

aanv BvB 348604
vgo 161786

gasunie

toevoegen
archief

Gemeente Groningen
Afdeling Belastingen
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Gemeente
Groningen

INGEKOMEN

03 MFI 2011

DIA

AFDELING BELASTINGEN

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen

Concourslaan 17
T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl

Datum
29 april 2011

Doorkiesnummer
+31 (0)50 521 27 66

Ons kenmerk
FF 11.043

Uw kenmerk

Onderwerp
Motivering bezwaarschrift WOZ d.d. 4 april 2011,
aanslagnummer 992466225

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij motiveer ik ons bezwaarschrift d.d. 4 april 2011 tegen de waardebeschikking Wet WOZ en/of de aanslag(en) gemeentelijke heffingen bekend gemaakt op het biljet met aanslagnummer 992466225, d.d. 28 februari 2011.

In 2010 heeft het bedrijf AOS Studley een onderzoek gedaan, waarin de huisvestings- en facilitaire kosten van Gasunie zijn gebenchmarkt met andere Nederlandse bedrijven. Uit het onderzoek bleek dat de onroerende zaaksbelasting per m² van het kantoor van NV Nederlandse Gasunie in Groningen 290% hoger was dan het Nederlandse gemiddelde en veruit het hoogste van alle gebenchmarkte panden in heel Nederland. Deze uitkomst is mede aanleiding geweest voor het indienen van dit bezwaarschrift.

Ik ben derhalve van mening dat de door de gemeente gehanteerde WOZ-waarde van het kantorencomplex Concourslaan 17 (objectnummer 161786) per 1-1-2010 te hoog is vastgesteld.

Mijn bezwaar richt zich tegen de volgende onderdelen van de gemeentelijke taxatie:

- 1 het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) dat in het gemeentelijk taxatieverslag wordt gehanteerd is onjuist;
- 2 de waardeberekening is ook overigens op onjuiste uitgangspunten gebaseerd en er is geen rekening gehouden met waardedrukkende factoren.

Ad 1

Evion Bouwconsult B.V. in samenwerking met BBCI Frijwijk hebben op 1 april 2011 een gecertificeerde meting van het object uitgevoerd conform de NEN2580 richtlijn voor verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). Deze meting heeft uitgewezen dat het werkelijke VVO-metragte 34.731 m² bedraagt, in plaats van het door de gemeente gehanteerde metragte van 38.364 m². Het rapport van de gecertificeerde NEN meting is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Ad 2

Wij hebben aan Troostwijk Taxaties B.V. opdracht gegeven om een taxatierapport op te stellen. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze brief gevoegd.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 29 april 2011

Ons kenmerk: FF 11.043

Onderwerp: Motivering bezwaarschrift WOZ d.d. 4 april 2011, aanslagnummer 992466225

Uit het taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V. blijkt onder meer het volgende:

- de gemiddelde bruto huurwaarde per m² bedraagt € 148, terwijl de gemeente uitgaat van een huurwaarde per m² van € 168 of meer. De gemiddelde huurwaarde van € 148 wordt ondersteund door de overige huurprijzen voor kantoorruimte in Groningen, die grotendeels liggen tussen de € 105 en € 155 per m², nog zonder rekening te houden met incentives die in de huidige markt worden verstrekt.
- hoewel het gebouw gunstig is gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en veel voorzieningen kent, zullen voor het complex als geheel geen partijen in de markt aanwezig zijn. Het zou wel mogelijk zijn om het gebouw in gedeelten te verhuren. Gelet op de marktsituatie rond de waardepeildatum 1 januari 2010 is het echter reeel te veronderstellen dat het geruime tijd zal vergen voor het gehele pand verhuurd zal zijn. Met dit leegstandsrisico is in de taxatie van de gemeente ten onrechte geen rekening gehouden. Hetzelfde geldt voor kosten die moeten worden gemaakt voor de verhuur en voor te verstrekken incentives.
- het gebouw is naar zijn aard onderhoudsintensief. In de gemeentelijke taxatie is ten onrechte geen rekening gehouden met onderhoudsinvesteringen tot en met 2013 welke naar aard en omvang het reguliere langjarige onderhoudsniveau overstijgen.

Uit het taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V. blijkt dat de waarde zoals die door de gemeente is bepaald, te hoog is doordat onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd c.q. geen rekening is gehouden met waardedrukkende factoren.

Ik verzoek u derhalve om de WOZ-waarde van de het object Concourslaan 17 per waardepeildatum 1 januari 2010 opnieuw vast te stellen op een bedrag van € 46.500.000.

Tevens verzoek ik u om een vergoeding van de kosten overeenkomstig artikel 7.15 van de Algemene wet Bestuursrecht.

Mocht u, ondanks het bovenstaande, voornemens zijn om het bezwaar (gedeeltelijk) af te wijzen, dan verzoek ik u om vooraf in de gelegenheid te worden gesteld om te worden gehoord.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens N.V. Nederlandse Gasunie

5.1.2e

Corporate Tax Manager

Bijlagen:

- 1 Meetrapport NEN 2580:2007 d.d. 1 april 2011
- 2 Taxatierapport Troostwijk Taxaties B.V. d.d. 5 april 2011

Evion Bouwconsult BV
advies & management

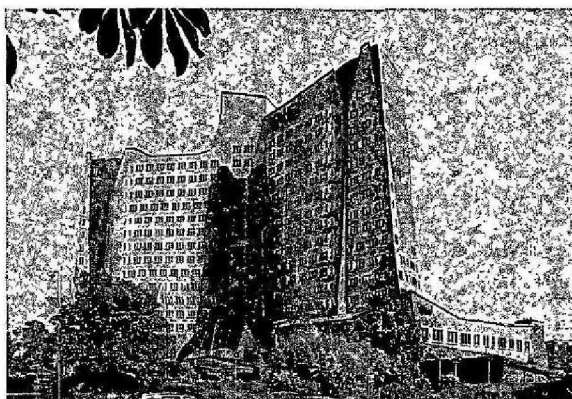
in samenwerking met

bbci **[Frijwijk]**

Bureau voor Bouwkundige
en Civieltechnische Inspecties

Hoofdweg 230 3067 GJ Rotterdam (010) 511 20

Meetrapport NEN 2580:2007 Concourslaan 17 Groningen



Project 1265

Datum: 1 april 2011

doc naam 65-gasunie-meetrapport doc / status definitief

Voor:
Gasunie
Postbus 9700
9700 MA Groningen

INHOUDSOPGAVE

Meetcertificaat	1
Toelichting, uitgangspunten, voorbehouden	2

BIJLAGE

- 1 Tekeningen meetcertificaat
- 2 Toelichting op gebruikte oppervlakte-eenheden

MEETCERTIFICAAT A
nr: 1265-01
(ter plaatse gecontroleerd)
meetcertificaat
NEN 2580

Concourslaan 17 - Groningen

Oppervlakten conform NEN 2580:2007 in m2

Oppervlakten per bouwlaag														
soort	2.0	3.0	4.0	4.2	4.4	4.4.1	4.4.2	4.4.3	4.4.4	4.4.5	5.0	6.0		
	BVO	TO excl. diversen	NVO incl. diversen	installaties	verticaal verkeer	parkeer-ruimte	WV excl. glaslign-correctie	kantoorzone	horizontaal verkeer	sanitaire ruimten	facilitair ondersteuning	opslag/archief	glaslign-correctie	VVO
verdieping														
kelder	3.866	452	3.414	487	47	1.254	1.626		115	27	1.469	15		1.626
beg. gr.	9.529	1.947	7.581	359	194		7.028	3.753	67	140	1.727	1.341	39	7.067
tussen	3.475	361	3.114	485	193		2.436	640		134	1.149	514	13	2.449
1e verdieping	4.908	552	4.355	63	197		4.096	1.409	470	68	2.150		22	4.118
2e verdieping	1.803	307	1.496	1.173	110		213		16		197			213
3e verdieping	1.773	223	1.550	61	75		1.415	1.275	107	28	5		31	1.445
4e verdieping	1.780	209	1.571	61	67		1.444	1.255	156	28	5		30	1.474
5e verdieping	1.767	204	1.563	61	65		1.437	1.239	166	28	5		29	1.467
6e verdieping	1.735	198	1.537	61	65		1.411	1.223	154	28	5		31	1.442
7e verdieping	1.705	188	1.517	61	66		1.391	1.211	147	28	5		30	1.420
8e verdieping	1.697	186	1.511	61	63		1.387	1.203	151	28	5		32	1.419
9e verdieping	1.691	185	1.506	61	65		1.381	1.195	153	28	5		32	1.413
10e verdieping	1.682	183	1.499	61	65		1.373	1.188	153	28	5		31	1.404
11e verdieping	1.663	180	1.483	61	65		1.357	1.180	144	28	5		31	1.387
12e verdieping	1.652	179	1.473	61	65		1.347	1.172	142	28	5		30	1.377
13e verdieping	1.636	177	1.459	61	65		1.333	1.164	137	28	5		31	1.364
14e verdieping	1.625	174	1.451	61	65		1.325	1.156	136	28	5		31	1.356
15e verdieping	1.618	175	1.443	61	65		1.316	1.149	135	28	5		31	1.348
16e verdieping	1.017	131	886	42	60		784	612	127	26	20		18	802
17e verdieping	1.063	118	946	710	95		141				12	106		141
18e verdieping	391	51	340	290	50									
totaal	48.077	6.381	41.697	4.400	1.802	1.254	34.241	22.023	2.697	762	6.784	1.975	491	34.731

RECAPITULATIE			
nr	Omschrijving	m2	% van bvo
1.0	Overdekte gebouwgebonden buitenruimten	0	
2.0	Bruto Vloer Oppervlakte	(BVO) 48.077	100%
3.0	TO excl. diversen	6.381	13%
4.0	NVO incl. diversen	41.697	87%
4.1	Gebouwinstallaties	4.400	9%
4.2	Verticaal verkeer	1.802	4%
4.3	Parkeerruimte	1.254	3%
4.4	VVO excl. Glasligncorrectie	34.241	71%
4.4.1	- kantoorzone	22.023	46%
4.4.2	- horizontaal verkeer	2.697	6%
4.4.3	- sanitaire ruimten	762	2%
4.4.4	- facilitair, ondersteuning	6.784	14%
4.4.5	- opslag, archief	1.975	4%
5.0	Glasligncorrectie	491	1%
6.0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	(VVO) 34.731	72%

afwijkingen in optellingen zijn het gevolg van afrondingen

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde toelichting, uitgangspunten en voorbehouden van toepassing. De bijbehorende tekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

1 april 2011
 Evion Bouwconsult BV

Evion Bouwconsult BV is lid van vereniging De Verkeerde Meter en meet conform haar "Richtlijn Opstellen Meetcertificaten NEN 2580:2007"



www.verenigingdeverkeerde-meter.nl

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

TOELICHTING, UITGANGSPUNTEN EN VOORBEHOUDEN

Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat

Conform de "Richtlijn Opstellen Meetcertificaten NEN 2580:2007" van juni 2009 van Vereniging de Vierkante meter zijn drie typen meetcertificaten gedefinieerd:

A: gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten

B: gebouw niet ter plaatse gecontroleerd in aanbouw, verbouw of uitvoeringsgereed

C: gebouw in ontwerpfase

Dit gebouw heeft een meetcertificaat A.

De richtlijn is te downloaden op www.evion.nl/nen2580.htm.

Uitgangspunten

Door Gasunie zijn ongedateerde digitale tekeningen aangeleverd die intern worden gebruikt voor het gebouwbeheer. Van deze tekeningen zijn alleen de tekeningen van de parkeergarage en de tussenverdieping gebruikt. De overige tekeningen zijn van Architectenbureau Alberts en van Huut en betreffen digitale tekeningen uit diverse stadia uit de uitwerkingsfase met projectnummer 89009W met tekeningen:

- 13 BOT delen 1-3	begane grond	ongedateerd
- 13 10T	1 ^e verdieping	ongedateerd
- 12 201 / 12 203	2 ^e verdieping	d.d. 24-02-1993 / 23-03-1994
- 13 301 / 13 302	3 ^e verdieping	ongedateerd
- 13 401 / 13 402	4 ^e verdieping	d.d. 06-01-1993
- 13 501 / 13 502	5 ^e verdieping	d.d. 06-01-1993/ 20-05-1992
- 13 601 / 13 602	6 ^e verdieping	d.d. 06-01-1993
- 13 701 / 13 702	7 ^e verdieping	ongedateerd
- 13 801 / 13 802	8 ^e verdieping	ongedateerd
- 13 901 / 13 902	9 ^e verdieping	ongedateerd
- 13 1001 / 13 1002	10 ^e verdieping	d.d. 06-01-1993
- 13 1101 / 13 1102	11 ^e verdieping	d.d. d.d. 06-01-1993
- 13 1201 / 13 1202	12 ^e verdieping	d.d. d.d. 06-01-1993
- 13 1301 / 13 1302	13 ^e verdieping	ongedateerd
- 13 1401 / 13 1402	14 ^e verdieping	d.d. d.d. 06-01-1993
- 13 1501 / 13 1502	15 ^e verdieping	d.d. d.d. 06-01-1993
- 13 1601	16 ^e verdieping	ongedateerd
- 12 1701 / ??	17 ^e verdieping	d.d. d.d. 27-11-1992
- 12 1801	18 ^e verdieping	d.d. d.d. 13-04-1993

De tekening van de bunker is voor de gelegenheid opnieuw gemaakt op basis van gegevens uit installatietekeningen.

De tekeningen zijn, naar aanleiding van de controle ter plaatse, aangepast voor de ruimte met het noodstroomaggregaat op de begane grond.

De aangeleverde tekeningen zijn ter plaatse gecontroleerd op maatvoering. Dit heeft plaatsgevonden in maart 2011. Bij de meting is gebruik gemaakt van een laser van Bosch type DLE Professional en een meetlint.

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

Voorbehouden

- onder de NEN 2580:2007 wordt verstaan de NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008;
- gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde digitale tekeningen. Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,25%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,5% afwijkt van de gemeten maat op tekening;
- vanwege de uiterst korte doorlooptijd voor het opstellen van het meetrapport is de controle ter plaatse beperkt gebleven tot de hoofdmaten en die plaatsen waar afwijkingen zouden kunnen worden verwacht. Het aangeleverde tekenwerk van de architect is van hoge kwaliteit, waardoor kan worden ingestaan voor de vornoemde beperkte afwijking;
- het op het terrein gelegen paviljoen is buiten beschouwing gelaten;
- een aantal installatieruimten waren bij een controle niet toegankelijk;
- een opgave van ruimten waarvan de gebruiksfunctie niet eenduidig is en waarvoor een functie is aangenomen;
- de glaslijncorrectie is gebaseerd op een inmeting;
- de hoogte van de 1,50 m lijn onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op de geraadpleegde tekeningen alsmede een controle ter plaatse;
- ten behoeve van de meting zijn de aangeleverde tekeningen opgeschoond van overbodige informatie;
- de verschillende oppervlakten zijn gemeten, gecontroleerd en verwerkt met het programma First Optimize versie V7.3.

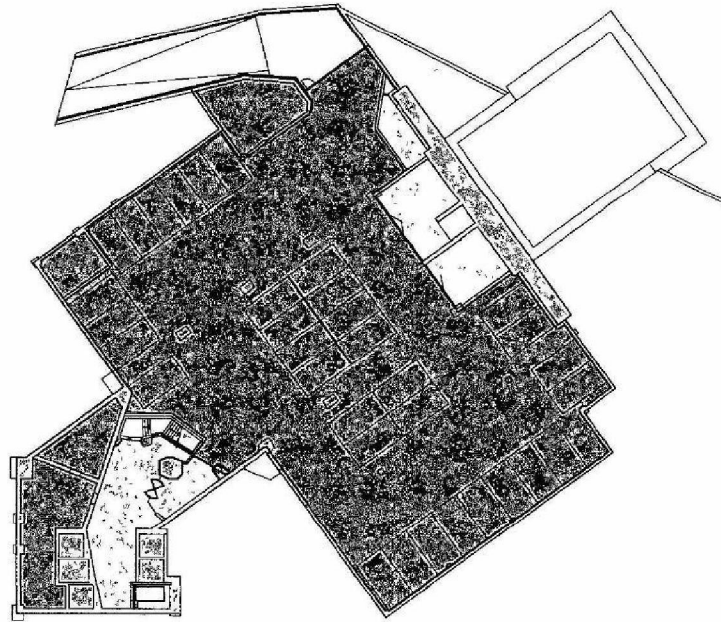
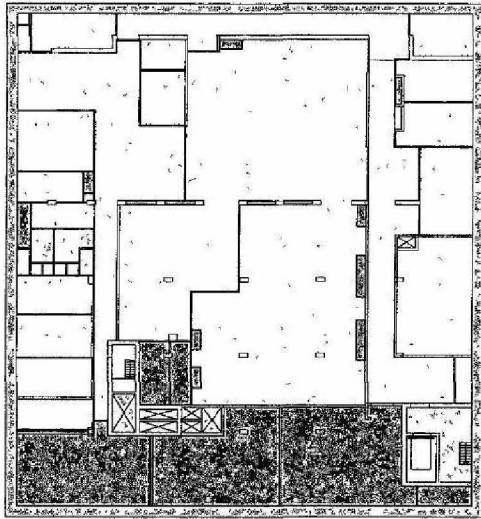
Project: 1265

1 april 2011 status definitief

TEKENINGEN-MEETCERTIFICAAT

tekeningenlijst:

- 01 kelders
- 02 begane grond
- 03 tussenverdieping
- 04 1^e verdieping
- 05 2^e verdieping
- 06 3^e verdieping
- 07 4^e verdieping
- 08 5^e verdieping
- 09 6^e verdieping
- 10 7^e verdieping
- 11 8^e verdieping
- 12 9^e verdieping
- 13 10^e verdieping
- 14 11^e verdieping
- 15 12^e verdieping
- 16 13^e verdieping
- 17 14^e verdieping
- 18 15^e verdieping
- 19 16^e verdieping
- 20 17^e verdieping
- 21 18^e verdieping

