DTZ Zadelhoff



Taxatierapport

Markt 32, 34 & 38, Geertruidenberg

Gemeente Geertruidenberg

DTZ **Zadelhoff v.o.f.**
Eindhoven
Vestdijk 61B
5611 CA Eindhoven

3 november 2015

Duidelijk.
DTZ Zadelhoff

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 1.060.000,- k.k.
zegge: één miljoen zestigduizend euro kosten koper

Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff op 26 oktober 2015.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.
Geertruidenberg / Eindhoven, 3 november 2015

ir. B.G. de Bont RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.111.2579

J.C. van Vogren MRICS RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV02.111.2467





Samenvatting

Geertruidenberg

Markt 32, 34 & 38

Opdracht	Gemeente Geertruidenberg
Type object	kantoorpand
Doel	koop
Peildatum	16 oktober 2015
Vloeroppervlakte	circa 1.174 m^2
Perceeloppervlakte	4.356 m^2
Aantal parkeerplaatsen	25
Bouwjaar	1759
Stand en ligging	goed
Courantheid	redelijk

Getaxeerde waarde

Marktwaarde

EUR 1.060.000,- k.k.

DTZ Zadelhoff

Inhoudsopgave

		pagina
Getaxeerde waarde	Markt 32, 34 & 38, Geertruidenberg	2
Algemeen	Opdracht	5
	Code of conduct	5
	Waarderingsdefinities	6
	Uitgangspunten	6
	Onafhankelijkheid	8
	Educatie en roulatie	9
	Rekenmodel	9
	Disclaimers	10
Bijlage	• Factsheet	
	• Rekenmodel	
	• Kadastrale gegevens	
	• Uittreksel Bestemmingsplan	
	• Milieugegevens	
	• Plattegrondtekening	
	• Foto's	
	• Stadsplattegronden	
	• Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.	

Algemeen

Opdracht

Gemeente Geertruidenberg gevestigd te Raamsdonksveer, te dezen vertegenwoordigd door de heer T. Timmermans, heeft opdracht gegeven aan:

DTZ Zadelhoff v.o.f., als onderneming gecertificeerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder registratienummer 052725, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door ir. Bartholomeus Gerardus de Bont RT, Register-Taxateur van onroerende zaken en Joris Christian van Vooren MRICS RT, Register-Taxateur van onroerende zaken, beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f., kantoorhoudende Vestdijk 61B, 5611 CA Eindhoven, om inzicht te verschaffen in de vastgoedwaarde van:

Markt 32, 34 & 38, Geertruidenberg

De opdrachtgever houdt het object als belegging.

De opdracht is verstrekt per email d.d.12 oktober 2015.

Als waardepeildatum is bepaald 16 oktober 2015. De marktsituatie op de peildatum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met

- De 28 richtlijnen van het Platform Taxateurs en Accountants uit de publicatie 'Goed Gewaardeerd Vastgoed' d.d. 27 mei 2013.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU, d.d. 8 juni 2011 (Level 1), en een supplement, d.d. 19 december 2012 (Level 2), waarin DTZ Zadelhoff de rol heeft van 'gecertificeerde taxateur'.

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. DTZ Zadelhoff heeft deze taxatie uitgevoerd als gecertificeerde taxateur en verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties en/of taxaties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling. Daarom acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

De medewerkers van DTZ Zadelhoff handelen conform een interne gedragscode, vastgelegd in een Code of Conduct. Hierin staat onder andere aangegeven hoe medewerkers van DTZ Zadelhoff dienen om te gaan met financiële belangen bij cliënten. Er wordt door een compliance officer toegezien op de naleving ervan.

De taxateurs van DTZ Zadelhoff werken onafhankelijk van de makelaars van DTZ Zadelhoff. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat de makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. De taxateurs maken wel gebruik van de kennis van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentie gegevens, waarin zowel gebruiks- als beleggingstransacties worden bijgehouden.

Teneinde de kwaliteit van de taxaties te waarborgen wordt voor iedere taxatie het 4-ogen principe gehanteerd. Dat impliceert dat iedere taxatie standaard door 2 personen wordt uitgevoerd. Daarnaast worden transactionele taxaties normaliter en non-transactionele taxaties steekproefsgewijs gecontroleerd door een kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke professionals buiten het uitvoerende taxatieteam.

DTZ Zadelhoff heeft een interne klachtenprocedure conform de voorschriften van de RICS en valt ook onder de tuchtrechtelijke controle van de RICS.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met koop, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaarde

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

De **Marktwaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed 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.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

De waarde van de ongebonden grond is bepaald aan de hand van de reële Marktwaarde in relatie tot de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden algemene uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de taxatiedatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt tevens verwezen naar het blad 'Uitgangspunten' behorend bij het rekenmodel, c.q. de rekenmodellen die als bijlage is/zijn opgenomen bij deze rapportage.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS 'Red Book' 'een veronderstelling die voor waar wordt gehouden'. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

Bij deze taxatie worden de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat
De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik
Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid
Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met de mate waarin het object voldoet aan eisen van duurzaamheid. De beoordeling van duurzaamheidaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het vastgoed wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Milieuaspecten
Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er daarom van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting
Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie
De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van deze taxatie is aangesloten bij de 28 richtlijnen van het Platform Taxateurs en Accountants die d.d. 27 mei 2013 door dit Platform zijn goedgekeurd.

De opdrachtgever heeft de benodigde informatie aan DTZ Zadelhoff ter beschikking gesteld, maar heeft de volledigheid en juistheid hiervan niet schriftelijk bevestigd. Bij deze taxatie is er echter vanuit gegaan dat de verstrekte informatie volledig en juist is.

