Dudokplein 220**  
**Vestigingsplaats: Dordrecht**  
**Ingeschreven in De kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT  
onder registratienummer: RT 587663420**

verder te noemen "taxateur",

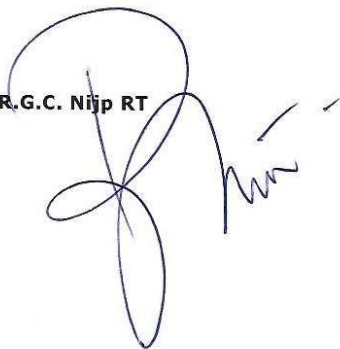
verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object aan **Daltonstraat 9** te **Dordrecht**, kadastraal bekend onder **Dordrecht, sectie Q ,4358** getaxeerd door **de heer A.P. Maters**, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **10 oktober 2022** beoordeeld.
- Taxateur heeft **geen** interne en **geen** externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

**Dordrecht, 10 oktober 2022**

**De heer R.G.C. Nijp RT**





**FOTO'S EN KAARTEN**










**REKENMODEL**

MARKTWAARDE VRIJ VAN HUUR EN GEBRUIK				 <b>Maters Taxaties</b>	
<b>OBJECTGEGEVENS</b>					
Adres, Plaats	<b>Daltonstraat 9 Dordrecht</b>				
Type object	Bedrijfspand hal met kantoor en terrein.				
Perceelsoppervlakte					
Eigendom	De heer A.E.L.M.J. Palmen				
Peildatum	15-aug-22				
Taxateur	De heer A.P. Maters RT				
Opdrachtgever	Gemeente Dordrecht				
<b>MARKTHUUR</b>	<b>Stuks</b>	<b>m² VVO</b>	<b>m² BVO</b>	<b>m³ per jr.</b>	<b>totaal</b>
Bedrijfsruimte		1.230	1.270	€	55,00 € 67.650,00
Kantoor		95	100	€	70,00 € 6.650,00
Entresol		400	405	€	10,00 € 4.000,00
Terrein inclusief parkeerplaatsen en overkapping			2.500	€	10,00 € 25.000,00
<b>Totale jaarhuur</b>		<b>1.725</b>	<b>4.275</b>		<b>€ 103.300,00</b>
<b>EXPLOITATIEKOSTEN</b>	<b>waarde</b>	<b>tarief</b>	<b>totaal</b>	<b>Actuele huuropbrengst</b>	
Onroerendezaakbelasting	€ 520.000,00	0,2605%	€ 1.354,60	Actuele huuropbrengst	
Waterschapslasten	€ 520.000,00	0,0312%	€ 162,24	Markthuur	€ 103.300,00
Rioleren	€ 108,31	0,0000%	€ 108,31		
Verzekeringen	€ 800.000,00	0,2000%	€ 1.600,00		
Onderhoudskosten	1.370	€ 6,00	€ 8.220,00		
Onderhoud terrein	2.500	€ 3,00	€ 5.000,00	Rest. Looptijd contract in maanden	
				Index per jaar	0,00%
				Risico vrije lening	1,80%
				Risico Vastgoed	3,25%
				Risico toeslag locatie	3,25%
<b>Totaal</b>			<b>€ 16.445,15</b>		
<b>Exploitatiekosten in percentage van de bruto jaarhuur</b>			<b>15,92%</b>		
<b>Netto markthuurwaarde</b>			<b>€ 86.854,85</b>		
<b>KAPITALISATIE</b>					
	Netto aanvangsrendement		8,30%		
	Bar hw		9,87%		
	Factor hw		10,13		
					<b>€ 1.046.443,98</b>
<b>KAPITAALSCORRECTIES</b>	<b>waarde</b>	<b>tarief</b>	<b>totaal</b>		
Kosten brandschade	€ -	0,00	€ 75.000,00		
Kosten om pand verhuurbaar te maken	€ -	0,00	€ 75.000,00		
Aanvangsleegstand	€ -	0,00	€ -		
Contante waarde meer-/minderhuur	€ -	0,00	€ -		
Erfpachtheffect	€ -	0,00	€ -		
Milieu-aanpassing c.q. reserveringen	€ -	0,00	€ -		
Woning(en)	€ -	0,00	€ -		
Ongebonden grond	€ -	0,00	€ -		
<b>Totaal</b>			<b>€ 150.000,00</b>		
<b>MARKTWAARDE VRIJ OP NAAM</b>					
Gekapitaliseerde waarde minus kapitaalscorrecties					<b>€ 896.443,98</b>
Overdrachtsbelasting			8,00%		
not. Kosten/ kad. rech in %			0,50%		
<b>MARKTWAARDE KOSTEN KOPER</b>					<b>€ 826.215,64</b>
<b>AFGEROND</b>					<b>€ 825.000,00</b>

## KADASTRALE GEGEVENS



BETREFT  
Dordrecht Q 4358

UW REFERENTIE  
Daltonstraat 9

GELEVERD OP  
04-07-2022 - 13:24

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11131153036

VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M  
01-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
01-07-2022 - 14:59