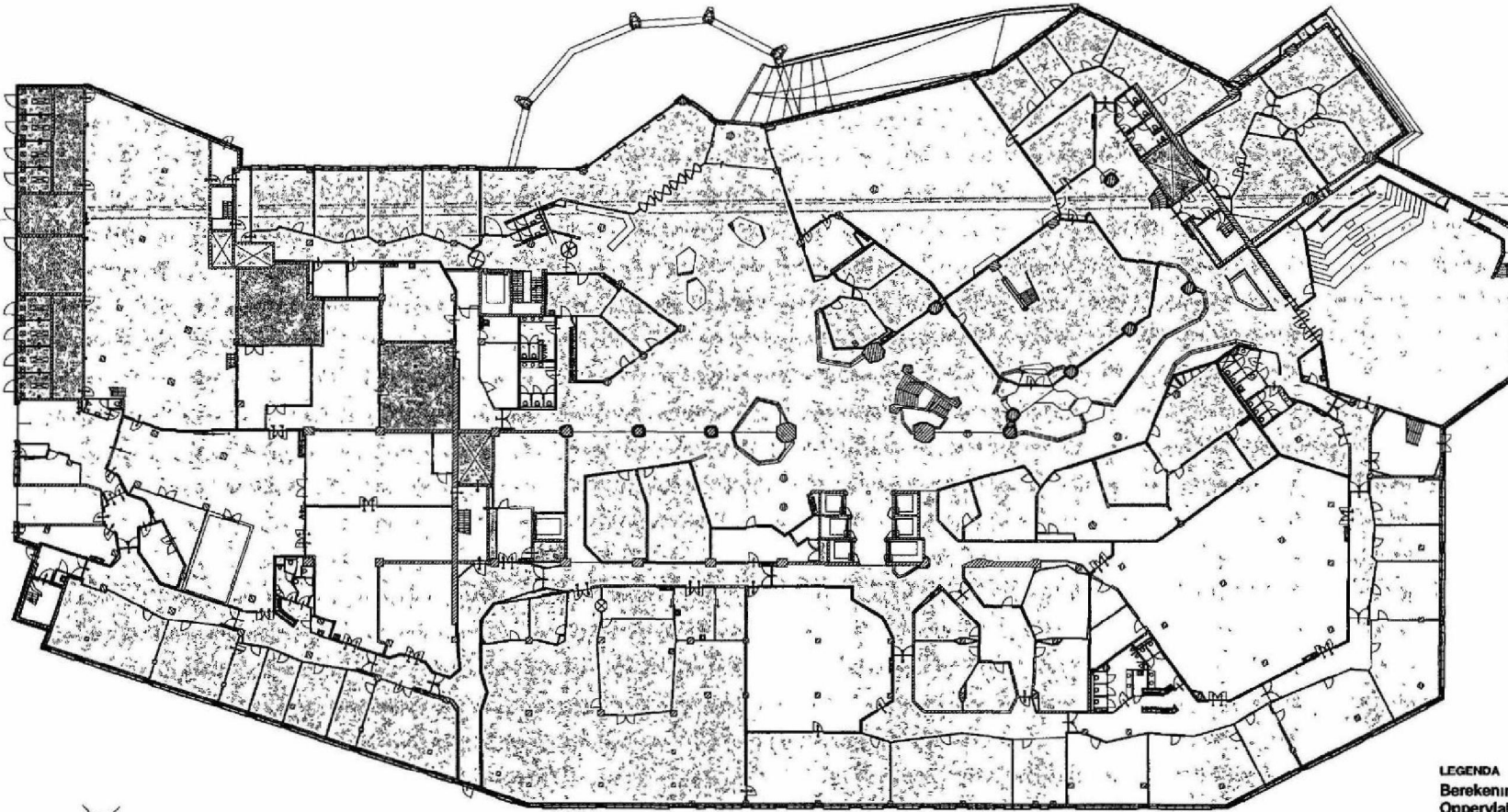


kelder

LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	3 865,78
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	452,10
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	3 413,68
	4 1	Installatie Oppervlakte	486,85
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	46,61
	4 3	Parkruimte	1 253,81
	4 4	VVO excl glaslijncorr	1 626,41
	4 4 1	Kantoorzone	0,00
	4 4 2	Horizontaal verkeer	115,43
	4 4 3	Sanitaire ruimten	26,88
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	1 469,24
	4 4 5	Opslag, archief	14,86
	5 0	Glaslijncorrectie	0,00
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 626,41

Gasunie - Groningen		
kelders		
Datum:	01-04-2011	
Schaal:	1:400	
Werknr.:	1263	
Bladzijde:	01	Evion Bouwconsult BV The Netherlands 9880 BQ Rijpde Tel: 030 3194319 Fax: 030 3194375



peil=0



begane grond

LEGENDA

**Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²**

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	9 528,68
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	1 947,21
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	7 581,47
	4 1	Installatie Oppervlakte	359,02
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	194,40
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslyncorr	7 028,05
	4 4.1	Kantoorzone	3 753,46
	4 4.2	Horizontaal verkeer	67,02
	4 4.3	Sanitaire ruimten	139,58
	4 4.4	Faciliteir, ondersteuning	1 727,14
	4 4.5	Opslag, archief	1 340,85
	5 0	Glaslyncorrectie	39,35
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	7 067,40

Gasunie - Groningen

begane grond

Datum: 01-04-2011

Schaal: 1:400

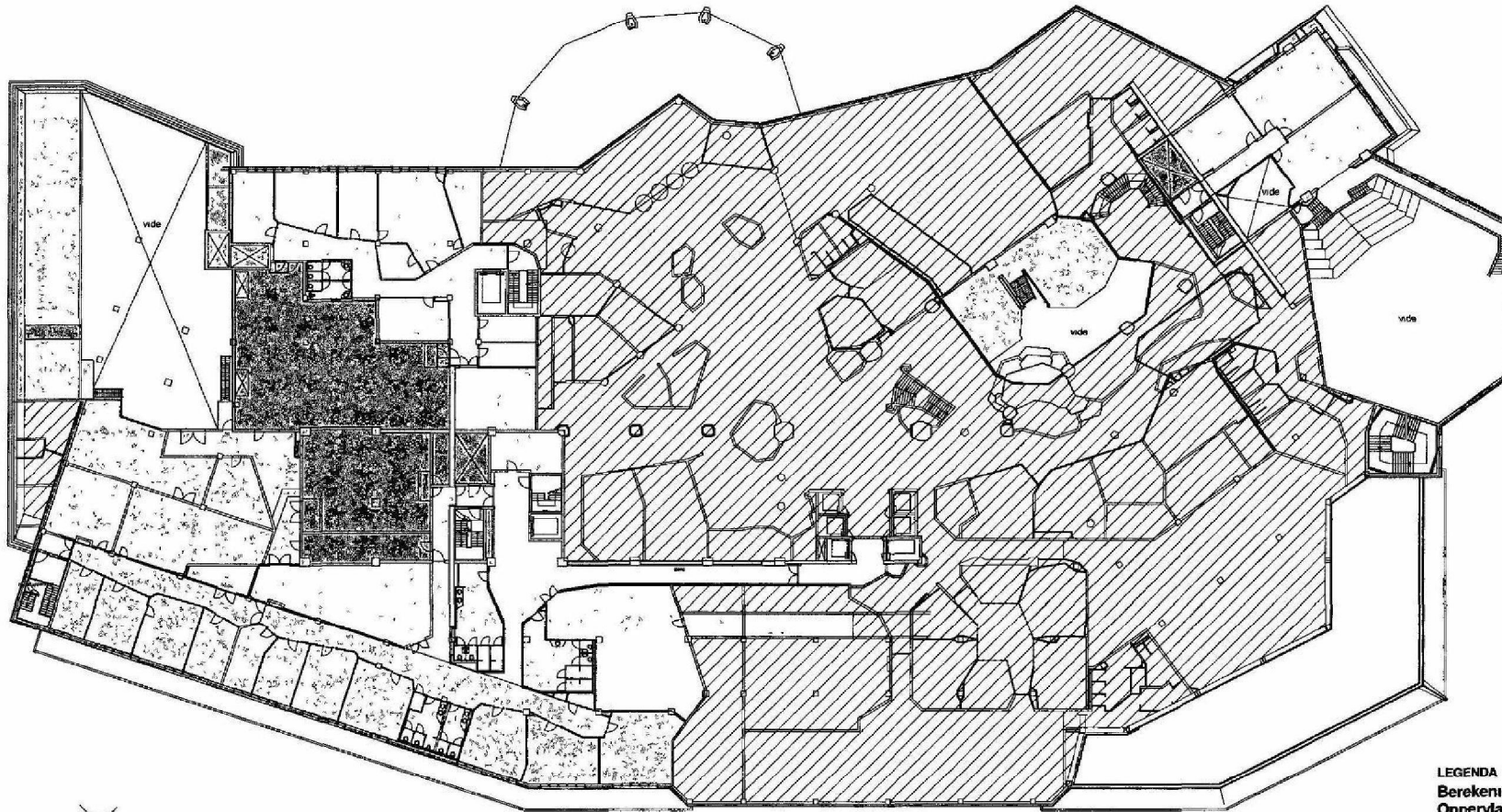
Werknr: 1295

Bladz: 02

Evon Bouwconsult BV
Tweelind 137 2260 BX Breda
06-298 2181/2 tel. 076 21 02772



Projectnummer: 03



3860



tussenverdieping

LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte (VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	3 474,68
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	360,76
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	3 113,92
	4 1	Installatie Oppervlakte	484,88
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	193,32
	4 3	Parkoerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	2 435,92
	4 4 1	Kantoorzone	639,62
	4 4 2	Horizontaal verkeer	0,00
	4 4 3	Sanitaire ruimten	134,10
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	1 148,63
	4 4 5	Opslag, archief	513,58
	5 0	Glaslijncorrectie	12,90
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	2 448,82

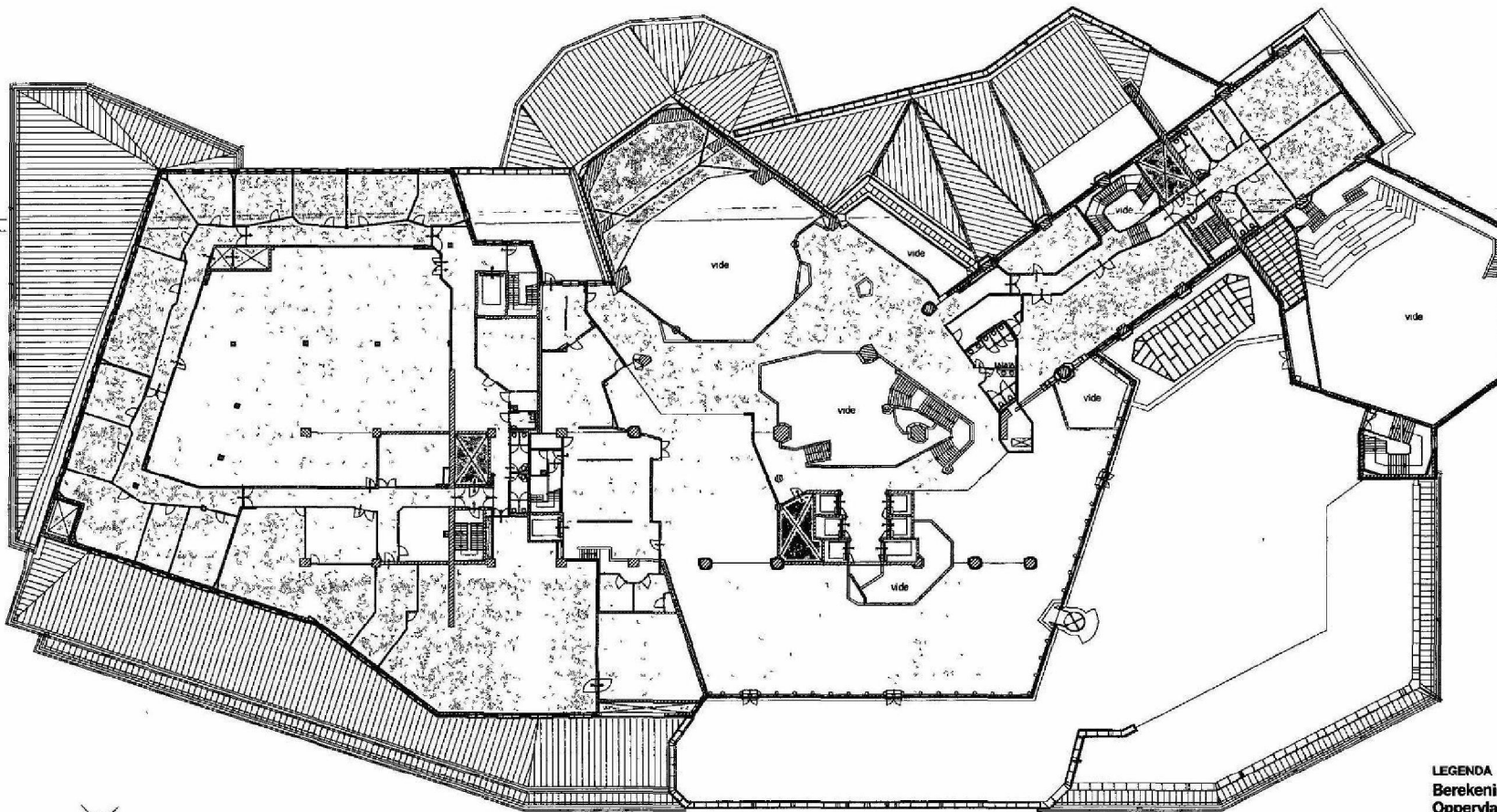
Gasunie - Groningen
 tussenverdieping

Datum: 01-04-2011
 Schaal: 1:400
 Wapen: 1280
 Bestand: 03

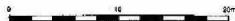
Evion Bouwconsult BV
 The Address: 1H 2288 EG Rijksweg
 tel: 070 2141119 fax: 070 1140776



Evion Bouwconsult BV



7720



1e verdieping

LEGENDA

Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	4 907,94
	3 0	Tarra Oppervlakte excl diversen	552,45
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	4 355,49
	4 1	Installatie Oppervlakte	62,85
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	196,70
	4 3	Parkeerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	4 095,94
	4 4 1	Kantoorzone	1 408,69
	4 4 2	Horizontaal verkeer	469,52
	4 4 3	Sanitaire ruimten	68,17
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	2 149,55
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslijncorrectie	21,87
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	4 117,80

Gasunie - Groningen

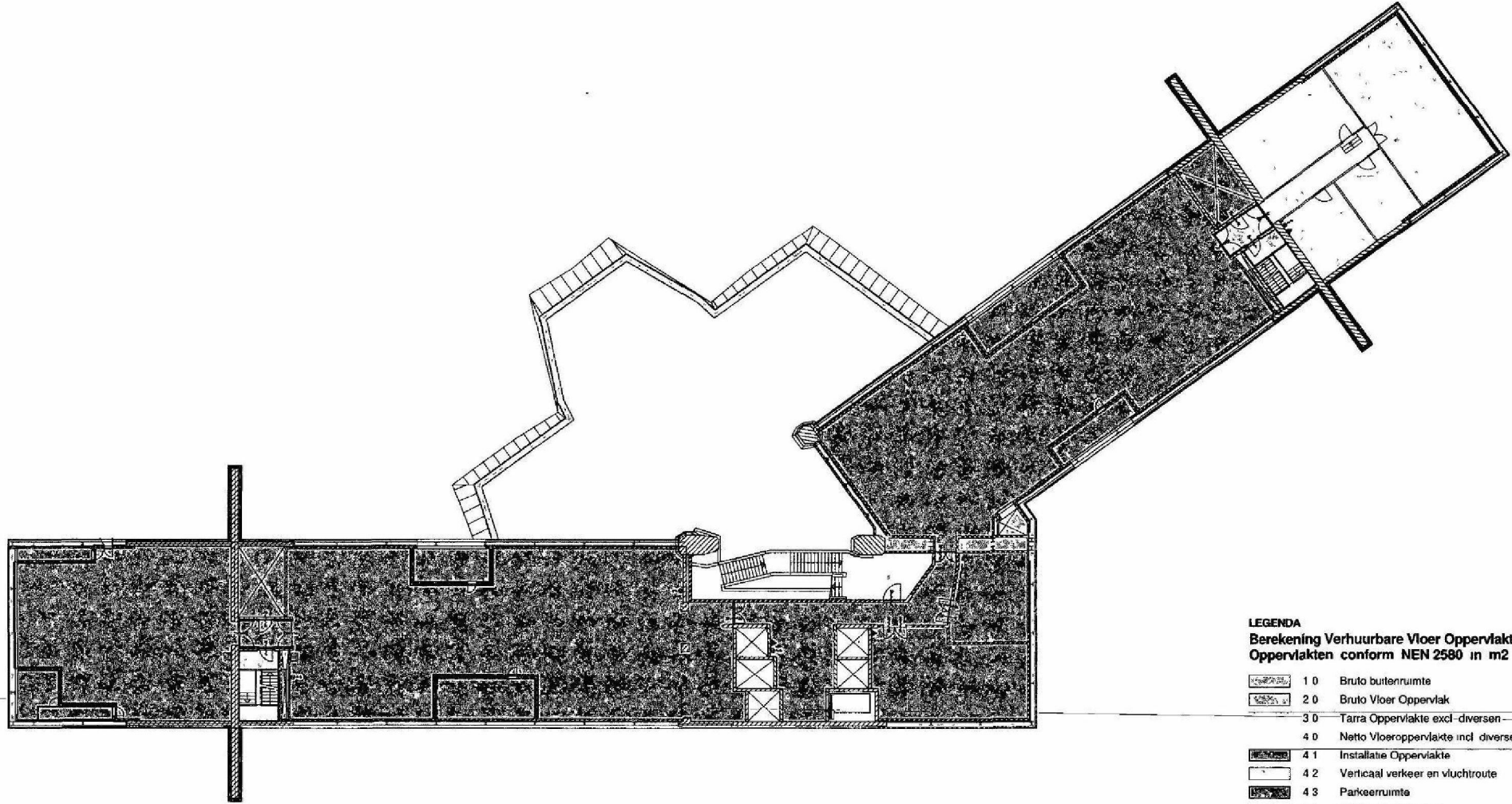
1e verdieping

Datum: 01-04-2011
 Getekend: J. de V.
 Werknr: 1203
 Bladz: 04

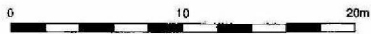
Evion Bouwconsult BV
 Twentseste 117 2204 PC Noord
 tel: 078 2131018 fax: 078 2131014