Voor zo ver taxateur dat heeft kunnen nagaan zijn tussen eerder genoemde peildatum en de uitgiftedatum van het rapport geen wijzigingen opgetreden die tot een significante aanpassing van de waarde hebben geleid.

Het honorarium voor de taxatie (dat is overeengekomen met de opdrachtgever) betreft een vast tarief.

Het totale taxatie-honorarium dat DTZ Zadelhoff jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet van DTZ Zadelhoff is: minimaal. Het totale niet taxatie-honorarium dat DTZ Zadelhoff jaarlijks aan opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale niet taxatieomzet van DTZ Zadelhoff is: minimaal.

Jaarlijks wordt door DTZ Zadelhoff een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van DTZ Zadelhoff. Uit de meest recente analyse is gebleken dat hiervan geen sprake is.

De verrichtte werkzaamheden voor deze rapportage stemmen overeen met de afspraken die zijn overeen gekomen in de opdrachtbevestiging.

Het getaxeerde object is in het recente verleden (1< jaar) niet eerder door DTZ Zadelhoff getaxeerd.

Educatie en roulatie

DTZ Zadelhoff bevestigt dat de taxateurs die deze opdracht hebben uitgevoerd en het taxatierapport hebben ondertekend, beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt, en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

De eerder genoemde taxateurs ir. Bartholomeus Gerardus de Bont RT en Joris Christian van Vooren MRICS RT zijn voor het eerst betrokken bij deze taxatie opdracht. DTZ Zadelhoff hanteert bij meerjarige opdrachten in algemene zin een roulatiesysteem waarbij tenminste 1 taxateur binnen een periode van 3 + 3 jaren rouleert.

Rekenmodel

Gevoeligheidsanalyse
Een gevoeligheidsanalyse geeft aan wat het relatieve belang is van individuele variabelen op de uitkomst van een waardering. De opdrachtgever heeft niet aangegeven dat een gevoeligheidsanalyse dient te worden uitgevoerd.

Back-testing
Back-testing is een term die gebruikt wordt om de waarde ontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie. Het is voor het eerst dat dit object door DTZ Zadelhoff voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing analyse uitgevoerd voor deze opdracht.

Conceptbeheer
Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor de uitkomsten van deze analyse verwijst DTZ Zadelhoff naar de bijlage 'Conceptbeheer' dat is opgenomen in het rekenmodel in de bijlagen.

Mate van onderzoek en inspectie
De taxaties kunnen verschillen in diepgang (bijvoorbeeld volledig, hertaxatie of update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolg-taxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolg-taxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd.

Validatie rekenmodel
Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG rekenmodel van DTZ Zadelhoff, versie **RM_BOG_VAL1.4_26052015.** Het rekenmodel is gevalideerd d.d. 26 mei 2015 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van DTZ Zadelhoff. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld.

Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Dit geldt ook voor taxatiewerkzaamheden die vallen onder de AIFMD richtlijnen. Voor deze werkzaamheden treden wij op als gecertificeerd taxateur en niet als externe taxateur.

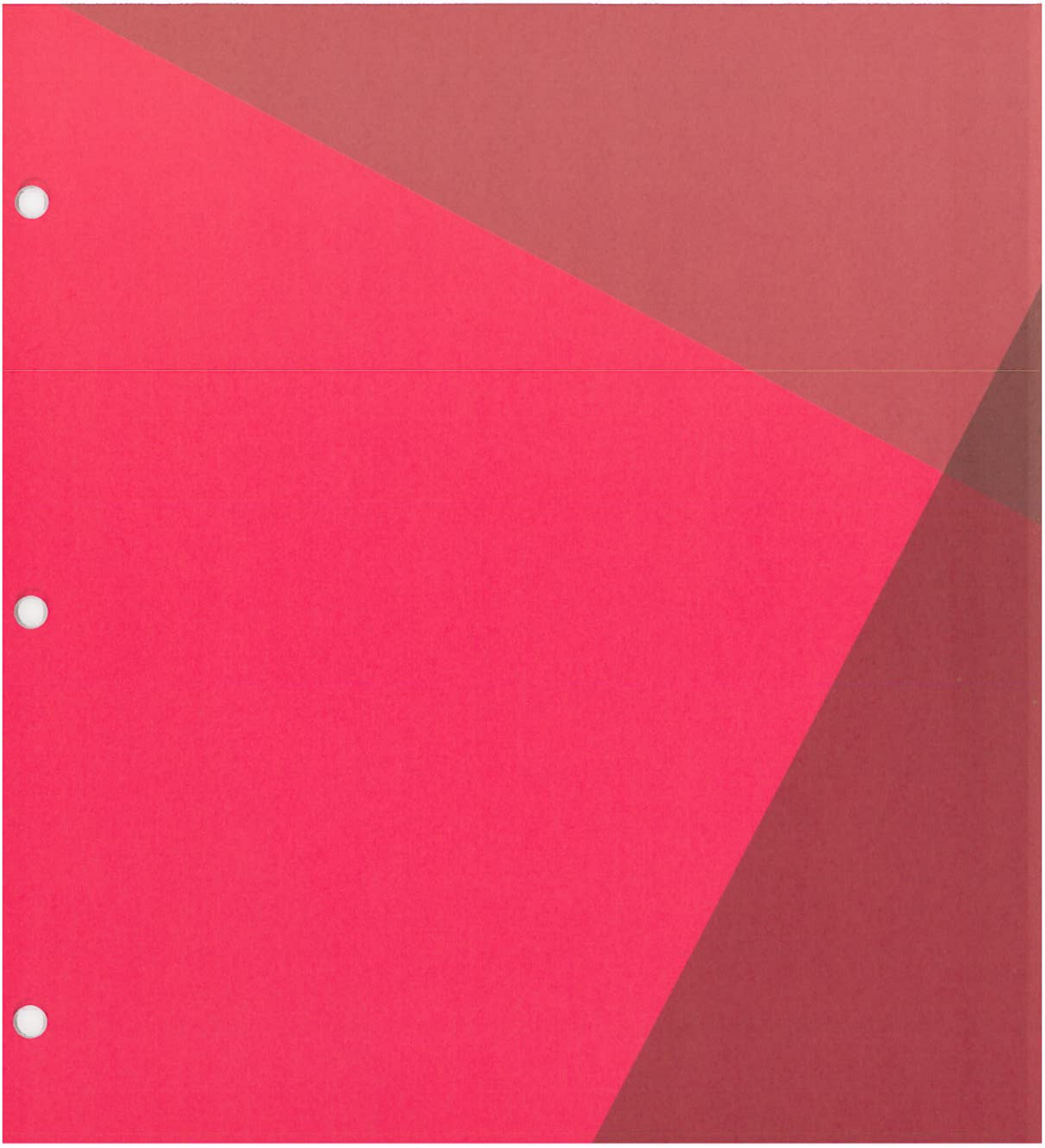
De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