BLAD  
1 van 1

### Eigendomsinformatie ?

#### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	Dordrecht Q 4358	
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 015950435870000</small>	
<b>Locatie</b>	Daltonstraat 9	
	3316 GD Dordrecht	
	<small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>	
	<small>Verblijfsobject ID: 0505010000012367</small>	
<b>Kadastrale grootte</b>	3.923 m <sup>2</sup>	
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld	
<b>Coördinaten</b>	103228 - 421389	
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (industrie)	
	Erf - tuin	
<b>Koopsom</b>	€ 589.914	<b>Koopjaar</b> 1994

#### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.  
Basisregistratie Kadaster

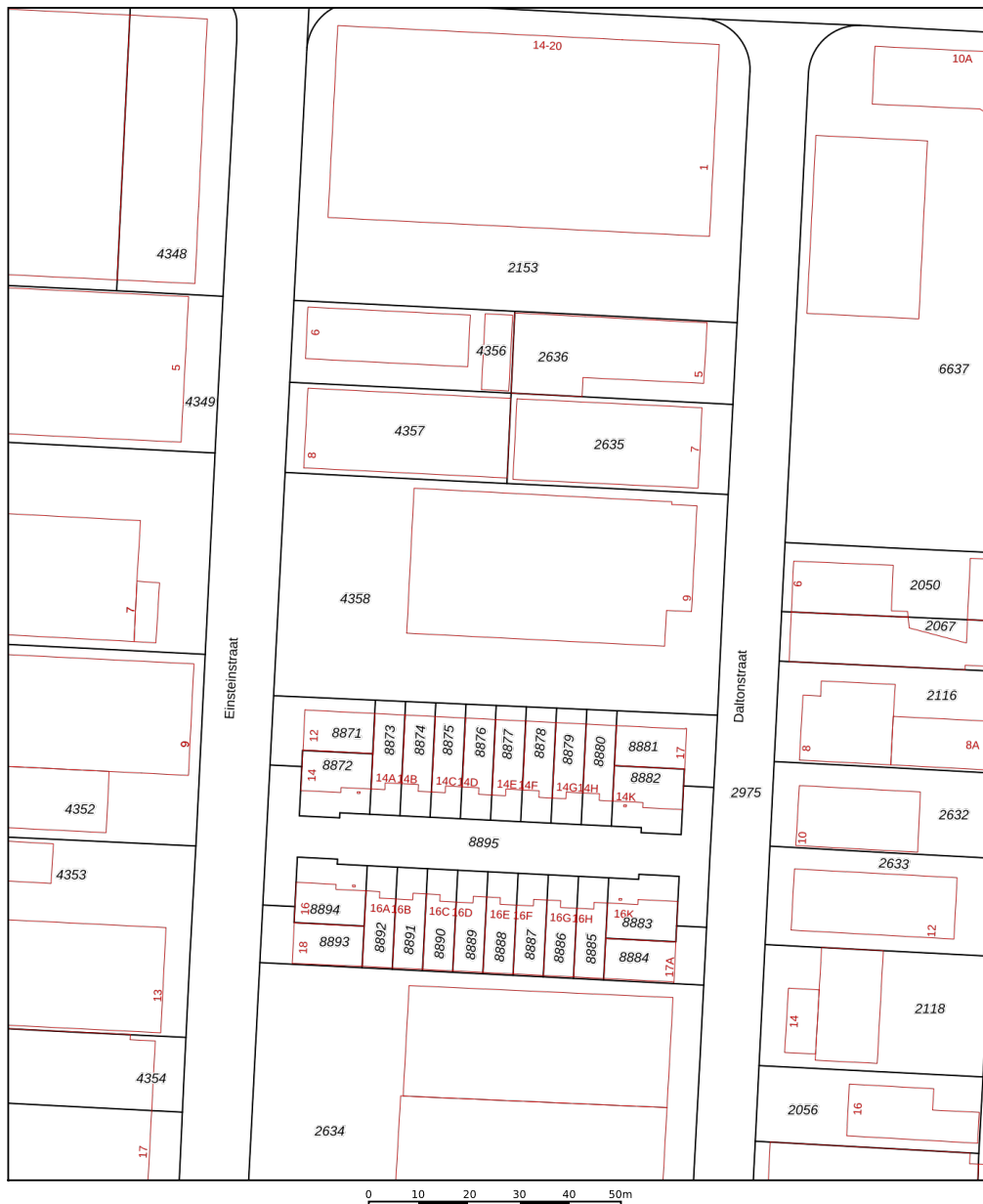
#### RECHTEN


<b>1 Eigendom (recht van)</b>		
<b>Afkomstig uit stuk</b>	Hyp4 14141/24 Rotterdam	<b>Ingeschreven op</b> 18-11-1994
<b>Naam gerechtigde</b>	De heer Adolf Eugène Louis Mathieu Joseph Palmen	
<b>Beschikingsbevoegd</b>	Bewind	
<b>Adres</b>	Van Limburg Stirumpints 7 3317 GP DORDRECHT	
<b>Geboren</b>	21-09-1942	<b>te</b> 'S-GRAVENHAGE
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
<b>Vermeld in stuk</b>	Hyp4 84415/00081	<b>Ingeschreven op</b> 22-06-2022 om 11:20
	Stuk m.b.t. beperking beschikingsbevoegdheid	
<b>Burgerlijke staat</b>	Zie akte(n)	

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Daltonstraat 9



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Dordrecht</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4358</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---