Evion Bouwconsult BV



11580



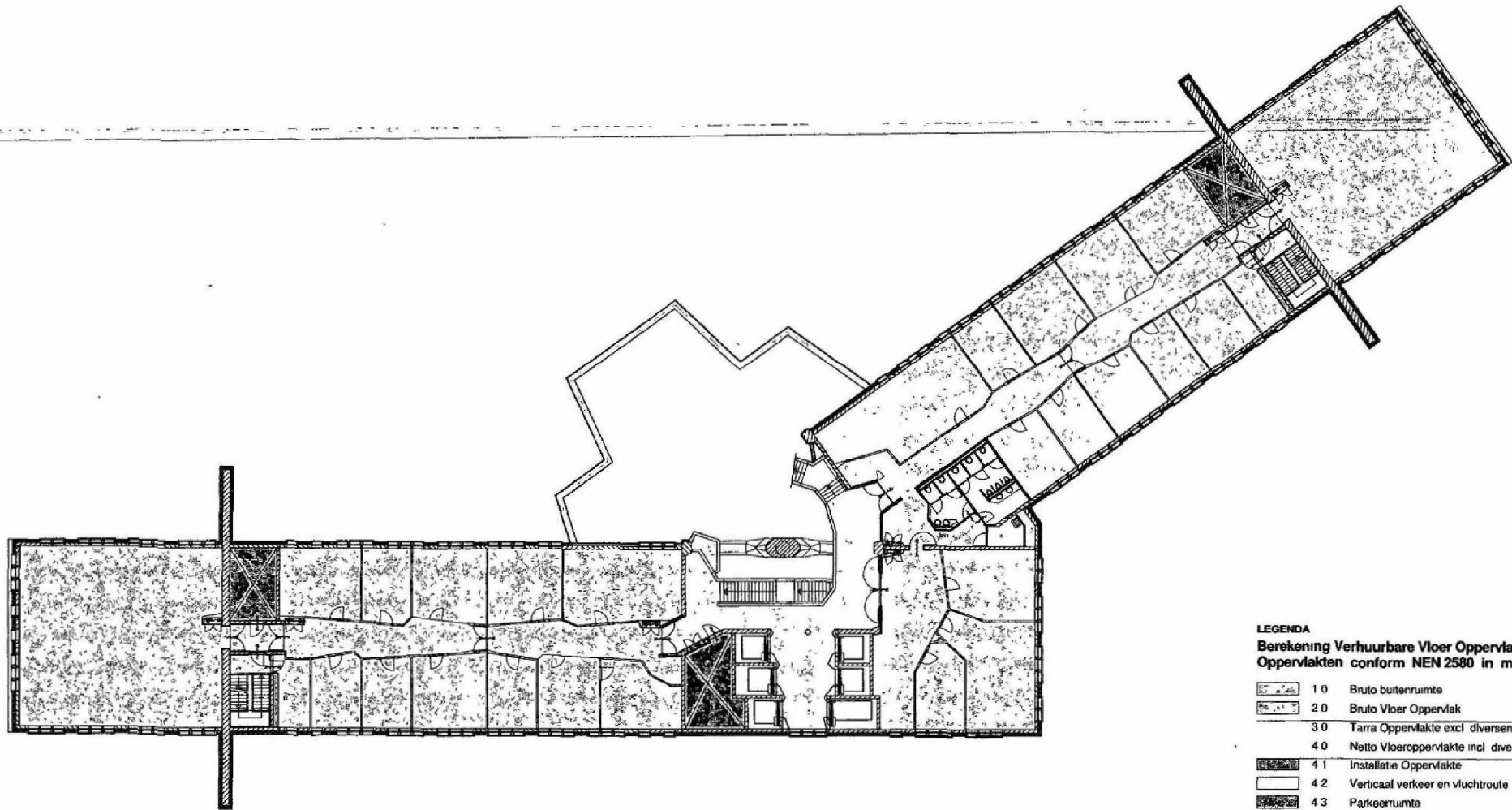
2e verdieping



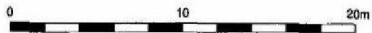
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 803,12
	3 0	Terra Oppervlakte excl-diversen	306,93
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 496,18
	4 1	Installatie Oppervlakte	1 172,95
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	110,08
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glasjncorr	213,15
	4 4 1	Kantoorzone	0,00
	4 4 2	Horizontaal verkeer	16,17
	4 4 3	Sanitaire ruimten	0,00
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	196,98
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glasjncorrectie	0,00
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	213,15

Gasunie - Groningen		
2e verdieping		
Datum	01-04-2011	Evion Bouwconsult BV Tiedemanstr. 2348 EG Rijswijk tel: 070 2181818 fax: 070 2181775
Schied	1.285	
Waarv	1285	
Bladz	05	



16845



3e verdieping

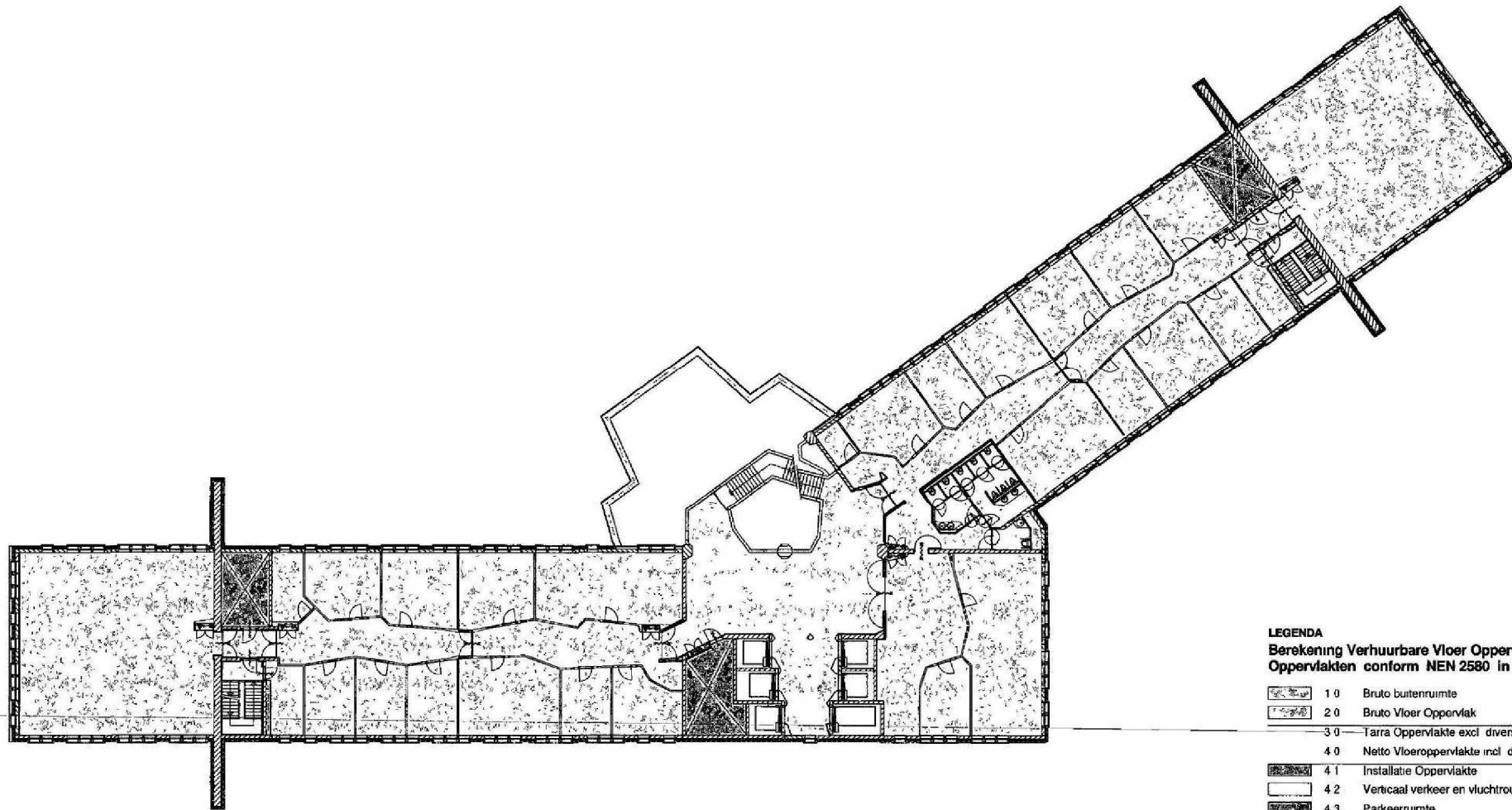


LEGENDA

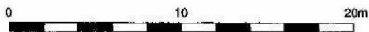
**Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²**

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 773,49
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	223,48
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 550,00
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	74,60
	4 3	Parkeerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glasjncorr	1 414,51
	4 4 1	Kantoorzone	1.275,09
	4 4 2	Horizontaal verkeer	106,51
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glasjncorrectie	30,68
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 445,19

Gasunie - Groningen		
3e verdieping		
Datum:	01-04-2011	
Ontwerp:	1:200	
Werknr.:	1085	
Bladz.:	06	Euron Bouwconsult BV Zuiderkerk 131 3008 BR Rotterdam Tel: 078-2151019 Fax: 078-2152716



20705



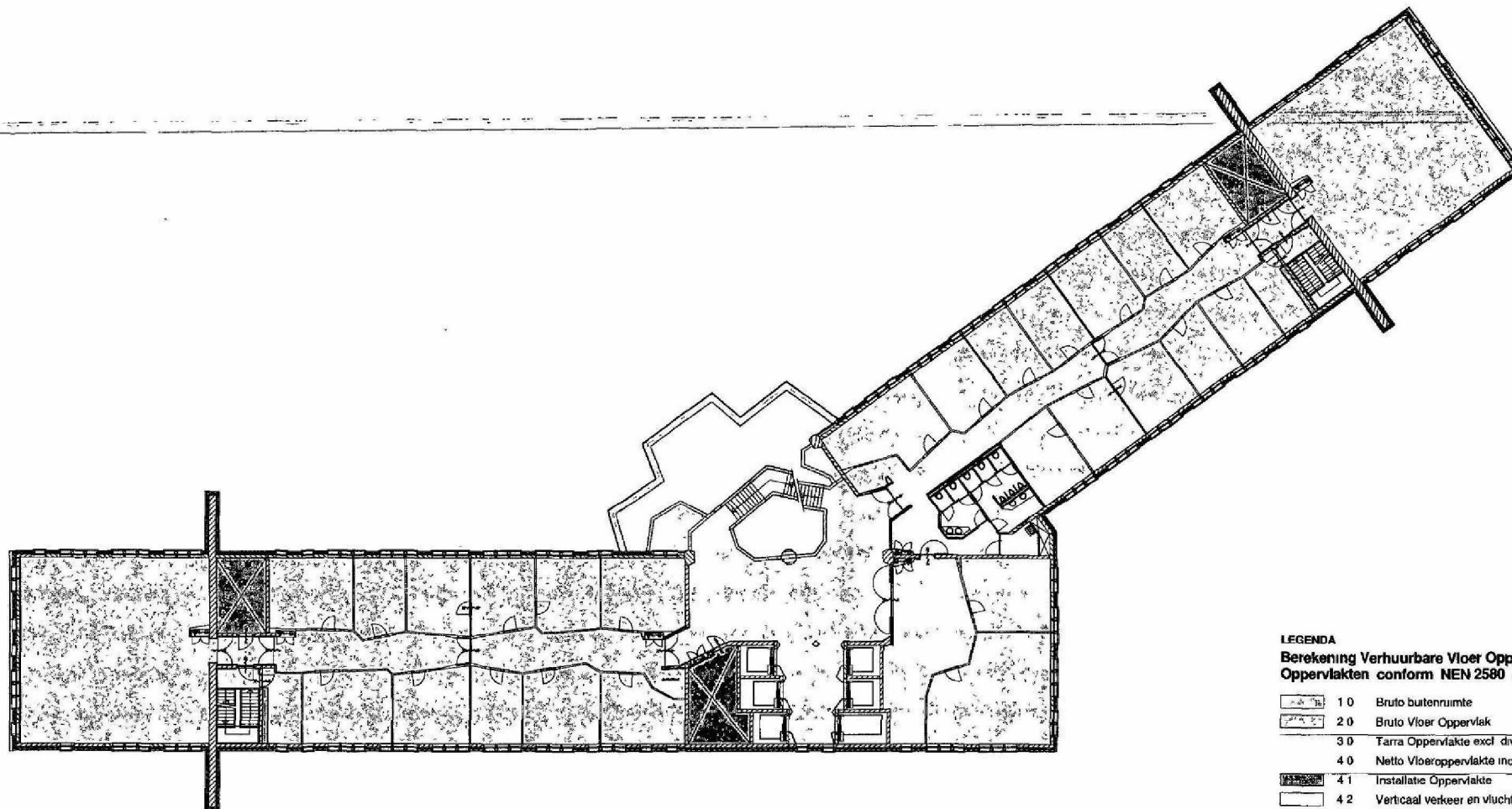
4e verdieping



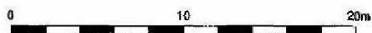
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte (VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1.0	Bruto buitenruimte	0,00
	2.0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 779,89
	3.0	Tarras Oppervlakte excl diversen	208,55
	4.0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 571,34
	4.1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4.2	Verticaal verkeer en vluchtroute	66,80
	4.3	Parkeer ruimte	0,00
	4.4	VVO excl glaslyncorr	1 443,65
	4.4.1	Kantoorzone	1 254,56
	4.4.2	Horizontaal verkeer	156,18
	4.4.3	Sanitaire ruimten	28,28
	4.4.4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4.4.5	Opslag, archief	0,00
	5.0	Glaslyncorrectie	30,49
	6.0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 474,14

Gasunie - Groningen		
4e verdieping		
Datum: 01-04-2011		
Schalen: 1:200		
Werknr: 1200		
Bladz: 27	Evion Bouwtechniek BV Theestraat 131 3088 PG Nijmegen info@evion.nl 0475 610044	



24565



5e verdieping



LEGENDA

**Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²**

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	1 767,44
	3 0	Tarra Oppervlakte excl diversen	204,17
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 563,27
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal Verkeer en vluchtroute	65,20
	4 3	Parkeerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	1 437,17
	4 4 1	Kantoorzone	1 238,75
	4 4 2	Horizontaal verkeer	165,51
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Faciliter, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslijncorrectie	29,38
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 466,56

Gasunie - Groningen

5e verdieping

Datum: 01-04-2011

Project: 1250

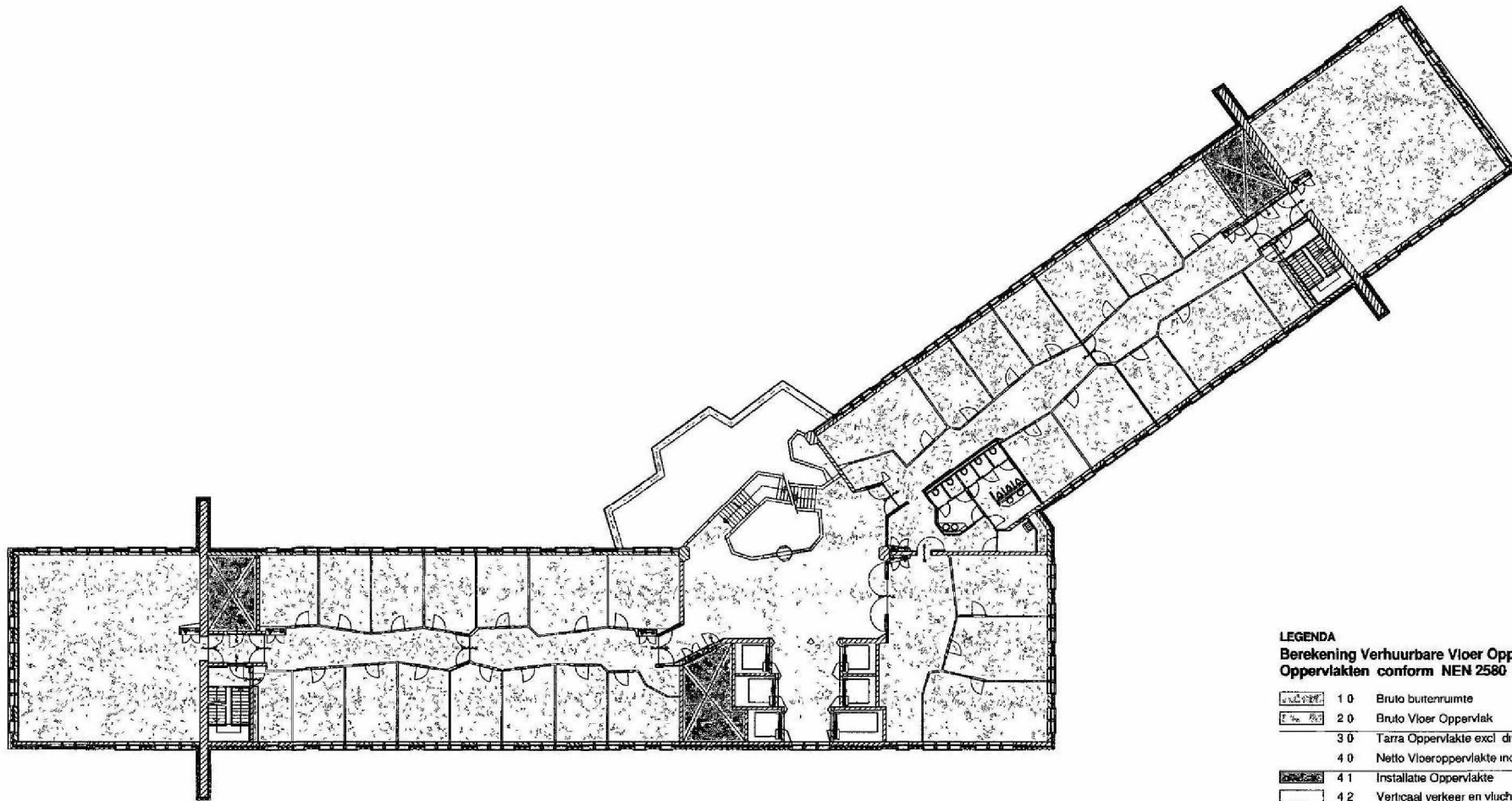
Werknr.: 1250

Revisor: OG

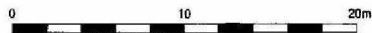
Evoni Bouwconsul BV
Tweestaal 131 2281 EG Rijswijk
tel: 070 248 0119 fax: 070 339 5775