6

Bijlagen

6

Factsheet



DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32, 34 & 38

Rapportage - Object

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Gemeente Geertruidenberg

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015





Technische inspectie

Kwaliteitsniveau	1	2	3	4	
Casco				4	goed
Gevels				4	goed
Inbouwpakket				4	goed
Installaties		2			matig
Terreinen			3		redelijk

Staat van onderhoud	1	2	3	4	
Casco				4	goed
Gevels				4	goed
Inbouwpakket				4	goed
Installaties				4	goed
Terreinen				4	goed

Omschrijving / Kadastrale informatie

Type object	monumentaal kantoorpand
Kadastrale gemeente	Geertruidenberg
Nummer / Appartementsindex	B 3139
Perceelgrootte	4.365 m²
Eigen grond / Erfpacht	Volle eigendom
Eigenaar	Stichting WSG

Kadaster - Toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (HYP4 11641/52 d.d. 11-9-1998), waaruit de Monumentenstatus, recht van overpad, recht van uitweg, de mogelijke aanwezigheid van asbest en een voorkeursrecht van koop ten behoeve van Gemeente Geertruidenberg is gebleken. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de kadastrale titel.

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4	
Stand en ligging			3		redelijk
Bereikbaarheid OV			3		redelijk
Bereikbaarheid auto				4	goed
Parkeren				4	goed

Het object is gelegen aan het marktplein van Geertruidenberg. Op de markt zitten voornamelijk lokale ondernemers en wat kleine retailers met relatief veel leegstand

Beschrijving / Indeling

m² v.v.o.	Kantoor	751
	Kantoor kelder	170
	Kantoor zolder	253

m² v.v.o. totaal **1.174**

Het getaxeerde betreft een rij monumentale kantoorpanden. De panden zijn intern geschakeld. Het object bestaat deels uit 2 en deels uit 3 bouwlagen en is deels onderkelderd. De constructie is van hout en metselwerk. De gevels zijn van metselwerk en de gevelopeningen zijn voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing. Het pand beschikt over losse airco-units en afzuiging. De panden zijn intern geschakeld. Achter de objecten ligt een ruim grasveld met daarnaast een parkeerplaats. De parkeerplaats biedt plek aan ongeveer 25 personenauto's.

Bestemming en gebruik

Bestemmingsplan	Kom Geertruidenberg 2012
Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS	29-11-2012

Bestemming

Het object beschikt over 3 verschillende bestemmingen namelijk kantoor (huisnummer 32,34 en 38), 'groen' (de achtergelegen tuin) en 'verkeer' (ter plaatse van de parkeerplaats). De bouw- en goothoogte van Markt 32 en 38 is respectievelijk 13 en 10 meter en van Markt 34 16 en 11 meter. Op het deel van het perceel met de bestemming 'groen' mogen uitsluitend kleine gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd. Daarnaast geldt voor het gehele object de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Met name deze laatste dubbelbestemming beperkt de verbouwingsmogelijkheden.

Milieuaspecten / Duurzaamheid

Er wordt in de akte melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest. Het is niet bekend in hoeverre de asbest nog aanwezig is. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel. Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC.

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32, 34 & 38

Rapportage - Huursituatie, markt en beoordeling

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Gemeente Geertruidenberg

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

Referenties

Huur

Adres	Plaats	Oppervlakte (m² v.v.o.)	HI (EUR / m² / jaar)	Segment	Datum
Leijsenhoek 2	Oosterhout	475	180	kantoor	dec-12
Heuvel 27	Oosterhout	221	170	kantoor	jun-14
Heuvel 21	Oosterhout	305	121	kantoor	apr-15

Koop

Adres	Plaats	Oppervlakte (m² v.v.o.)	Transactieprijs (EUR)	EUR / m2	Datum
Wilhelminalaan 8	Raamsdonksveer	402	395.000	983	jan-15
Doornboomstraat 22	Middelbeers	362	385.000	1.064	aug-13
Prins Bernhardlaan 64	Bergen op Zoom	480	445.000	927	nov-14

Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde

Huur

Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
+	-	+	beter
+	o	o	beter
+	-	o	minder

Koop

Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
+	o	o	beter
o	o	+	beter
+	-	o	gelijk

Toelichting referenties

Huur

In de afgelopen periode hebben zich de hiernaast getoonde transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. De gehanteerde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Koop

In de afgelopen periode hebben zich de hiernaast getoonde transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. De gehanteerde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Kantorenmarkt Geertruidenberg

De Gemeente Geertruidenberg bestaat uit de kernen Raamsdonk, Raamsdonksveer en Geertruidenberg. De Gemeente heeft een inwonersaantal van 21.609. Geertruidenberg zelf heeft een inwoneraantal van circa 7.000 inwoners.