Project: 1250



28245



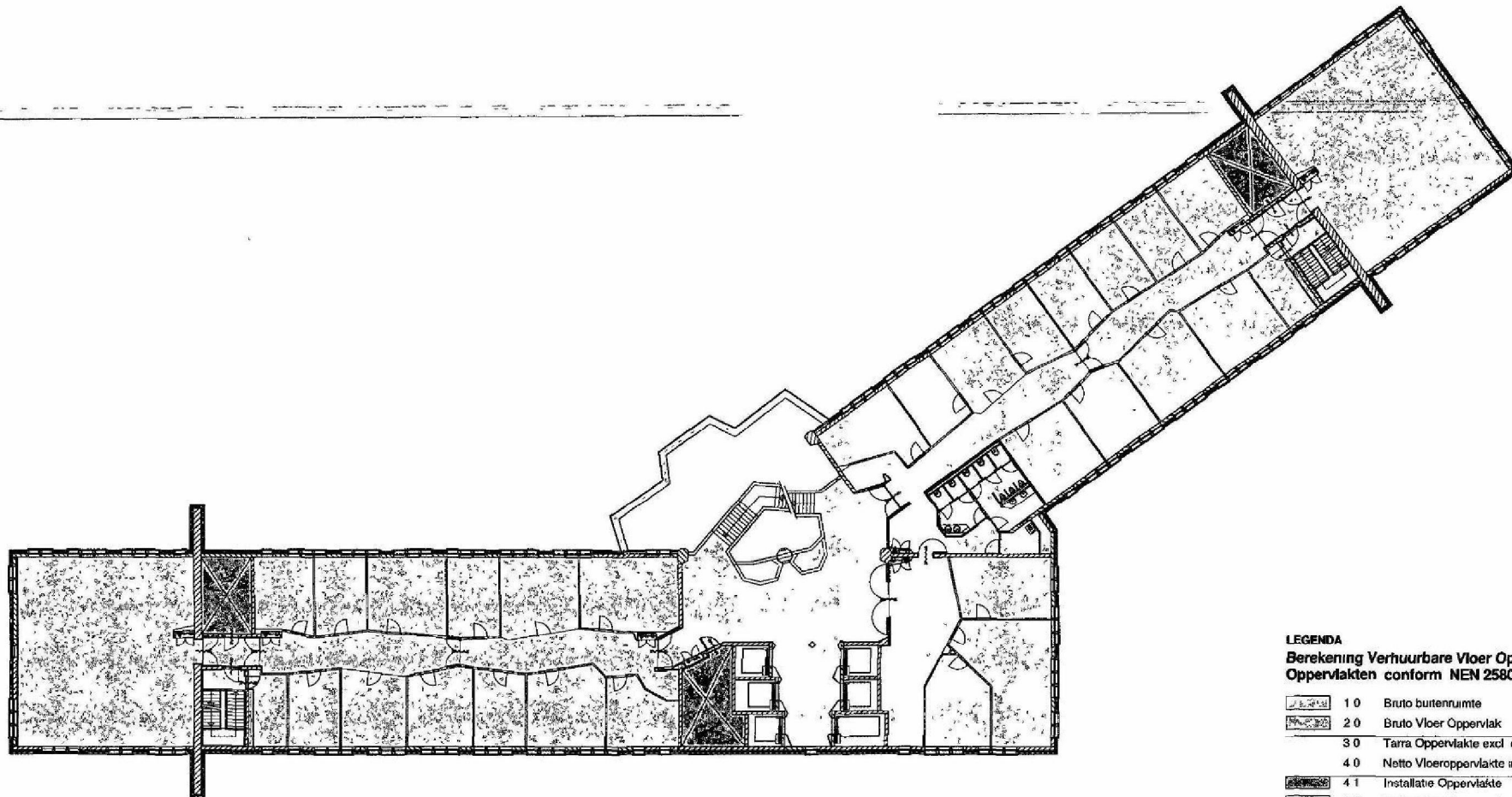
6e verdieping



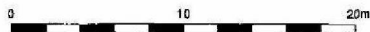
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte (VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 735,05
	3 0	Tarra Oppervlakte excl diversen	198,07
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 536,98
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,30
	4 3	Parkeerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	1 410,79
	4 4 1	Kantoorzone	1 223,40
	4 4 2	Horizontaal verkeer	154,48
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslijncorrectie	30,88
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 441,67

Gasunie - Groningen		
6e verdieping		
Datum: 01-04-2011		
Tekenaar: 1286 Maken: 1286 Plaats: on	Ewion Bouwconsult BV Tinkerman 14 2261 EG Rijswijk tel 070-3431010 fax 070-3482770	



32285



7e verdieping



LEGENDA

**Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²**

	10	Bruto buitenruimte	0,00
	20	Bruto Vloer Oppervlak	1 705,41
	30	Terra Oppervlakte excl diversen	187,98
	40	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 517,43
	41	Installatie Oppervlakte	80,89
	42	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,86
	43	Parkeer ruimte	0,00
	44	VVO excl glasjncorr	1 390,69
	44.1	Kantoorzone	1 210,68
	44.2	Horizontaal verkeer	147,09
	44.3	Sanitaire ruimten	28,28
	44.4	Facilair, ondersteuning	4,63
	44.5	Opslag, archief	0,00
	50	Glasjncorrectie	29,58
	60	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 420,26

Gasunie - Groningen

7e verdieping

datum: 01-04-2011

schaal: 1:200

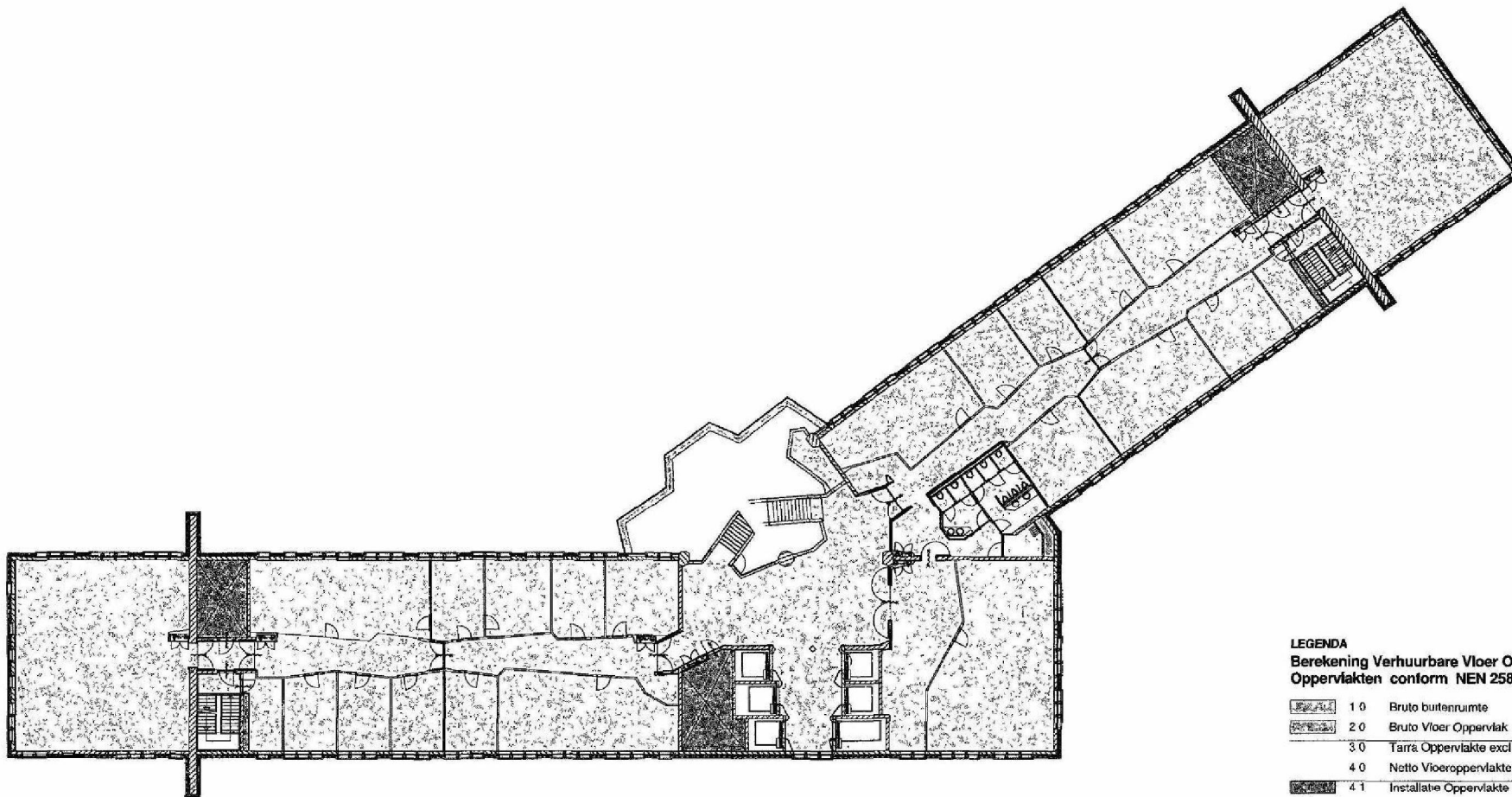
platte: 100

bladnr: 10

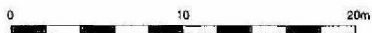
Evon Bouwconsult BV
Tweebakelaan 111, 2280 EG Rijswijk
tel: 070 201010, fax: 070 201010



Project: 031



36145



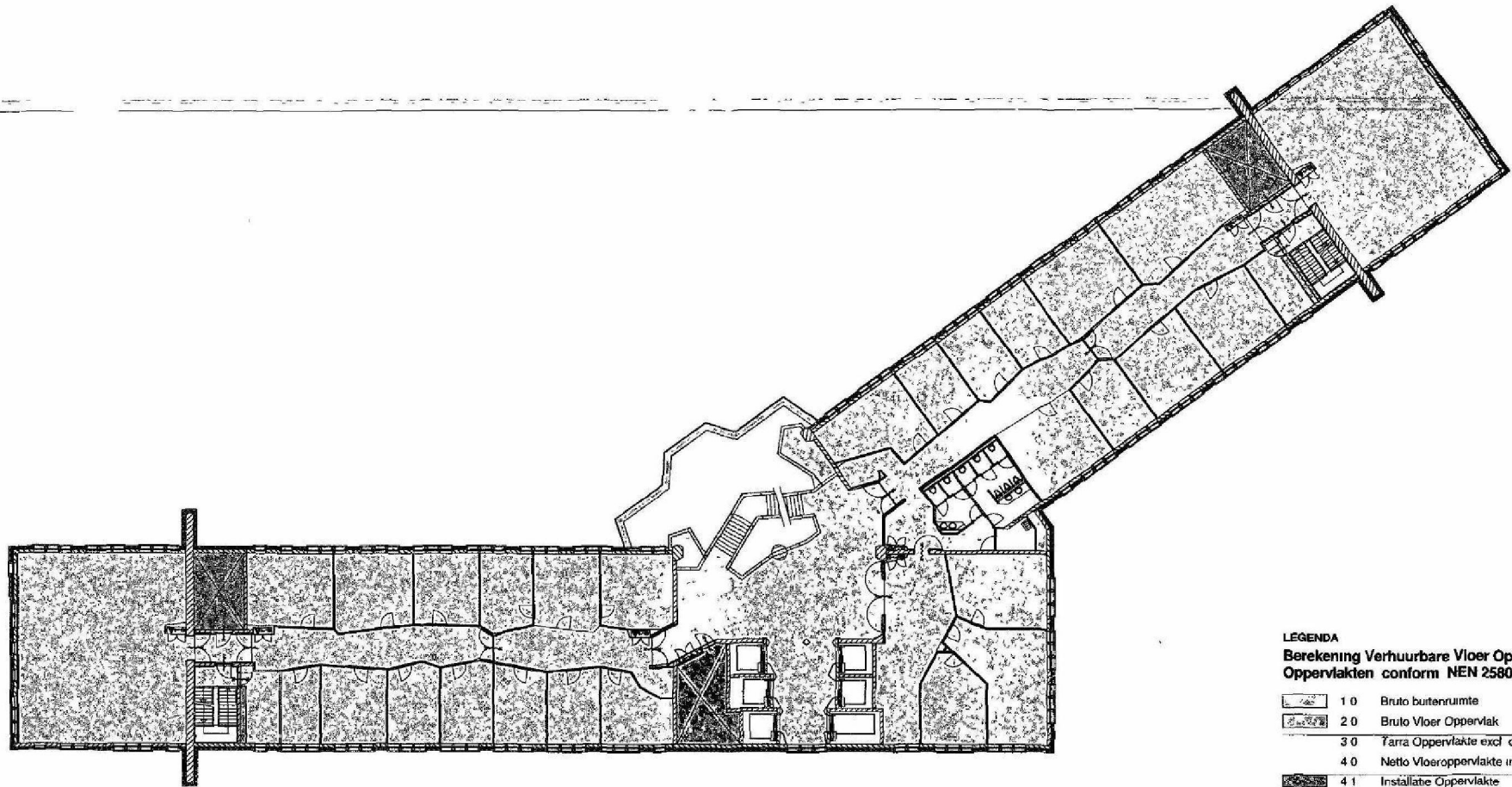
8e verdieping



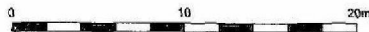
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1.0	Bruto buitenruimte	0,00
	2.0	Bruto Vloer Oppervlakt	1 697,13
	3.0	Terra Oppervlakte excl diversen	186,27
	4.0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 510,86
	4.1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4.2	Verticaal verkeer en vluchtroute	62,67
	4.3	Parkerruimte	0,00
	4.4	VVO excl glaslijncorr	1 387,30
	4.4.1	Kantoorzone	1 203,12
	4.4.2	Horizontaal verkeer	151,26
	4.4.3	Sanitaire ruimten	26,28
	4.4.4	Facilitair, ondersteuning	4,83
	4.4.5	Opslag, archief	0,00
	5.0	Glaslijncorrectie	31,56
	6.0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 418,85

Gasunie - Groningen		
8e verdieping		
Datum:	01-05-2011	
Schaal:	1:200	
Werknr.:	1265	
Miscr.:	18	Evion Bouwconsult BV Ten Bosch 137 2886 E3 Rijswijk Tel: 070 2195119 Fax: 070 2195170



40005



9e verdieping

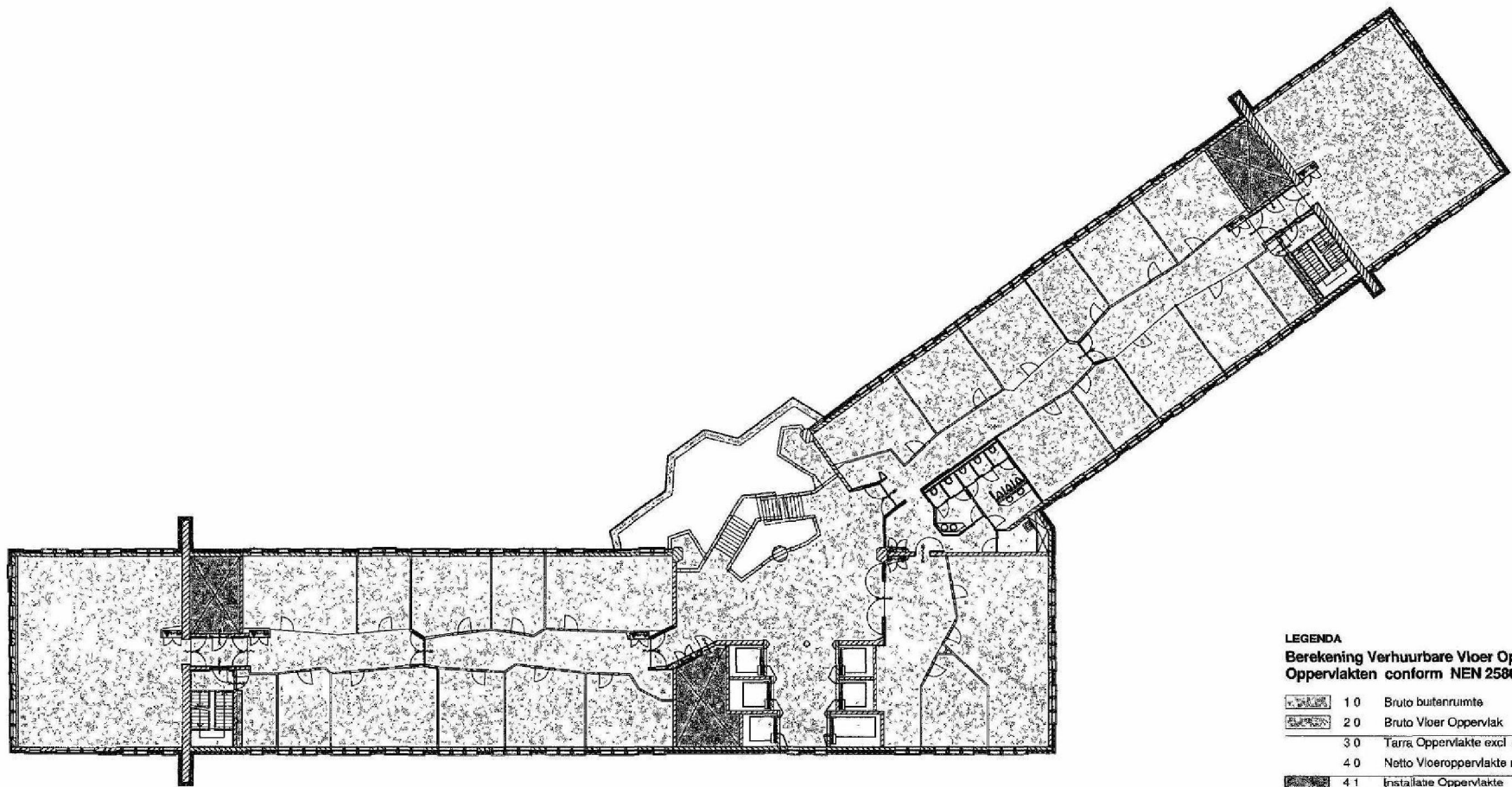


LEGENDA

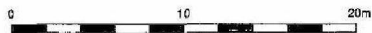
**Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²**

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 691,29
	3 0	Tarras Oppervlakte excl diversen	164,93
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 506,36
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	64,79
	4 3	Parkeerruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslyncorr	1 380,68
	4 4 1	Kantoorzone	1 195,26
	4 4 2	Horizontaal verkeer	152,51
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslyncorrectie	31,89
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 412,57

Gasunie - Groningen		
9e verdieping		
Datum: 01-04-2011	Evon Bouwconsult BV	
Schakel: L&L&K	Tweelindelaan 131 2226 EG Rijssen	
Werknr.: 1205	WV02-271019-14-0000-0002	
Bladzijf: 12		



43865



10e verdieping

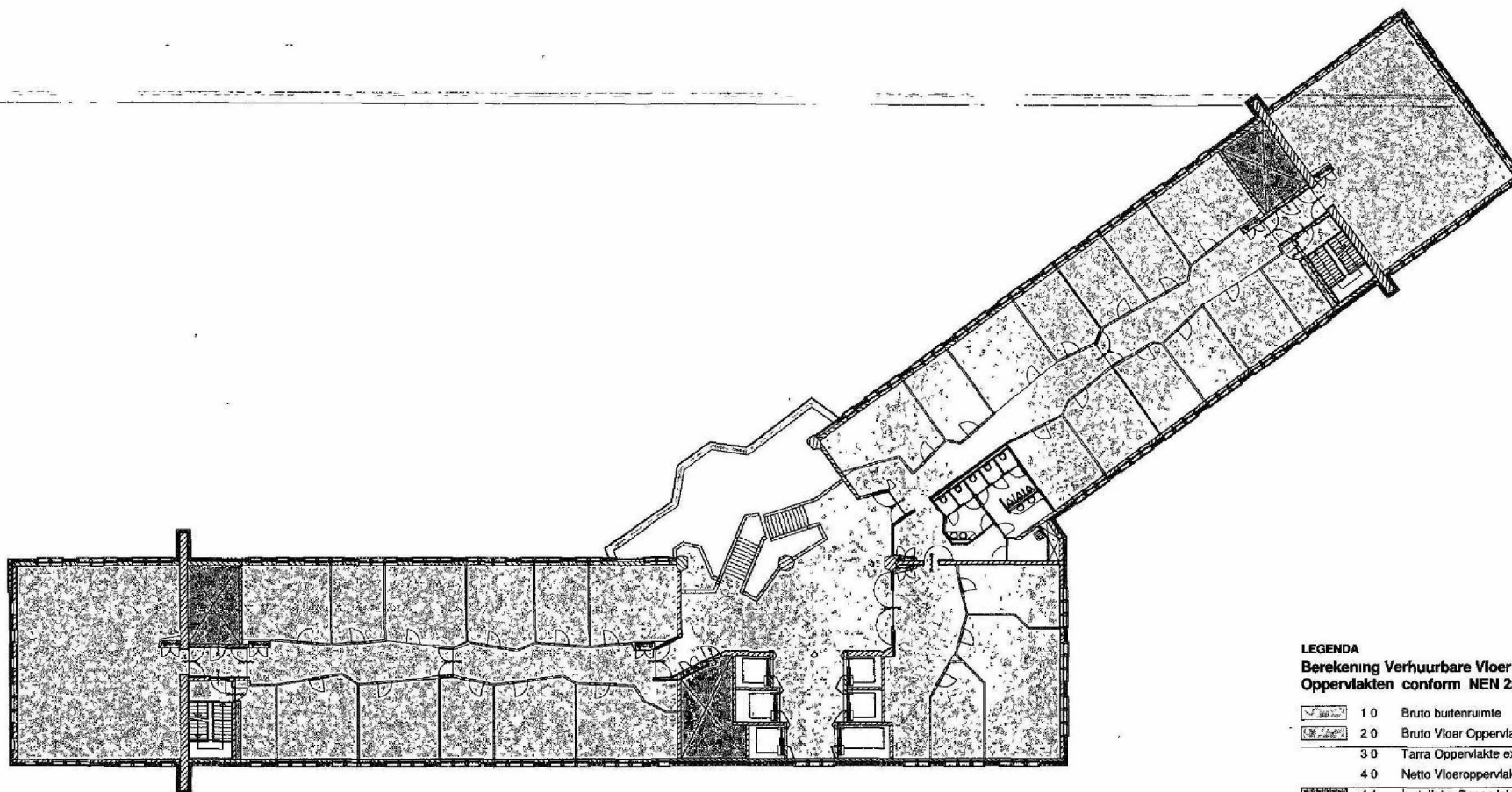


LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte (VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m²

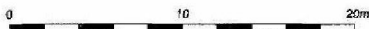
	1.0	Bruto buitenruimte	0,00
	2.0	Bruto Vloer Oppervlak	1 681,88
	3.0	Terra Oppervlakte excl diversen	183,12
	4.0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 498,76
	4.1	Installatie Oppervlakte	60,69
	4.2	Verticaal verkeer en vluchtroute	64,79
	4.3	Parkruimte	0,00
	4.4	VVO excl glasjncorr	1 373,08
	4.4.1	Kantoorzone	1 187,66
	4.4.2	Horizontaal verkeer	152,51
	4.4.3	Sanitaire ruimten	28,28
	4.4.4	Faciliteir, ondersteuning	4,63
	4.4.5	Opslag, archief	0,00
	5.0	Glasjncorrectie	30,56
	6.0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 403,64

Gasunie - Groningen		
10e verdieping		
Datum: 01-04-2011		
Schaal: 1:200		
Werknr: 1255		
Bladz: 13	Evion Bouwconsult BV Tweedestraat 131 2006 EG Rotterdam t: 020 2181519 v: 020 3192775	

For-Gasunie VVO



47725



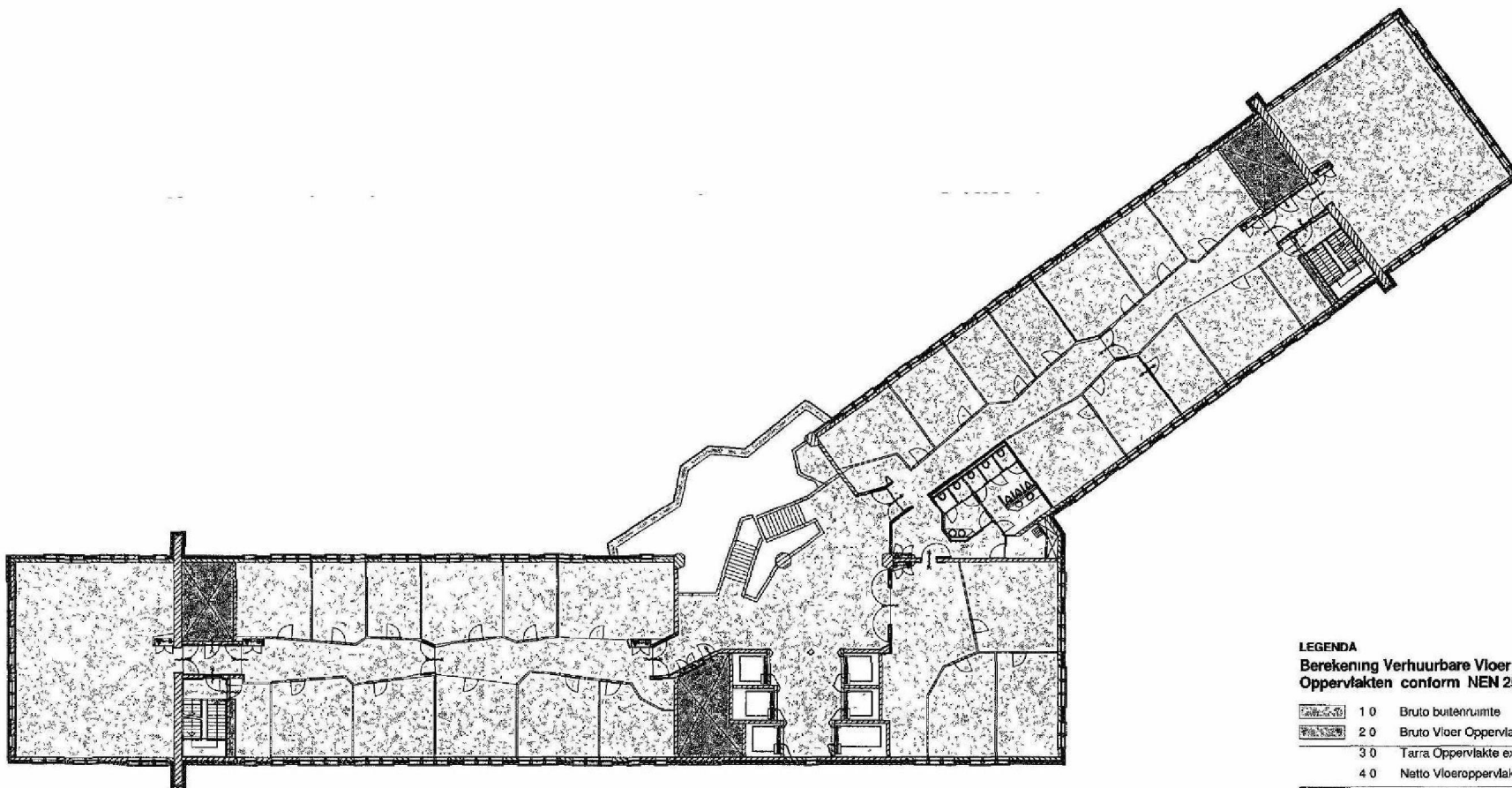
11e verdieping



LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte (VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

1 0	Bruto buitenruimte	0,00
2 0	Bruto Vloer Oppervlak	1 663,12
3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	180,48
4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 482,64
4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,16
4 3	Parkoerruimte	0,00
4 4	VVO excl glaslijncorr	1 356,59
4 4 1	Kantoorzone	1 179,94
4 4 2	Horizontaal verkeer	143,74
4 4 3	Sanitaire numten	28,28
4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
4 4 5	Opslag, archief	0,00
5 0	Glaslijncorrectie	30,74
6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 387,33

Gasunie - Groningen	
11e verdieping	
Datum: 01-04-2011	
Schaal: 1:200	
Werknr: 1205	
Bladz: 14	
Evon Bouwconsult BV Tussendijk 108 2206 EG Rijswijk Tel: 070 310 6510 Fax: 070 310 6525	



51585



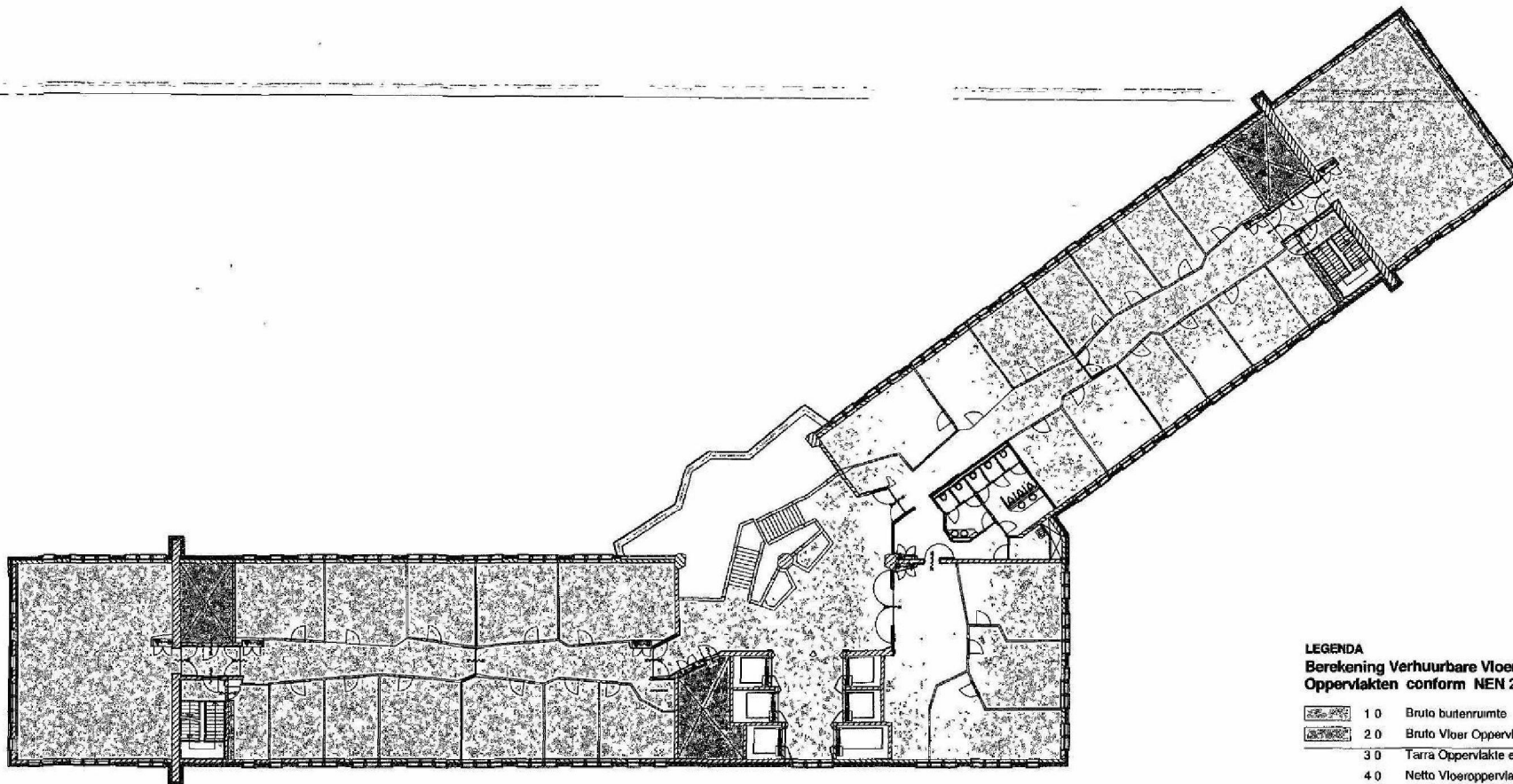
12e verdieping



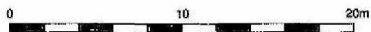
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakte	1 652,31
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	179,30
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 473,00
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,24
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslyncorr	1 346,88
	4 4 1	Kantoorzone	1 171,99
	4 4 2	Horizontaal verkeer	141,97
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslyncorrectie	30,19
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 377,06

Gasunie - Groningen		
12e verdieping		
Datum: 01-04-2011	Evion Bouwconsulting BV	
Schaal: 1:200	Tel: 06-228 80 80	
Werknr: 1285	Wijk: 1285	
Bladz: 15	Wijk: 1285	



55445



13e verdieping



LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlak	1 636,42
	3 0	Tarras Oppervlakte excl diversen	177,20
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 459,22
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,28
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	1 333,05
	4 4 1	Kantoorzone	1 163,60
	4 4 2	Horizontaal verkeer	136,54
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslijncorrectie	30,82
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 363,88

Gasunie - Groningen

13e verdieping

Datum: 01-04-2011

Schaal: 1:200

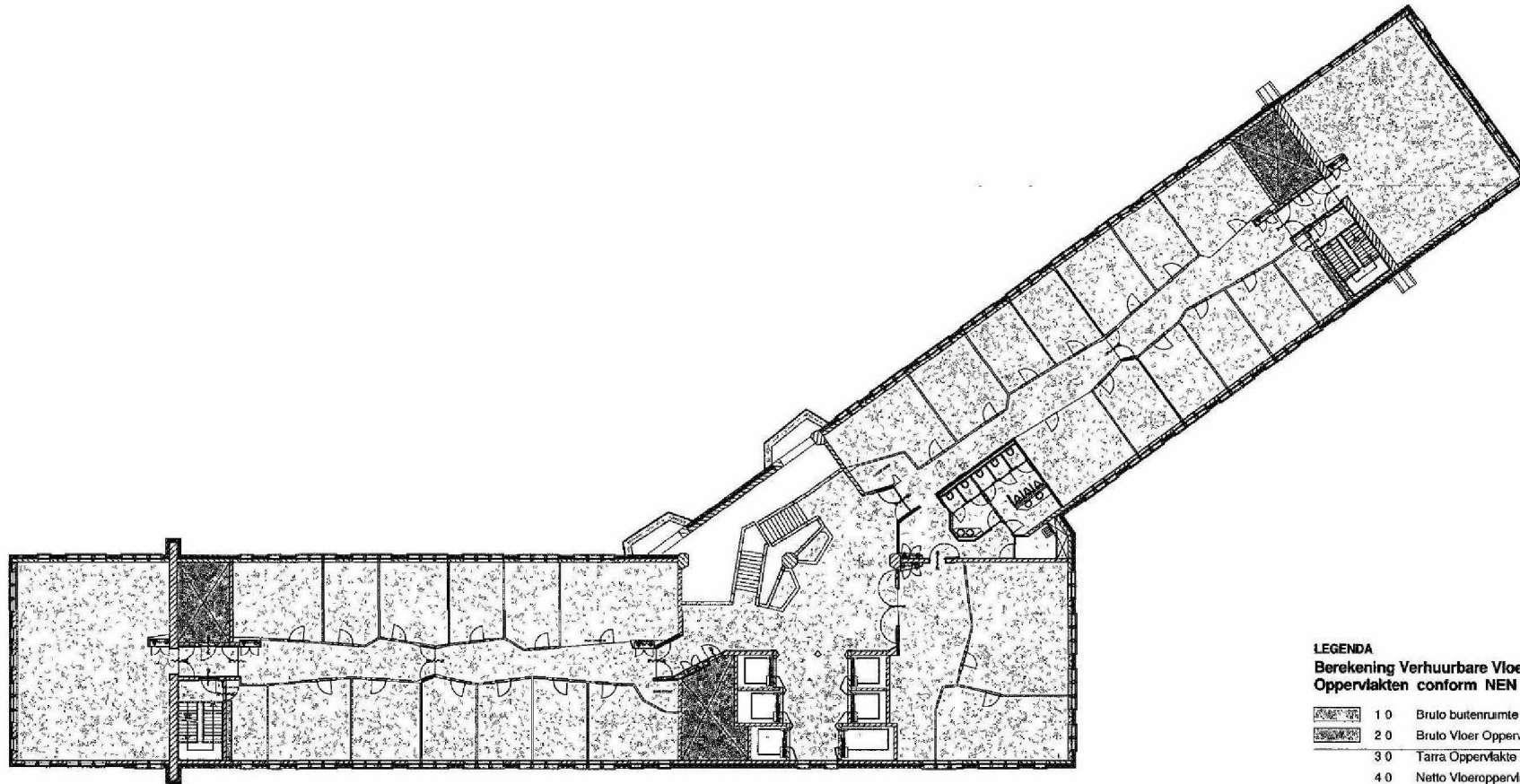
Woning: 1265

Bladnr: 58

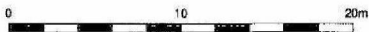
Evon Bouwconsult BV
 144-9900411-18 2200 BC Teyate
 tel 070 3101519 fax 070 3103775