De kantorenmarkt in de de Gemeenten Geertruidenberg vertoont de laatste jaren weinig dynamiek. De oude vestingsstad Geetruidenberg zelf vertoond helemaal geen dynamiek. Alleen in Raamsdonksveer hebben zich enkele transacties voorgedaan. Sinds januari 2013 is in totaal circa 1.000 m² kantoorruimte opgenomen.

Sterkte-zwakte analyse - Sterkten

- Uitstraling gebouw
- Onderhoudsstaat
- Parkeermogelijkheden

Verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als redelijk. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 18 maanden tot 24 maanden en huurvrije periode(n) en kortingen ter grootte van circa 6 maanden tot 12 maanden huur, uitgaande van een 5-jarige huurovereenkomst.

Voorkeursrecht tot koop

Op 11 september 1998 heeft Gemeente Geertruidenberg het pand verkocht aan de huidige eigenaar (Stichting WSG). Bij deze verkoop is een voorkeursrecht van koop opgenomen in de akte. Hierin is afgesproken dat Gemeente Geertruidenberg het pand terug kan kopen voor een vastgesteld bedrag, te weten de koopprijs op 11 september 1998 van Fl 1.210.000,- (gulden) kosten koper, welke geïndexeerd wordt op basis van CPI (werknemers laag, 1990=100). Als teller wordt de maand van aankoop gehanteerd (in dit geval worden de laatste voorlopige indexatiecijfers van september 2015 gehanteerd). Als noemer moet april 1998 worden gehanteerd conform akte.

Dit resulteert in een geïndexeerde koopsom op de peildatum van: **EUR 775.293,- kosten koper.**

Sterkte-zwakte analyse - Zwakten

- Intern geschakeld (moeilijker los te verhuren)
- Kantorenmarkt in Geertruidenberg
- Voorkeursrecht tot koop

Verkoopbaarheid

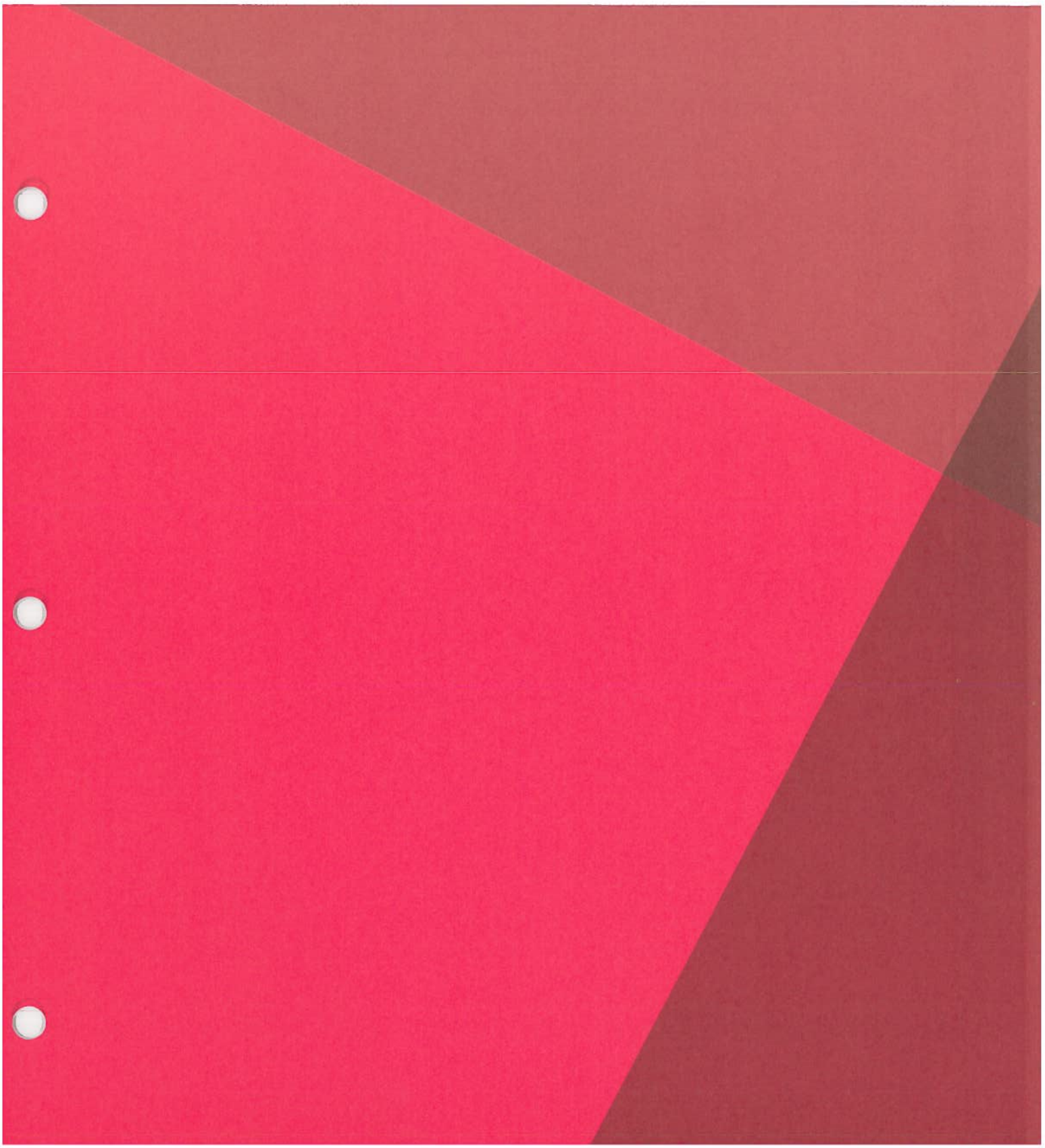
De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als redelijk.