EvonBouw



59305



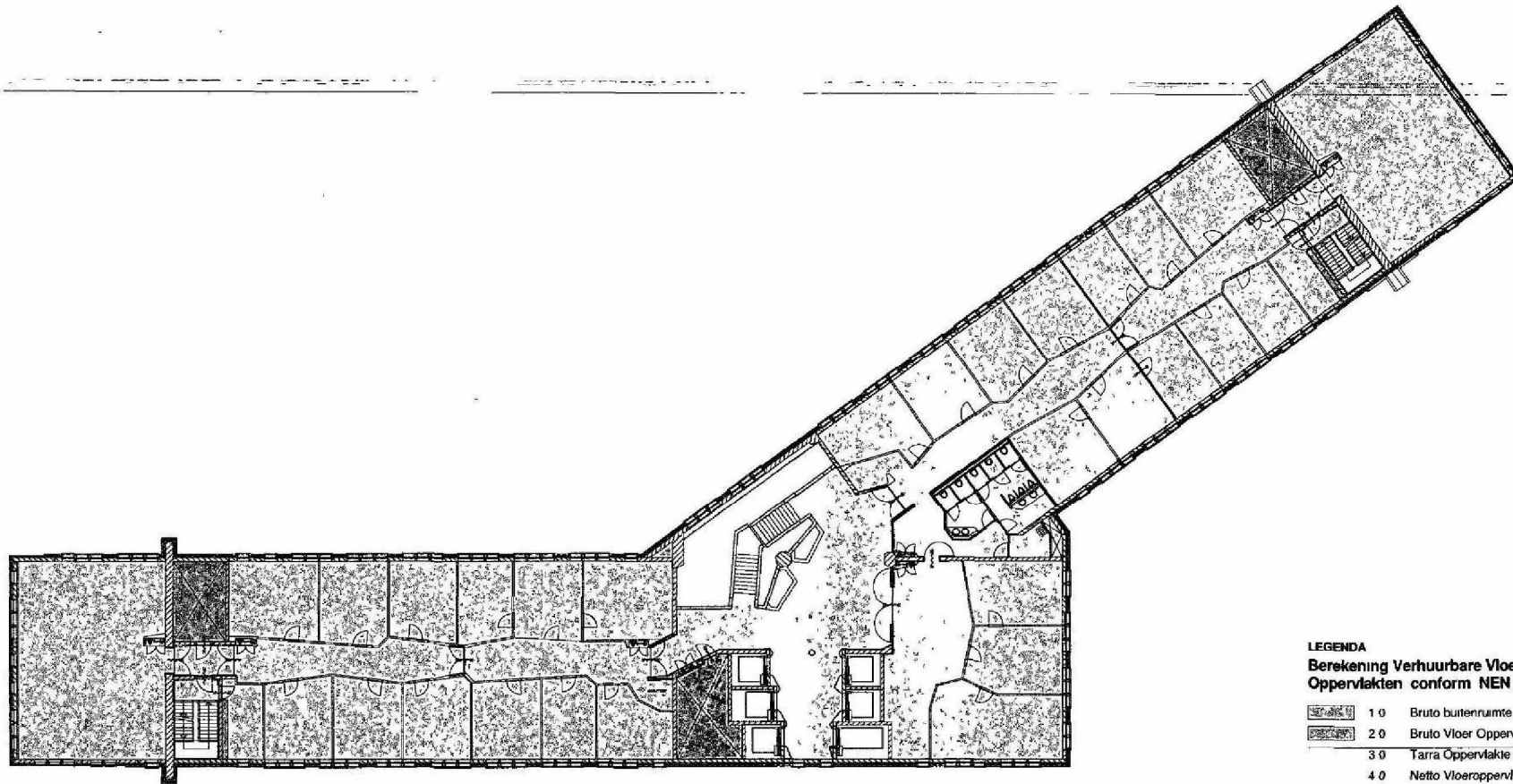
14e verdieping



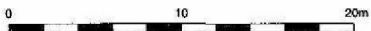
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	1 624,73
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	173,52
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 451,22
	4 1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,24
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslijncorr	1 325,09
	4 4 1	Kantoorzone	1 156,32
	4 4 2	Horizontaal verkeer	135,85
	4 4 3	Sanitaire ruimten	28,28
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	4,83
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslijncorrectie	30,94
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 356,02

Gasunie - Groningen	
14e verdieping	
Datum: 01-04-2011	
Schaal: 1:200	
Werknr.: 1235	
Bladzijde: 17	
Encon Bouwconsult B.V. The Address: 31 298 EG Rijswijk Tel: 070 2181278 Fax: 070 2185770	



63165



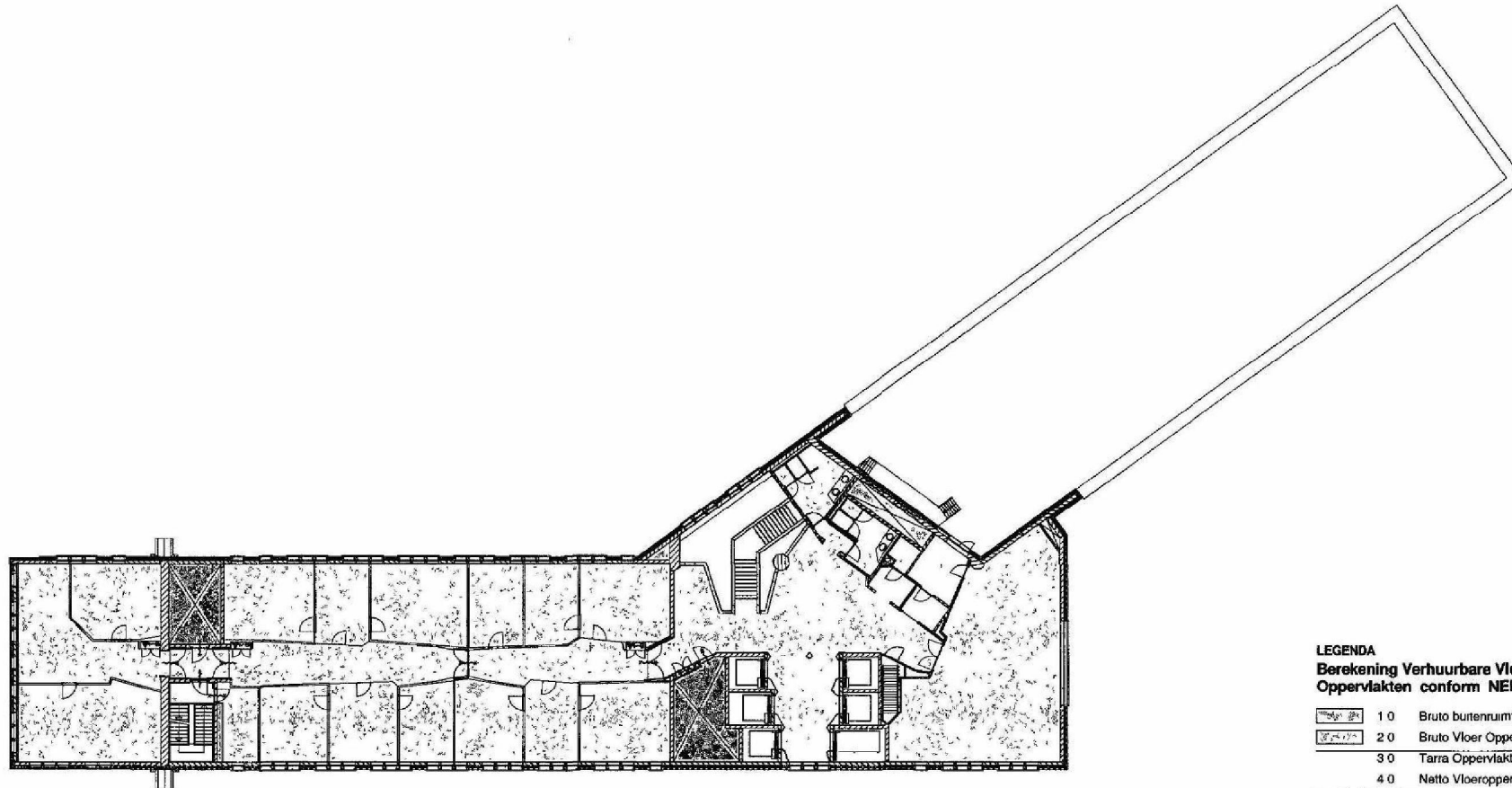
15e verdieping



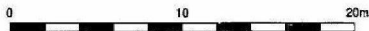
LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1.0	Bruto buitenruimte	0,00
	2.0	Bruto Vloer Oppervlakt	1 617,54
	3.0	Terra Oppervlakte excl diversen	174,90
	4.0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	1 442,64
	4.1	Installatie Oppervlakte	60,89
	4.2	Verticaal verkeer en vluchtroute	65,35
	4.3	Parkerruimte	0,00
	4.4	VVO excl glasjncorr	1 316,40
	4.4.1	Kantoorzone	1 148,64
	4.4.2	Horizontaal verkeer	134,84
	4.4.3	Sanitaire ruimten	28,28
	4.4.4	Facilitair, ondersteuning	4,63
	4.4.5	Opslag, archief	0,00
	5.0	Glasjncorrectie	31,16
	6.0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	1 347,55

Gasunie - Groningen		
15e verdieping		
Datum: 04-04-2011	Evon Bouwconsult BV	
Reken: 1208	Trautmanstr 288 ED FRIJDE	
Werk: 1205	tel: 071 2181719	
Bladz: 18		



67025



16e verdieping

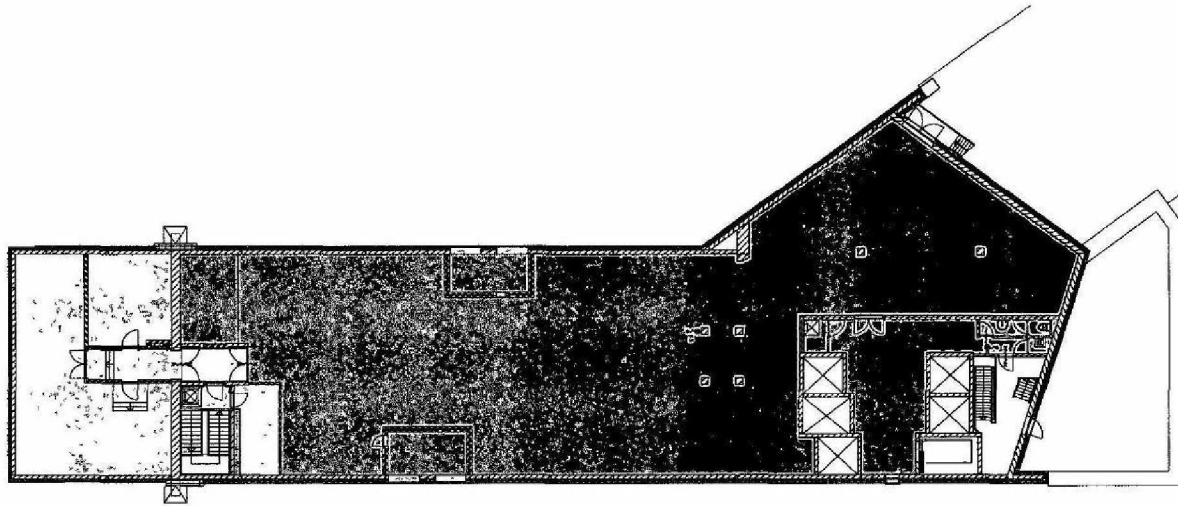
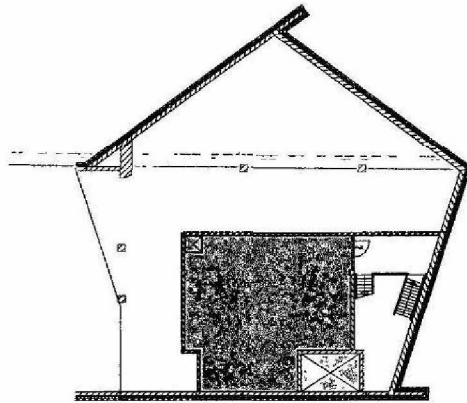


LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

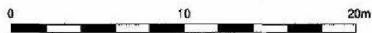
	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlak	1 017,02
	3 0	Tarra Oppervlakte excl diversen	130,74
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	886,27
	4 1	Installatie Oppervlakte	41,87
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	59,93
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslyncorr	784,47
	4 4 1	Kantoorzone	612,14
	4 4 2	Horizontaal verkeer	126,96
	4 4 3	Sanitaire ruimten	25,74
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	19,63
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslyncorrectie	17,65
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	802,12

Gasunie - Groningen		
16e verdieping		
Datum: 01-04-2011		
Schaal: 1:200		
Werknr: 1285		
Bladzij: 18	Evion Bouwconsult BV Touwenlaan 17, 2008 EG, Rotterdam Tel: 070 3161219, Fax: 070 3161770	

73415



70885



17e verdieping

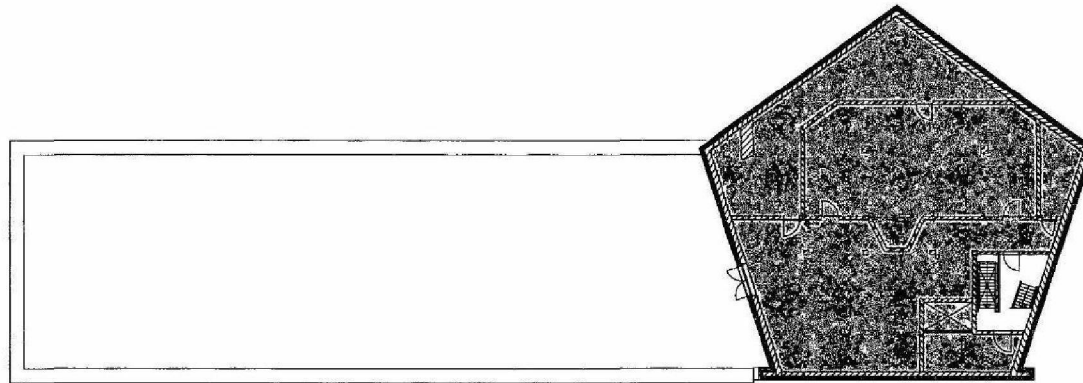
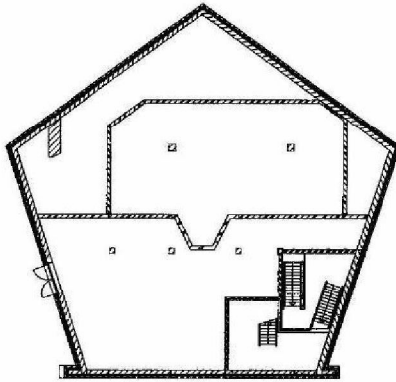


LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

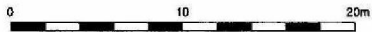
	1.0 Bruto buitenruimte	0,00
	2.0 Bruto Vloer Oppervlakte	1 063,50
	3.0 Tarra Oppervlakte excl diversen	117,74
	4.0 Netto Vloeroppervlakte incl diversen	945,75
	4.1 Installatie Oppervlakte	709,60
	4.2 Verticaal verkeer en vluchtroute	95,10
	4.3 Parkeerruimte	0,00
	4.4 VVO excl glaslijncorr	141,05
	4.4.1 Kantoorzone	0,00
	4.4.2 Horizontaal verkeer	22,56
	4.4.3 Sanitaire ruimten	0,00
	4.4.4 Facilitair, ondersteuning	12,40
	4.4.5 Opslag, archief	106,09
	5.0 Glaslijncorrectie	0,00
	6.0 Verhuurbare Vloer Oppervlakte	141,05

Gasunie - Groningen		
17e verdieping		
Datum: 01-04-2011		
Ontwerp: 1:100		
Maatstaf: 1:200		
Evon Bouwconsult BV Theebosdijk 19, 2981 SG Rossum tel: 078.3131818, fax: 078.3131702		
Bladzijde: 20		

79140



76500



18e verdieping



LEGENDA
Berekening Verhuurbare Vloer Oppervlakte(VVO)
Oppervlakten conform NEN 2580 in m2

	1 0	Bruto buitenruimte	0,00
	2 0	Bruto Vloer Oppervlakt	391,05
	3 0	Terra Oppervlakte excl diversen	50,94
	4 0	Netto Vloeroppervlakte incl diversen	340,11
	4 1	Installatie Oppervlakte	290,29
	4 2	Verticaal verkeer en vluchtroute	49,82
	4 3	Parkeer ruimte	0,00
	4 4	VVO excl glaslyncorr	0,00
	4 4 1	Kantoorzone	0,00
	4 4 2	Horizontaal verkeer	0,00
	4 4 3	Sanitaire ruimten	0,00
	4 4 4	Facilitair, ondersteuning	0,00
	4 4 5	Opslag, archief	0,00
	5 0	Glaslyncorrectie	0,00
	6 0	Verhuurbare Vloer Oppervlakte	0,00

Gasunie - Groningen		
18e verdieping		
Datum: 01-04-2014	Schaal: 1:200	Euron Bouwconsult BV Torenstraat 114 3000 EG Rijswijk telefoon 020 485 0000 fax 020 485 0001
Werknr.: 1205	Bladnr.: 01	

Project 1265

10 april 2011 / status definitief

TOELICHTING OP GEBRUIKTE OPPERVLAKTE-EENHEDEN

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

TOELICHTING OP GEBRUIKTE OPPERVLAKTE-EENHEDEN

De in het meetcertificaat gebruikte oppervlakte-eenheden zijn gedefinieerd in de NEN 2580 (2580:2007, mei 2007). In de NEN 2580 wordt op bladzijde 67 een vergelijking gegeven tussen de in de norm gedefinieerde vloeroppervlakten onderling. In een meetcertificaat worden de brutovloeroppervlakte (BVO) en/of de verhuurbare oppervlakte (VVO), respectievelijk de gebruiksoppervlakte (GO) opgegeven.

Per punt, zoals genoemd in de meetstaat, is hierna een toelichting gegeven.

1.1 Bruto buitenruimte

De bruto buitenruimte betreft de overdekte gebouwgebonden buitenruimten waaronder een ruimte wordt verstaan, die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht, met dien verstande dat:

- de breedte van de verticale projectie groter dan of gelijk is aan de helft van de nettohoogte en groter dan of gelijk is aan 0,75 m.

1.2 Brutovloeroppervlakte (BVO)

Onder de brutovloeroppervlakte wordt een ruimte of groep van ruimten verstaan, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, met dien verstande dat:

- indien een binnenruimte of groep van binnenruimten aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig moet worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte;
- zowel incidentele nissen als uitspringende bouwdelen, waarvan de projectie kleiner is dan 0,5 m², niet worden meegerekend;
- schalmgaten en vides die groter dan of gelijk zijn aan 4 m² niet worden meegerekend.

2.1 Tarra-oppervlakte (TO)

De tarra-oppervlakte is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte.

In het meetcertificaat wordt gesproken over het "TO excl. diversen". Onder de diversen vallen separatie wanden alsmede incidentele naar binnen springende statische bouwdelen bij de gevel, waarvan de verticale projectie kleiner is dan 0,5 m². Deze worden met het programma waarmee het meetcertificaat wordt opgemaakt niet apart uitgefilterd.

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

2.2 Nettovloeroppervlakte (NVO)

Onder de nettovloeroppervlakte wordt een ruimte of groep van ruimten verstaan, gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, uitgezonderd:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4 m²;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m². Indien de kolom of wandschijf schuin staan telt tevens de verticale projectie mee van het deel waarvan de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak, inclusief de scheidingsconstructie, daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m²;
- de scheidingsconstructie van een liftschacht.

In het meetcertificaat wordt gesproken over het "NVO incl. diversen". Onder de diversen vallen separatiewanden alsmede incidentele naar binnen springende statische bouwdelen bij de gevel, waarvan de verticale projectie kleiner is dan 0,5 m². Deze worden met het programma waarmee het meetcertificaat wordt opgemaakt niet apart uitgefilterd.

2.3 Gebruiksoppervlakte (GO)

Onder de gebruiksoppervlakte wordt een ruimte of groep van ruimten verstaan, gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, uitgezonderd:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trappgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap), indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

3.1 Gebouwinstallaties

Hieronder worden gerekend:

- installatieruimten c.q. installatieverdiepingen;
- horizontale verkeersruimten die uitsluitend dienen om een installatieruimte te bereiken;
- een bordes welke dient voor het bereiken van een installatieruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze installatieruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf (een-op-eenregel)

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

3.2 Verticaal verkeer

Hieronder worden gerekend:

- trappenhuizen, met inachtneming van de hieronder genoemde uitzonderingen. De omhullende scheidingsconstructies vallen in de tarra-oppervlakte;
- toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. De omhullende scheidingsconstructies vallen in de tarra-oppervlakte;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trappgat of liftschacht;
- schalmgaten, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4 m²;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een nooduitgang. De omhullende scheidingsconstructies vallen in de tarra-oppervlakte.

Uitgezonderd is dat deel onder een trap, niet gelegen in een trappenhuis, waarvan de netto hoogte groter is dan 1,5 m.

Indien een voorziening voor verticaal verkeer ruimten verbindt met een hoogteverschil van minder dan 1,5 m wordt deze niet als verticaal verkeer aangemerkt.

In trappenhuizen behoren, als uitzondering, horizontale delen tot de verhuurbare vloeroppervlakte indien:

- er een lift op uitkomt;
- er een wachtruimte aanwezig is;
- via het trappenhuis een verbinding aanwezig is tussen twee of meer van elkaar gescheiden verhuurbare delen die op eenzelfde vloerniveau liggen;
- een bordes (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf (een-op-eenregel)
- er een gebruiksfunctie is toegewezen, bijvoorbeeld een containerruimte onder en/of naast een de trap.

Bij winkels worden de trappen en de door de gebruikers aangebrachte vides binnen de verkoopruimte niet tot het verticaal verkeer gerekend, maar tot de oppervlakte van de gebruiker.

3.3 Parkeerruimte

Hieronder wordt een ruimte verstaan die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.

3.4 Verhuurbare vloeroppervlakte exclusief glaslijncorrectie

Onder de verhuurbare vloeroppervlakte exclusief glaslijncorrectie wordt een ruimte of groep van ruimten verstaan, gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

Niet meegerekend worden:

- ruimten voor het onderbrengen van gebouwinstallaties zoals genoemd onder punt 3.1;
- voorzieningen voor verticaal verkeer zoals genoemd onder punt 3.2;
- een schalmgat of een vide groter dan 4 m²;
- parkeerruimten zoals genoemd onder punt 3.3;
- delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;

Project 1265

1 april 2011 / status definitief

- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht groter dan of gelijk is aan 0,5 m². Indien de kolom of wandschijf schuin staan telt tevens de verticale projectie mee van het deel waarvan de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een dragende binnenwand;
- een incidentele nis of uitspringend bouwdeel, waarvan de projectie kleiner is dan 0,5 m².

Niet-statische bouwdelen vallend onder de term separatiewanden, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, alsmede hierin opgenomen secundaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn, worden tot de verhuurbare vloeroppervlakte gerekend. Deze niet-statische bouwdelen worden met het programma waarmee het meetcertificaat wordt opgemaakt als "diversen" bij het TO niet opgenomen en bij het NVO wel opgenomen.

De verhuurbare vloeroppervlakte kan worden onderverdeeld in specifieke groepen van ruimten, zoals:

- diverse gebruiksruidten (kantoren, winkelruimten, archieven en bergingen);
- horizontaal verkeer (gangen en hallen);
- sanitaire ruimten (toiletten en douches inclusief voorruimten);
- facilitaire ruimten (werkkasten en kleine bergruimten)

3.5 Glaslijncorrectie

Hieronder wordt gerekend de oppervlakte van de projectie van raamopeningen gemeten tot het glas op 1,5 m boven de vloer.

4.0 Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte is gelijk aan de som van de oppervlakten zoals omschreven in 3.4 en 3.5.

TAXATIERAPPORT V11-189697.001

het kantorencomplex, plaatselijk bekend:

**Concourslaan 17
9727 KC Groningen**

Taxateur:

5.1.2e

Taxatiedatum:

5 april 2011

Situatiedatum:

1 januari 2011

Waardepeildatum:

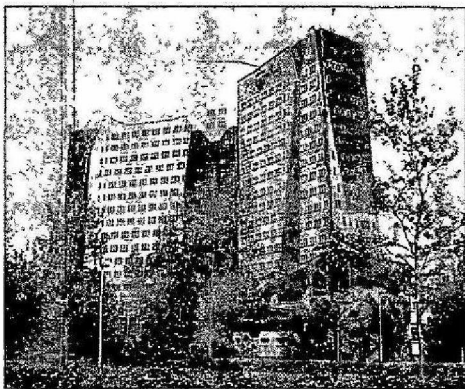
1 januari 2010

Opdrachtgever:

**N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen**

Soort object

Essentialia
: het kantorencomplex



Adres : Concourslaan 17
Postcode : 9727 KC
Plaats : Groningen
Ligging/wijk : aan de westkant van Groningen

Kadastrale aanduiding : gemeente Groningen, sectie R, nummers 2369 gedeeltelijk.
Perceelgrootte : 6 hectare, 5 are, 91 centiare
Zakelijk recht : eigendom

Bruto vloeroppervlak : 48.077 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak : 34.731 m²
Parkeergelegenheid : voldoende aanwezig op eigen terrein
Bouwjaar : 1994
Globale staat van onderhoud : redelijk tot goed

Waarde in het economische verkeer : € 46.500.000,--

Doel van de taxatie : een waardebeoordeling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Taxatiedatum : 5 april 2011
Situatiedatum : 1 januari 2011
Waardepeildatum : 1 januari 2010

Inhoudsopgave

01.0 Waardebepaling	1
02.0 Doel van de taxatie	2
02.1 Algemeen toelichtende opmerkingen	2
03.0 Waardedefinities	3
03.1 Waarderingsmethodieken	3
04.0 Het object	4
04.1 De onroerende zaken	4
04.2 Samenstelling/indeling en oppervlakte	5
05.0 Geografische ligging van het object	6
05.1 Locatie, stand, ligging en bereikbaarheid	6
05.2 Parkeermogelijkheden	6
05.3 Uitbreidingsmogelijkheden, infrastructuur en planologische ontwikkelingen in de geografische omgeving	6
06.0 Markt	7
06.1 Marktbenadering	7
06.2 Het object in de markt	9
07.0 Overige informatie	11
07.1 Publiekrechtelijke aspecten	11
07.2 Globale onderhoudstoestand	12
08.0 Algemene uitgangspunten	14
Bijlagen	15

01.0 Waardebepaling

Ondergetekende, **5.1.2e** MRICS RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, namens Troostwijk Taxaties B.V., als zodanig aangewezen door N.V. Nederlandse Gasunie, gevestigd te Groningen, teneinde te waarderen

het kantorencomplex
plaatselijk bekend als

Concourslaan 17
9727 KC Groningen

Verklaart, dat na bezichtiging en inspectie op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten en omstandigheden heeft gewaardeerd ter bepaling van:

de waarde in het economische verkeer, per 1 januari 2010, in totaal op een bedrag van:

EUR 46.500.000,--

Zegge: zesenvertig miljoen vijfhonderdduizend euro

Aldus gedaan, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Groningen, 5 april 2011

5.1.2e MRICS RT
Register-Taxateur o.z.

02.0 Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft op 24 maart 2011 schriftelijk opdracht verstrekt tot taxatie van de in dit rapport omschreven onroerende zaak om inzicht te verschaffen in de waarde aangaande:

- een waardebepaling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

02.1 Algemeen toelichtende opmerkingen

- Deze waardering is mede tot stand gekomen na bezichtiging van het object en rekening houdend met stand en ligging, marktsituatie, bestemming, ouderdom, afmetingen, kwaliteit en functionaliteit, alsmede alle overige waardebepalende factoren.
- De opgenomen verkorte berekening is bedoeld om opdrachtgever een indruk te geven van de waardeopbouw.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, overdrachtsbelasting, enz. (voor zover van toepassing), tenzij anders vermeld.
- Opdrachtnemer verklaart dat zij en/of een aan haar gelieerde vennootschap en/of haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken is geweest c.q. wordt bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstremgeling.
- De waardering is in alle gevallen uitgevoerd en/of samengesteld door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam.
- De taxateurs zijn als volgt ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert (Bedrijfsmatig Vastgoed):
 - **5.1.2e** MRICS RT, registratienummers **5.1.2e** en **5.1.2e**, expiratedatum 31 december 2015.
- De taxateur, **5.1.2e**, is tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder registratienummer **5.1.2e**.
- Als waardepeildatum geldt de datum van 1 januari 2010, als fysiek toestanddatum geldt 1 januari 2011.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle benodigde (vereiste) vergunningen voor het gebruik (exploitatie) aanwezig zijn.
- De bijlagen maken een integraal onderdeel uit van het taxatierapport.
- Troostwijk Bedrijfseconomische Taxaties is ISO 9001 gecertificeerd.
- Geraadpleegde bronnen:
 - Troostwijk Research
 - Troostwijk Dbase
 - NVM databestanden
 - PropertyNL.com
 - Vastgoedmarkt
 - Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers

03.0 Waardedefinities

Waarde in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Waarde in het economische Verkeer (W.E.V.))

In de Wet waardering onroerende zaken wordt in artikel 17 aangegeven hoe de aan een onroerende zaak toe te kennen waarde dient te worden bepaald ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeente en de waterschappen. De waardedefinities ontleend aan dit artikel luiden als volgt:

"De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger van de zaak, in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen".

De op deze wijze bepaalde waarde leidt tot "het bedrag dat gelijk is aan de prijs, welke door de meest biedende koper besteed zou worden bij aanbidding ter verkoop op de voor de zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding" (waarde in het economische verkeer).

Ingevolge artikel 17, derde lid van de Wet WOZ wordt, behoudens bij woningen en monumenten, de waarde bepaald op de gecorrigeerde vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan de waarde in het economische verkeer.

Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde van de onroerende zaak wordt verstaan: "het bedrag benodigd om een onroerende zaak te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, bij de bepaling waarvan rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen".

03.1 Waarderingsmethodieken

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd.

Uitgangspunt bij de waarde in het economische verkeer op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd onder meer op marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de reciproque van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd.

04.0 Het object

04.1 De onroerende zaak

Het kantorencomplex onder meer bestaande uit kantoor- en vergaderruimten, restaurant, installatieverdiepingen, werkplaats, parkeergarage, fitnessruimten, controlebunker, fietsenstallingen, parkeerplaatsen, erf, ondergrond en overige aanhorigheden.

Plaatselijk bekend als: Concourslaan 17 te Groningen

Volgens informatie verstrekt door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving
			ha	a	ca	
Groningen	R	2369 ged	6	4	91	Bedrijvigheid (kantoor) wegen
Totaal groot			6	4	91	

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemde objecten het eigendom zijn van: N.V. Nederlandse Gasunie gevestigd te Groningen

Publiekrechtelijke Beperkingen

Het object is onbekend in de gemeentelijke beperkingen registratie.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Volgens schriftelijke informatie van de N.V. Nederlandse Gasunie zijn de gemeente Groningen en de NV Nederlandse Gasunie overeengekomen dat de parkeerplaatsen op maaiveldniveau buiten kantooruren ook gebruikt mogen worden door bezoekers van evenementen en activiteiten in en rond het aangrenzende stadspark.

Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er verder geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

De taxateurs hebben verder geen titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Gebruik

Het object was ten tijde van de inspectie geheel in gebruik bij de eigenaar.

04.2 Samenstelling/indeling en oppervlakte

Aan de hand van een door bbcij Frijwijk beschikbaar gesteld NEN 2580 meetcertificaat (d.d. 5 april 2011) blijkt het object samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Gebruik	Bouwjaar	Bruto vloeroppervlak in m ²	Verhuurbaar vloeroppervlak in m ²
Kelder	facilitair, ondersteuning, parkeren, opslag, overig	1994	3.866	1.626
Begane grond	entree, kantoren, facilitair, ondersteuning, archief, overig	1994	9.529	7.067
tussenvloer	kantoren, facilitair, ondersteuning, archief, overig	1994	3.475	2.449
1e verdieping	kantoren, facilitair, ondersteuning	1994	4.908	4.118
2e verdieping	kantoren, technische ruimten	1994	1.803	213
3e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.773	1.445
4e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.780	1.474
5e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.767	1.467
6e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.735	1.442
7e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.705	1.420
8e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.697	1.419
9e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.691	1.413
10e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.682	1.404
11e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.663	1.387
12e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.652	1.377
13e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.636	1.364
14e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.625	1.356
15e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.618	1.348
16e verdieping	kantoren, overige ruimten	1994	1.017	802
17e verdieping	opslag, archief, facilitair, technische ruimten	1994	1.063	141
18e verdieping	technische ruimten	1994	391	0
Totaal			48.076	34.731

Bron: meetcertificaat NEN 2580

De bovenstaande oppervlakten betreffen een meting conform NEN 2580 van het Nederlands Normalisatie-instituut.

De bruto vloeroppervlakte (bvo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, exclusief gebouwgebonden buitenruimten.

De verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie.

05.0 Geografische ligging van het object

05.1 Locatie, stand, ligging en bereikbaarheid

Oordeel locatie en bereikbaarheid: goed.

Het object is gelegen aan de westkant van de stad Groningen, aan het stadspark en de drafbaan en kan worden getypeerd als een kantorenlocatie.

Het object is per eigen vervoer goed te bereiken. De afstand tot de dichtstbijzijnde op- en afrit van en naar auto(snel)weg A7 en A28 bedragen minder dan 1 kilometer.

Het object is per openbaar vervoer goed te bereiken. Het NS-station ligt circa 3 kilometer afstand.

De omgeving wordt als redelijk tot goed representatief beoordeeld.

De ontwikkeling van de locatiekwaliteit blijft gelijk.

Concurrerende locaties zijn: Martini Trade Park met gebruikers zoals Kamer van Koophandel, Tebodin, Ernst & Young, UWV en KPMG alsmede de vestigingslocatie Kranenburg met gebruikers zoals Atos Origin, TNO, DSM, Logica CMG, VCD, Gasterra, Bioclear e.a

05.2 Parkeermogelijkheden

Oordeel parkeermogelijkheden en voorzieningen: goed.

De parkeernorm bedraagt: 1,2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (1:120). De verhouding op basis van de feitelijke situatie bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (1:69).

05.3 Uitbreidingsmogelijkheden, infrastructuur en planologische ontwikkelingen in de geografische omgeving

Gelet op de feitelijke situatie en terreinindeling zijn er beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Er zijn de taxateurs geen infrastructurale en/of planologische ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde.

06.0 Markt

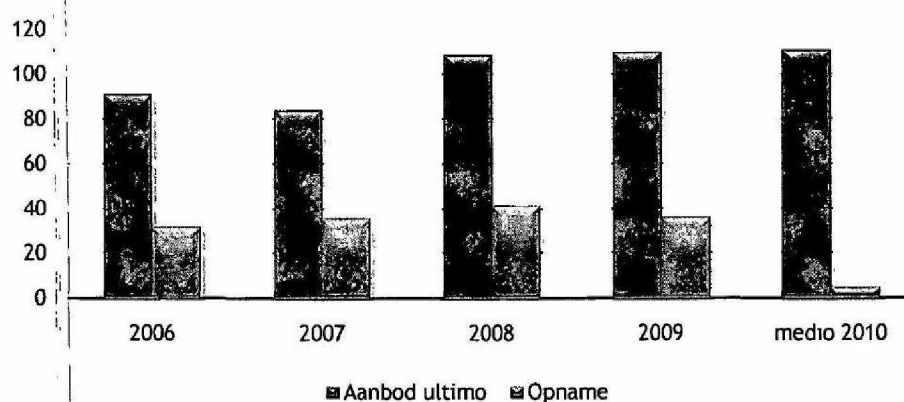
06.1 Marktbenadering

Ontwikkelingen kantoorruimte Groningen

Algemeen

Groningen is met een voorraad van ongeveer 930.000 m² de grootste kantorenstad van het noorden. De stad heeft met de Rijksuniversiteit en het Academisch Ziekenhuis een kwalitatief sterk ontwikkelde kennisinfrastructuur. Het grootste gedeelte van de beroepsbevolking, ongeveer 35 %, is werkzaam bij de overheid, in het onderwijs of in de gezondheidszorg. De kantoorachtige bedrijvigheid heeft zich vooral geconcentreerd in het stationsgebied, op het Zernike Science Park, op Kranenburg, in het zuiden van de stad, op Europapark en De Meeuwen. Rondom het Centraal Station staan een aantal grootschalige kantoorpanden. Hierin zijn meerdere non-profit organisaties gevestigd. Op het Zernike Science Park in het noorden van de stad zijn de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit gelegen. De bedrijven, die op het terrein zijn gevestigd, hebben dan ook een kennisintensief karakter. Kranenburg gelegen in het westen van de stad is ontwikkeld vanaf de jaren negentig. De locatie biedt voornamelijk huisvesting aan ICT-gerelateerde bedrijven. In het zuiden van de stad is onder andere het hoofdkantoor van de Informatie Beheer Groep gevestigd. Over het algemeen staan in het gebied veel gedateerde en daardoor verouderde kantoorpanden. Europapark en De Meeuwen zijn belangrijke nieuwbouwlocaties voor kantoorruimte in Groningen. Belangrijke speerpunten in het economische beleid van de gemeente Groningen zijn de biomedische sector of (breder) de Life Sciences en het versterken van de energiesector in Groningen.