Courantheid

Het object kan in relatie tot de marktsituatie als redelijk courant worden aangemerkt.

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

Rekenmodel(len)



DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32, 34 & 38

Uitgangspunten

Gemeente Geertruidenberg

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

Doel van de taxatie :	aankoop		Volledige taxatie		
Waardebegrip :	Marktwaarde				
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :
Site visit (externe inspectie)	Dennis Jansen MSc en ir. Ivo Schepers	16-10-2015	✔	✔	
Site visit (interne inspectie)	Dennis Jansen MSc en ir. Ivo Schepers	16-10-2015	✔	✔	
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	16-10-2015	✔	✔	
Kadastrale info - titel	Kadaster	16-10-2015	✔	✔	
Analyse rent-roll				✔	Niet van toepassing; vrij van huur en/of gebruik getaxeerd
Analyse huurcontracten				✔	Niet van toepassing; vrij van huur en/of gebruik getaxeerd
Analyse (plattegrond)tekeningen	Marquart Architecten	14-1-2015	✔	✔	
NEN 2580 meetstaat				✔	Niet beschikbaar
Onderzoek bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen	29-11-2012	✔	✔	
Onderzoek milieusituatie	Bodemloket	16-10-2015	✔	✔	
Referenties	DTZ Zadelhoff	16-10-2015	✔	✔	

✔ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van de afdeling Kantoren- en bedrijfsruimte Brabantstad en Limburg d.d. 21 oktober 2015.

✔ Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff d.d. 26 oktober 2015.

Bijzondere Uitgangspunten

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat Markt 32,34 en 38 als separaat zelfstandige objecten met eigen voorzieningen (zoals installaties, elektra, etc.) gebruikt kunnen worden.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik kan worden verkocht en geleverd.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Het kantoorgebouw op Markt 36 staat op naam van de Gemeente Geertruidenberg. De gebouwen op Markt 32, 34 en 38 staan op naam van Stichting WSG. De panden zijn intern verbonden met elkaar. Er zijn geen kosten in rekening gebracht om de panden Markt 32, 34 en 38 zowel functioneel als technisch te verzelfstandigen en/of los te maken van Markt 36.
- De marktwaarde van de extra grond met de bestemming 'groen' is als correctiepost meegewaardeerd in deze taxatie.
- Het deel van het perceel met de bestemming 'verkeer' wordt gebruikt als parkeerplaats. Dit stuk grond biedt ruimte aan ongeveer 25 parkeerplaatsen en wordt als zodanig meegenomen in de taxatie.
- Er wordt aangenomen dat de Gemeente Geertruidenberg geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht tot koop.

Waardeindicaties

Pro memorie posten vergen nader onderzoek. Het is niet mogelijk om een opinie af te geven over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten.

DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32, 34 & 38

Correcties MHKAP

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Gemeente Geertruidenberg

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

Correctiepost (k.k.)	beschrijving	aantal	EUR / eenheid	eenheid	totaal
1	Extra grond - Bestemming: groen (2.659 m²)	1	25	2.659	66.475
Totaal:					66.000

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32, 34 & 38

Markthuurkapitalisatie model

Gemeente Geertruidenberg

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

Huur en onderhoud	Kantoor			Kantoor kelder			Kantoor zolder			Parkeerplaatsen			Totaal	Totaal	Totaal	Expiratie	Looptijd
	m²	MH	onderhoud	m²	MH	onderhoud	m²	MH	onderhoud	aantal	MH	onderhoud	MH	HI	onderhoud	datum	contract
Type vastgoed : kantoor	v.v.o.	/ m² v.v.o.	/ m² b.v.o.	v.v.o.	/ m² v.v.o.	/ m² b.v.o.	v.v.o.	/ m² v.v.o.	/ m² b.v.o.	eenheden	/ eenheid	/ eenheid	EUR / jaar	EUR / jaar	EUR / jaar		jaren
Totaal	751	120	6,00	170	40	3,00	253	25	6,00	25	125	25,00	106.400	-	7.886		-
													THI	106.400			
Leegstand	751	120	6,00	170	40	3,00	253	25	6,00	25	125	25,00	106.400		7.886		

Kwaliteit	1	2	3	4
Aspect				
Staat van onderhoud : goed				4
Stand en ligging : goed				4
Bereikbaarheid OV : redelijk			3	
Bereikbaarheid auto : redelijk			3	
Parkeren : goed				4
Verhuurbaarheid : matig		2		
Verkoopbaarheid : redelijk			3	
Marktconformiteit : redelijk			3	

Onroerende zaakgebonden lasten	% MH	EUR per jaar
Totale lasten	13,1%	13.896
onroerende zaak belasting	2,2%	2.321
ass.premie in ‰ (belasting 21,0%)	1,4%	1.437
beheerkosten	1,3%	1.330
onderhoudskosten	7,4%	7.886
waterschap	0,3%	335
rioolheffing	0,6%	587
erfpachtcanon	0,0%	-
overige kosten	0,0%	-