Aanbod en opname kantoorruimte (vanaf 200 m²) 2006 -(medio) 2010



Aanbod

Het aanbod kantoorruimte in Groningen is de laatste jaren redelijk stabiel gebleven. Medio 2010 werd in de gemeente Groningen ongeveer 110.000 m² kantoorruimte aangeboden (vanaf 200 m²). Dit is hetzelfde niveau als per ultimo 2009. Een groot gedeelte van de aangeboden ruimte is terug te vinden aan de rand van de stad, vooral aan de zuidkant van Groningen langs de A7. Met circa 15.000 m² is momenteel het meeste aanbod te vinden in het centrumgebied. Op het Martini Trade Park, dat is gelegen aan het Vrijheidsplein met directe ontsluitingen op de A7, A28 en de ringweg van Groningen, wordt circa 13.000 m² kantoorruimte aangeboden en in het gebied Corpus den Hoorn aan de zuidkant van Groningen circa 14.000 m². Het overige aanbod is onder meer te vinden in de gebieden

Hoendiep, Kranenburg en het Europapark. Het Groningse leegstandspercentage ligt met circa 10 % onder het landelijke gemiddelde van circa 13%. Ongeveer 32% van het aanbod wordt al langer dan drie jaar voor verhuur aangeboden.

Aanbod kantoorruimte (per 1-7-2010) naar grootteklasse (vanaf 200 m²)

Grootteklasse	Aantal	Metrage
200 - 499 m ²	24	7.800
500 - 999 m ²	27	19.800
1.000 - 2.499 m ²	22	33.600
2.500 - 4.999 m ²	8	26.800
5.000 - 9.999 m ²	3	22.700
> 10.000 m ²	-	-
Totaal	84	110.700 m²

Bronnen: Realnext, Funda in business, bewerking door Troostwijk Research

Opname

De kantorenmarkt vertoonde in de eerste helft van 2010 weinig dynamiek. In totaal werd slechts circa 4.500 m² kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 10 transacties. Dat is veel minder dan in de eerste helft van 2009 toen circa 21.500 m² kantoorruimte werd opgenomen. In de eerste helft van 2010 werd geen enkele transactie boven de 1.000 m² geregistreerd.

Grootste gebruikstransacties 1^e halfjaar 2010

Locatie	Huurder/koper	Aantal m ²
Ossenmarkt	BoutOveres Advovaten	750
Winschoterdiep	Menzis	700
Zuiderpark	Storm marketing group	685

Bron: Troostwijk Research

Nieuwbouw

Groningen heeft een omvangrijke planvoorraad voor nieuwe kantoorruimte. Europapark is de grootste nieuwbouwlocatie van Groningen. In het project is ruimte voor ongeveer 140.000 m² kantoren. Diverse kantoorpanden zijn de laatste jaren opgeleverd. Een andere belangrijke nieuwbouwlocatie is gelegen ten zuiden van het stationsgebied. Hier is ruimte voor de ontwikkeling van 100.000 m² kantoorruimte. Verder is onder meer nog uitbreiding mogelijk op het Zernike Science Park en is aan de zuid-oostzijde van de stad nog ruimte voor de toevoeging van circa 20.000 m² op De Meeuwen.

Huurprijzen

De huurprijzen voor kantoorruimte in Groningen liggen grotendeels tussen de € 105,- en € 155,- per m². Het afgelopen jaar zijn de prijzen in de bestaande bouw iets gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De huurprijzen voor nieuwbouw zijn op peil gebleven. De hoogste huren worden betaald voor kantoorruimte op het Europapark, bedrijvenpark Kranenburg en De Meeuwen. Bij de huurprijsniveaus moet worden opgemerkt dat door verhuurders daarnaast incentives, zoals huurvrije perioden en inbouwpakketten, worden verleend.

Toekomstverwachting

De kantorenmarkt van Groningen vertoont momenteel weinig dynamiek. Gezien de onzekere economische vooruitzichten zijn kantoorgebruikers terughoudend met het nemen van

huisvestingsbeslissingen. Het aanbodniveau is de laatste jaren wel redelijk stabiel gebleven. De komende periode zal naar verwachting geen sterk herstel van het opnameniveau laten zien, terwijl het aanbod mogelijk nog iets zal oplopen. De markt is nog steeds erg ruim te noemen, wat een drukkend effect op de huurprijzen heeft. Voor de langere termijn beschikt Groningen over ruime nieuwbouwmogelijkheden.

06.2 Het object in de markt

Sterkte/zwakte analyse

Sterkte	Zwakte
Ligging op zichtlocatie aan de uitvalswegen.	Omvang in verhouding tot opnameniveau kantorenmarkt Groningen (uitgangspunt WOZ-ficties)
Ruime parkeervoorzieningen (1:69)	Verhouding BVO / VVO
Herkenbare architectuur	Specifieke gebruiksruimten eigenaar/gebruiker
Kwaliteit (bouwkundig / afbouw en detaillering)	Ouderdom (levensduur installaties / afbouw 15 - 20 jaar)
	Onderhoudsintensief (eisen architect in- en extern)

Courantheid

De courantheid van het kantorencomplex wordt enerzijds als redelijk tot goed beoordeeld gelet op ondermeer het hoogwaardige afwerkingsniveau met goede interne voorzieningen zoals een bedrijfsrestaurant, vergader- en presentatieruimten alsmede de gunstige ligging bij de uitvalswegen en goede parkeervoorzieningen op eigen terrein. Anderzijds wordt de courantheid van het complex als matig tot redelijk beoordeeld gelet op de voor Groningen zeer ruime opzet, ongunstige verhouding BVO / VVO en relatief hoge kosten voor onderhoud van gebouw, installaties en afbouw.

Het complex als geheel wordt, rekening houdend met de WOZ-ficties, als matig tot redelijk courant beoordeeld.

Voor het complex als geheel zijn geen partijen in de markt aanwezig. Het gebouw leent zich door de bouwaard en indeling wel voor verhuur van gedeelten van het kantorencomplex. Gelet op de marktsituatie rond de waardepeildatum 1 januari 2010 is het echter reëel te veronderstellen dat het geruime tijd zal vergen voor het gehele pand verhuurd zal zijn. Belangstelling voor een dergelijk grootschalig object is bij particuliere en institutionele beleggers beperkt. In de taxatie is derhalve rekening gehouden met gemiddeld 12 maanden

leegstand, kosten voor verhuur en mutatie (resp. 16% + 1,7% over de aanvangsleegstand, derhalve € 902.234,--) en nog te verstekken incentives (4 maanden huurvrij).

07.0 Overige informatie

07.1 Publiekrechtelijke aspecten

Bestemming

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), respectievelijk bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen.

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunning en milieuvergunning, is geen onderzoek verricht.

Milieuvergunning

Er is een milieuvergunning van toepassing.

Overige wetgeving/gebruiksvergunningen

Bij de waardering is, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan, dat vergunningen onder meer met betrekking tot exploitatie, gebruik, brandveiligheid en nooduitgangen, wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne, enz., een en ander voor zover van toepassing zijn of worden verstrekt en dat aan de betreffende relevante eisen en voorschriften uit de diverse specifieke wetgeving wordt voldaan.

Brandstoftanks

Er bevinden zich op de locatie geen onder- of bovengrondse brandstoftanks.

Asbest

Bij de inspectie van het object is globaal onderzocht (voor zover visueel waarneembaar) of er asbest en/of asbesthoudende materialen zijn gebruikt die naar huidige inzichten en maatstaven mogelijk gevaar kunnen opleveren.

Gelet op de bouwperiode is er geen waardeverminderende hoeveelheid, mogelijk asbesthoudend materiaal, te verwachten.

Milieu

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn.

Negatieve milieu-aspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik".

Opmerking

Uit de kadastrale recherche blijken geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming, genomen door het bevoegd gezag.

07.2 Globale onderhoudstoestand

Hierna wordt een globale indicatie van de onderhoudstoestand gegeven, gebaseerd op globale visuele inspectie van het geheel (waarvan destructief en meer specialistisch onderzoek buiten beschouwing is gelaten) en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is uitdrukkelijk geen indicatie van de bouwkundige staat van het object en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. De onderhoudstoestand van niet-genoemde onderdelen is in de algemene beoordeling begrepen.

Het object verkeert naar het geheel genomen in een redelijk tot goede staat van onderhoud. De onderhoudsindicatie van diverse bouwonderdelen voor zover van belang voor de waardebepaling is als volgt:

Omschrijving	Onderhoudsindicatie
Vloeren	redelijk tot goed
Constructie	goed
Gevels *	redelijk tot goed
Kozijnen	redelijk tot goed
Daken/dakbedekkingen *	redelijk tot goed
Binnenwanden	redelijk tot goed
Plafonds	redelijk tot goed
Overige afwerkingen	redelijk tot goed
Installaties (E en W)	redelijk
Buitenterrein	redelijk tot goed

*voor zover visueel waarneembaar

Vereiste investeringen binnen enkele jaren in groot onderhoud/renovaties:

2011: € 2.640.000,--

2012: € 1.700.000,--

2013: € 2.000.000,--

In de taxatie is rekening gehouden met de contante waarde van de geplande investeringen tot en met 2013 welke naar aard en omvang het reguliere langjarige onderhoudsniveau overstijgen (CW € 5.584.731,--).

Nadere specificatie groot onderhoud/renovaties*:

Projecten 2011	
Vervanging HVAC onderdelen	€ 150.000,--
Vervangen ladders serrekap restaurant	€ 150.000,--
Groot onderhoud kopgevels	€ 240.000,--
Vervangen No-break installatie CCP	€ 340.000,--
Groot onderhoud hoofdschakel en verdeelinrichtingen CCP	€ 250.000,--
Vervangen verlichting HK (deel 1)	€ 300.000,--
Renovatie PR zaal	€ 200.000,--
Verv brandmeld- en ontruimings install	€ 1 000.000,--1 000 (deel 2) (totaal € 1 350.000,--)

Projecten 2012	
Vervanging CV-ketels HK	€ 200 000,--
Vervanging HVAC onderdelen	€ 150.000,--
Vervangen No-break installatie HK	€ 350 000,--
Groot onderhoud hoofdschakel- en verdeelinrichtingen HK	€ 300 000,--
Vervangen verlichting HK (deel 2)	€ 500 000,--
Vervangen transportband + inrichting spoelkeuken	€ 200 000,--

Projecten 2013	
Vervanging koeltorens HK en CC	€ 150.000,--
Vervanging HVAC onderdelen	€ 150.000,--
Vervangen Verlichting HK (deel 3)	€ 500.000,--
Vervangen zonwering/screens/rolgordijnen	€ 520 000,--
Vervangen hang- en sluitwerk deuren (1.500 st)	€ 200 000,--
Groot onderhoud natuursteen vloeren	€ 100 000,--
Groot onderhoud epoxy gietvloeren	€ 230 000,--
Onderhoud gevels en kozijnen	€ 150 000,--

* bron: meerjaren begroting NV Nederlandse Gasunie

De aanwezige installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het gewaardeerde aanwezige installaties, tenzij anders vermeld, normaal functioneren en geschikt zijn voor het gebruik. Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van de Legionella bacterie. Bij de waardering is derhalve geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid daarvan.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat alle eventuele garanties ten aanzien van de bouw, opleveringen, onderhoudstermijnen e.d. kunnen worden overgedragen aan een eventuele verkrijger.

Met de gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Onderhoudsindicatie	Beschrijving
Uitstekend	Nieuwbouwkwaliteit op basis van een gedegen ontwerp, uitvoering en materiaalkeuze. Zeer incidenteel kan een gebrek voorkomen ten gevolge van een calamiteit (bijvoorbeeld vandalisme), maar niet door veroudering.
Goed	Invloeden vanuit het gebruik, weer en wind manifesteren zich in lichte mate. Het bouwdeel/element is 'ingelopen', de 'nieuwigheid' is er duidelijk af. Functievervulling is zonder meer gewaarborgd.
Redelijk	Invloeden vanuit gebruik, weer en wind manifesteren zich in de eerste echte gebreken zoals houtrot, corrosie e.d. Het verouderingsproces is over vrijwel de gehele lijn duidelijk op gang gekomen. Incidenteel kan een storing in de functievervulling opgetreden zijn.
Matig	Het verouderingsproces heeft het bouwdeel/element duidelijk in zijn greep. De beste tijd is voorbij, het einde nadert. Storingen in de functievervulling komen plaatselijk voor en/of zijn reeds meerdere malen voorgekomen.
Slecht	Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. Regelmatig komen ernstige gebreken voor. De functievervulling van het totaal is met meer gewaarborgd. Het einde is in feite bereikt.

08.0 Algemene uitgangspunten

Inleiding

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen, enz. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is/taxateurs zijn gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Algemeen

Tenzij in het rapport anders vermeld, gelden onderstaande clausules

1. De waardering is gebaseerd op visuele inspectie en opname door één of meer deskundigen, rekening houdend met onder meer ligging, bouwjaar, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen technisch inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van de getaxeerde zaken. Door Troostwijk wordt ervan uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.
3. Met eventuele bij visuele inspectie niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering worden betrokken en Troostwijk daarvoor niet aansprakelijk is.
4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen en zonder het maken van extra kosten.
6. Tevens is ervan uitgegaan, dat uit (vorenbedoelde) wetten, maatregelen, regelingen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
8. Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek gedaan, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.
9. Tenzij anders vermeld, is bij de waardering geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die de waarde van de zaken zouden kunnen doen verminderen.
10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling zullen worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
11. Troostwijk is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik door derden (of van gebruik voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld) van het door Troostwijk opgestelde rapport of akte.
12. Troostwijk aanvaardt met inachtneming van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.
13. Troostwijk zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Troostwijk. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.
14. Voor zover de taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garandeert Troostwijk dat zij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Beperking Aansprakelijkheid

1. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Troostwijk, is Troostwijk niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.
2. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdrachten gegeven aan Troostwijk, zal de totale aansprakelijkheid van Troostwijk voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxateloos of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat vanwege de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar(s) van Troostwijk.
3. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.
4. Troostwijk is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Troostwijk is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwaart.
5. Een rechtsovergang tot schadevergoeding verjaart één jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadeplicht.

Tenslotte

6. Troostwijk heeft bij de uitvoering van de overeenkomst de juiste zorg in acht genomen. Troostwijk heeft geheel te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap gehandeld.
7. Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en daarvan mag niet in enige vorm gebruik worden gemaakt in publicaties, circuleraties of voor derden bestemde stukken, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.
8. Op onze overeenkomsten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de KvK te Amsterdam onder nummer 33165249. Deze Algemene Voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden. Bovenstaande bepalingen staan tevens vermeld in deze Algemene Voorwaarden.
9. © 2007 Troostwijk Taxaties B.V., Amsterdam, Nederland. Alle rechten voorbehouden. Dit rapport bevat vertrouwelijke informatie. Niets uit dit rapport mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieren, opnamen of andere manier, zonder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Troostwijk Taxaties B.V.

Bijlagen

B.01 Rekenmodel

B.03 Kadastraal Plan/Kadastraal Uittreksel

B.01 Rekenmodel

Verkort overzicht waardeberekeningen

Adres : Concourslaan 17
 Postcode : 9727 KC Plaats : Groningen
 Situatiedatum : 1 januari 2011
 Taxatiedatum : 5 april 2011

Huurwaarde		aantal m ² v.v.o	gem. huurw. per m ² (€)	bruto huurwaarde
Kantoorruimten	Kantoorruimten	22.023	158	3.477.695
Overige ruimten	Opslag / archief	1.975	123	243.780
Overige ruimten	Facilitair, ondersteuning	6.784	127	862.390
Overige ruimten	Overige ruimten	3.950	80	315.665
Subtotaal		34.731	141	4.899.530
Parkeerplaatsen binnen		34	950	32.300
Parkeerplaatsen buiten		778	250	194.500
Totaal afgerond		34.731	148	bruto huurwaarde: € 5.126.000

Bruto / Netto - berekening

	% v.d. huur	in €
Vaste lasten (locale belastingen/assurantien)	4,08%	209.300
Onderhoudskosten	6,50%	333.000
Object beheer/servicekosten eigenaar	2,00%	102.527
Totaal exploitatielasten	12,58%	644.827

netto huurwaarde: € 4.481.173

Kapitalisatie bruto huurwaarde (bruto huur/yield)

Bruto AanvangsRendement v.o.n.: 8,3% gekapitaliseerde huurwaarde v.o.n.: € 62.137.333
 Kapitalisatie Faktor bruto: 12,1
 Netto AanvangsRendement v.o.n.: 7,2%

Correctiepost: huurverschillen / BTW-correctie (contante waarde)

Huurwaarde leegstand en/of eigen gebruik	5.126.330	
Totaal huur-/inkomsten	5.126.330	
Totale huuropbrengst - bruto markthuurwaarde	0	
Gewogen gemiddelde rest looptijd contract (jr)	0,0	
Discontenningsvoet	7,0%	contante waarde huurverschillen: €

Correctieposten: incidentele correcties (contante waarde)

Situatie per:	1 januari 2010	1 ^e jaar	2 ^e jaar	3 ^e jaar	
Leegstand	5.126.330		0	0	
Verhuur/mutatiekosten	902.234		0	0	
Incentives / huurkortingen	1.708.777		0	0	
Totaal leegstand incl. kosten / kortingen	7.737.341		0	0	-7.231.160
Contante waarde groot onderhoud / renovaties jaar 1 t/m 3					-5.584.731

totaal contante waarde incidentele correcties: € 12.815.891

Berekende bruto marktwaarde na correcties (vrij op naam)

Bruto AanvangsRendement v.o.n. (output): 10,4% op huurwaarde 10,4% op huurprijs
 Verwervingskosten 6,1%

Netto marktwaarde (kosten koper) € 46.485.808

Marktwaarde k.k. per : 1-jan-10: 11,0% Bar.k.k. hw / hp 11,0% (afgerond): € 46.500.000

B.03 Kadastraal Plan/Kadastraal Uittreksel

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: GRONINGEN R 2369 gedeeltelijk 29-11-2010
Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN 12:31:08
Uw referentie: 01-jkr-185806.001
Toestandsdatum: 26-11-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: GRONINGEN R 2369 gedeeltelijk
Grootte: 6 ha 4 a 91 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVIGHEID (KANTOOR) WEGEN
Locatie: Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN
Ontstaan op: 18-5-2009
Ontstaan uit: GRONINGEN R 2369

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Groningen worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Groningen.

Gerechtigde**EIGENDOM**

N.V. Nederlandse Gasunie

Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres: Postbus: 19
9700 MA GRONINGEN
Zetel: GRONINGEN

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 GRONINGEN 4472/58 d.d. 1-3-1990
Eerst genoemde object in brondocument: GRONINGEN R 2121 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 GRONINGEN 4638/53 d.d. 9-4-1991
Eerst genoemde object in brondocument: GRONINGEN R 2297 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 GRONINGEN 6110/36 d.d. 18-9-1996
Eerst genoemde object in brondocument: GRONINGEN R 2297 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 GRONINGEN 5628/31 d.d. 29-3-1995
Eerst genoemde object in brondocument: GRONINGEN R 2153 gedeeltelijk

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.