Markthuurkapitalisatie	BAR en factor			Netto Markthuur
	MH	HI	THI	
NAR op Netto MH				8,75%
Waarde vrij op naam	10,06%	0,00%	10,06%	
voor correcties	9,94	-	9,94	1.057.184
correctief onderhoud	-		-	-
leegstand in maanden	-		-	-
marketing & verhuur in %			-	-
incentives in maanden	-		-	-
diversen	-		-	-
extra grond				-
gekapitaliseerde canon				-
CW additionele kasstromen			-	-
CW afkoop toekomstige erfpacht			-	-
CW huurverschil			8,75%	-
Waarde vrij op naam	10,06%	0,00%	10,06%	
na correcties	9,94	-	9,94	1.057.184
notariskosten / kad. recht vlg. tarief			0,44%	4.416
overdrachtsbelasting			6,00%	59.591
Waarde kosten koper	10,71%	0,00%	10,71%	
voor correcties	9,33	-	9,33	993.177
extra grond k.k.				-
diverse correcties (zie: Correctie HWKAF				66.000
aftrek gekapitaliseerde canon				-
Waarde kosten koper	10,04%	0,00%	10,04%	1.059.177
afgerond in EUR	9,96	-	9,96	1.060.000

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

Conceptbeheer

Gemeente Geertruidenberg

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
J.C. van Vooren MRICS RICS Registered Valuer RT	Concept 1	26-10-2015		1.060.000	
J.C. van Vooren MRICS RICS Registered Valuer RT	Definitief	3-11-2015		1.060.000	0%

Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder bijbehorende uitgangspunten zoals vermeld op pagina 'Uitgangspunten'.

Disclaimer

Gemeente Geertruidenberg

Clientref : / DTZref : Te74958_Volledige taxatie / RM_BOG_VAL1.4_26052015

Peildatum : 16-10-2015 / Datum definitief : 3-11-2015

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina 'Uitgangspunten' bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven deze niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:
- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de datum waarop het model definitief is gemaakt, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Deze beperking geldt ook voor taxaties die onder de richtlijnen van de AIFMD vallen. DTZ Zadelhoff treedt hierbij op als 'gecertificeerde taxateur' en niet als 'externe taxateur'.

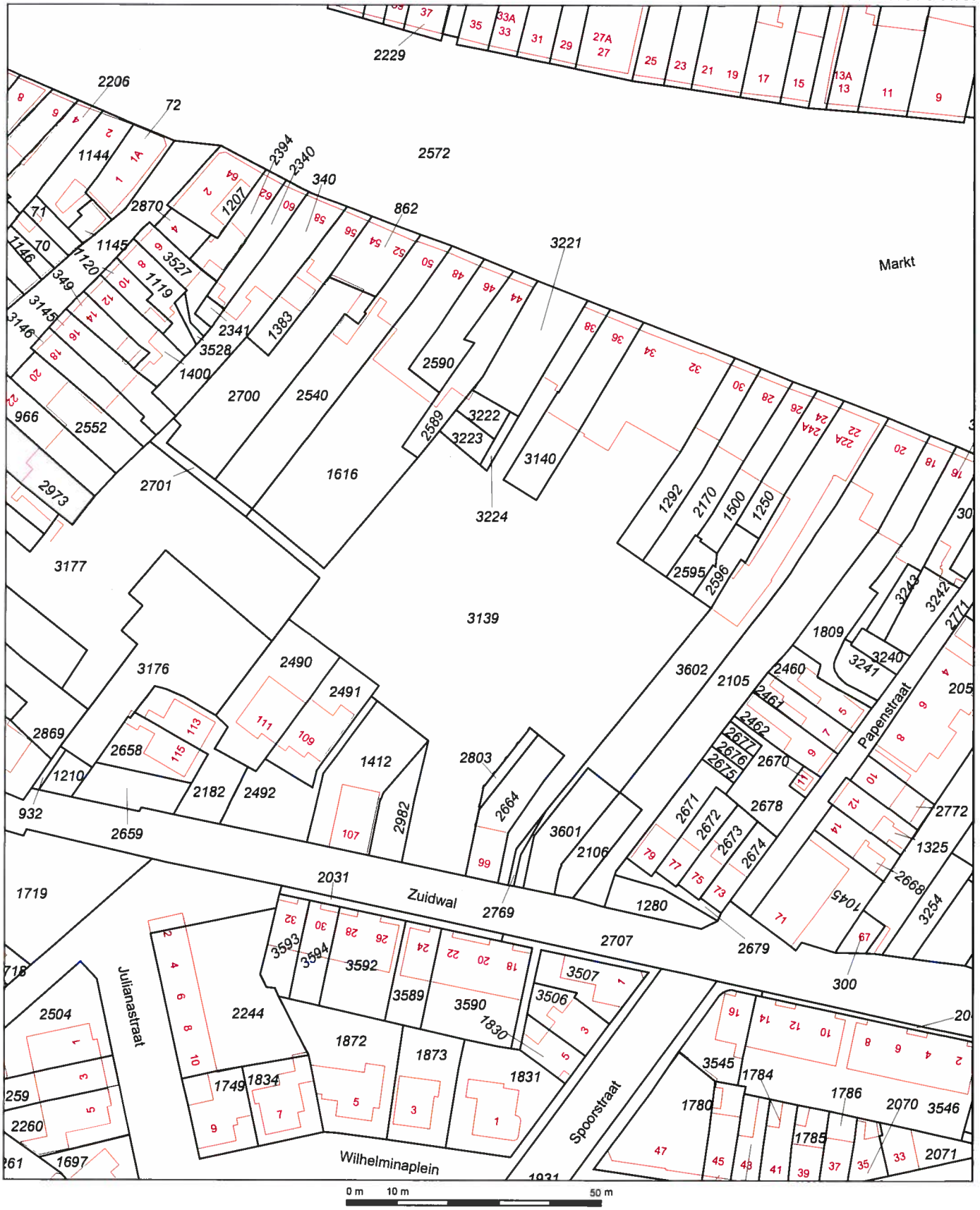
De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

6

Kadastrale gegevens

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 4775/DJA/TAX



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 oktober 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	GEERTRUIDENBERG
Sectie	B
Perceel	3139

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

Kadaster

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

Betreft:	GEERTRUIDENBERG B 3139 Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG	10-10-2015 12:14:43
Uw referentie:	4775/DJA/TAX	
Toestandsdatum:	8-10-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	GEERTRUIDENBERG B 3139
Grootte:	43 a 65 ca
Coördinaten:	118539-412518
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN
Locatie:	Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG Markt 34 4931 BT GEERTRUIDENBERG Markt 38 4931 BT GEERTRUIDENBERG
Ontstaan op:	8-3-1999
Ontstaan uit:	GEERTRUIDENBERG B 2983 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan:	ATG 75419 d.d. 31-3-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan:	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan:	HYP4 2483/137 reeks BREDA
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 63868/58 d.d. 24-3-2014

Kadaster

Betreft:	GEERTRUIDENBERG B 3139 Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG	10-10-2015 12:14:43
Uw referentie:	4775/DJA/TAX	
Toestandsdatum:	8-10-2015	

Gerechtigde

EIGENDOM

Stichting WSG
Markt 32 34
4931 BT GEERTRUIDENBERG

Postadres:	Postbus: 112 4930 AC GEERTRUIDENBERG
Zetel:	GEERTRUIDENBERG
KvK-nummer:	18111987 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	HYP4 11641/52 reeks BREDA d.d. 11-9-1998
Eerst genoemde object in brondocument:	GEERTRUIDENBERG B 2983 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 66977/51 d.d. 7-10-2015
HYP4 66965/149 d.d. 5-10-2015
HYP4 15468/156 reeks BREDA d.d. 22-5-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

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.

133
03
04

Kantoor: Breda

Tijdstip van aanbieding: 11-SEP-1998 09:00

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers: 11641 52 193

Mring. E. Kleefkens

met ~~zonder~~ acht bijvolgbladen

Aantekeningen:

D: 00000272 S: 3111716403

Kadaster

eijd

Tek

Verkoop

LEVERING/doss.nr.: 6665/jl

Heden, tien september negentienhonderdachtennegentig, verschenen voor mij, mr EGGO JOHANNES VAN LEUSDEN, notaris -- ter standplaats Zwijndrecht: ----------

1. Willem Albert Letschert, burgemeester, wonende te Geertruidenberg, Stadsweg 2, (postcode 4931 ED), geboren te Bolsward op vierentwintig maart negentienhonderdvierenvijftig, paspoort N22175730 geldig tot twee juli tweeduizend een, gehuwd, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke ---- rechtspersoon de Gemeente Geertruidenberg, gevestigd te Geertruidenberg en kantoorhoudende te Raamsdonkveer aan de Vrijheidstraat 2 (postcode 4940 CA), en als zodanig de Gemeente Geertruidenberg rechtsgeldig vertegen- ---- woordigende, handelend ter uitvoering van het besluit - van de raad van de gemeente Geertruidenberg de dato --- zeventien september negentienhonderdzesennegentig, ---- genoemde rechtspersoon, hierna ook te noemen: verkoper;
2. Petrus Johannes Fransciscus Span, directeur, wonende te Kaatsheuvel, Hei-akker 40 (postcode 5171 WS), geboren - te Waalwijk op vier augustus negentienhonderdzesen- --- vijftig, gehuwd, ten deze handelend als schriftelijk -- gevolmachtigde van: ----------
   a. de heer Theodorus Adrianus Schneijdenberg, gemeenteambtenaar, wonende te Geertruidenberg, Koestraat 63 (postcode 4931 CR), geboren te Zevenbergen op tweeentwintig augustus negentienhonderdeenenvijftig, --- rijbewijs 0072306325 geldig tot een september tweeduizend eenentwintig, gehuwd; ----------
   b. de heer Cornelis Johannes de Vries, zonder beroep, - wonende te Geertruidenberg, Zoutmanstraat 1 (postcode 4931 BJ), geboren te Geertruidenberg op zestien - juli negentienhonderdtweeendertig, rijbewijs ------- 0030576587 geldig tot een augustus tweeduizend twee, gehuwd; ----------

   die deze volmacht verstrekten in hun hoedanigheid van - respectievelijk voorzitter en secretaris van de te ---- Geertruidenberg gevestigde stichting Woningstichting -- Geertruidenberg, kantoorhoudende te Geertruidenberg aan de Leerthouwerstraat 2 (postcode 4931 CX), ---------- stichtingenregister Tilburg nummer 18111987, en als --- zodanig deze stichting te dezer zake rechtsgeldig ----- vertegenwoordigende, handelend ter uitvoering van het - besluit van het bestuur van deze stichting de dato ---- zeven mei negentienhonderdachtennegentig, ---------- genoemde stichting, hierna ook te noemen: koper. ------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het ---- volgende: ----------

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------

Hyp. 1

Hypotheken 1

Aantekeningen:

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en ter uitvoering daarvan ---- levert verkoper aan koper die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom - aanvaardt: ----------

een perceel grond, met de daarop gestichte historische gebouwen, deel uitmakende van het voormalige stadhuis - van Geertruidenberg, plaatselijk bekend te Geertruidenberg, Markt 32, 34 en 38 (postcode 4931 BT), kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie B nummer --- 2983, voor het geheel groot vierenveertig aren en vijf centiaren, zulks **met uitzondering van** een gedeelte van het perceel (zijnde het voormalige stadhuis, plaatse- - lijk bekend Markt 36) welk uitgezonderd gedeelte ------ schetsmatig met kruisarcering is aangeduid op de aan -- deze akte gehechte tekening, ----------

welk perceel grond is aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet, ----------

hierna ook te noemen het verkochte, ----------

door koper te gebruiken als kantoor, expositieruimte ----- (onder andere tuin) en ten behoeve van openbare functies.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat - de Gemeente Geertruidenberg de volle, vrije en onbezwaarde eigendom heeft van gemelde onroerende zaak, waarvan zij de eigendom heeft verkregen op een wijze waarvan de titel --- niet beschikbaar is noch kan worden achterhaald. ---------

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

De koopsom bedraagt **een miljoen tweehonderdtienduizend --- gulden (f. 1.210.000,--)**, welk bedrag door koper is vol- - daan door storting op een rekening van Bruns Jochems van - Leusden Stichting Derdengelden. ----------

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft - de lopende termijnen. ----------

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten. ----------

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: ----------

BEDINGEN ----------

kosten en belastingen ----------

Artikel 1 ----------

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de -- overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. ----------
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbe- - lasting verschuldigd. ----------

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat ----

Artikel 2 ----------

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die
   a. onvoorwaardelijk is; ----------
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

met inschrijvingen daarvan; ----------
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; --
d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens ----
eventuele erfdienstbaarheden van welke de aan ------
verkoper bekende hierna zullen worden vermeld; -----
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit
overeenkomst anders dan hierna vermeld. ----------
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte -
en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of ---
niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper ---
daaraan rechten. ----------
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, --
waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koop-
overeenkomst bevond. ----------
Het is koper bekend dat in het verkochte geen ---------
lift-installatie aanwezig is, dat het weinig sanitaire
voorzieningen heeft, dat het verkochte geen verwarming
heeft op de zolder en dat de zolder gedeeltelijk slecht
bereikbaar is. ----------
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig ----
schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereen-
komst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht
geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het -
verkochte. ----------

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico ----

Artikel 3 ----------

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte ----
vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. -
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn
de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van
het verkochte. ----------

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken ----------

Artikel 4 ----------

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en -
bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burger-
lijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit
had, aan koper afgegeven. ----------
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte
kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder
begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en le- -
veranciers gaan hierbij over op koper. Voor zover deze ---
aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als
bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek -
is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een
overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht ---
garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte --
mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen
wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. -

garanties van verkoper ----------

Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het volgende: ----------

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; ----------
b. het verkochte is vrij van huur en/of andere aanspraken tot gebruik, anders dan vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage; ----------
c. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, anders dan vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage; ----------
d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet; ----------
e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; ----------
f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; -----
g. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen. ----------

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: ----------

h. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; --------
i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; ----------
j. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag. ----------

Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder h, i en j gestelde, sedertdien een verandering heeft voorgedaan. ----------

asbest ----------

Artikel 6 ----------

Het is koper bekend dat zich in het registergoed --------- asbesthoudende materialen bevinden. ----------

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. ----------

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verko-

per voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het registergoed kan voortvloeien. ----------

BIJZONDERE BEPALINGEN ----------

Artikel 7 ----------

Het verkochte wordt overgedragen met inachtneming van de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken, waarvan blijkt uit de aan de koopovereenkomst gehechte bijlage, waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht. ----------

Een gedeelte van de in het verkochte aanwezige inventaris zal eigendom blijven van de verkoper. De betreffende inventaris staat omschreven op een door partijen opgemaakte en ondertekende lijst, welke lijst aan deze akte is gehecht. ----------

voorkeursrecht van koop ----------

Artikel 8 ----------

1. Ingeval koper het verkochte geheel of gedeeltelijk wil vervreemden, waaronder begrepen het uitgeven in zakelijk genotsrecht, is hij verplicht het verkochte te koop aan te bieden aan verkoper. ----------
2. Het aanbod dient bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit te geschieden. ----------
3. Verkoper dient binnen vier weken na ontvangst van het aanbod bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit aan de aanbieder kenbaar te maken dat het aanbod wordt aanvaard, bij gebreke waarvan het voorkeursrecht vervalt. ----------
4. Als koopsom zal -in afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst- gelden de huidige koopsom vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie ((reeks voor werknemersgezinnen met in negentienhonderdnegentig een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering CPI-werknemers laag (negentienhonderdvijfennegentig = eenhonderd)) van de maand waarin partijen overeenstemming met elkaar hebben bereikt over de terugverkoop en de noemer door dit prijsindexcijfer van de maand april negentienhonderdachtennegentig. ----------

   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. ----------

   Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het Centraal Bureau voor de Statistiek een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen ieder voor de helft gedragen. ----------
5. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen,

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dan is koper vrij het verkochte aan derden te verkopen, doch niet voor een koopsom lager dan waarvoor verkoper het verkochte had willen verwerven. ----------

6. De levering van de eigendom van het verkochte dient --- binnen twee maanden nadat partijen overeenstemming ---- hebben bereikt plaats te vinden bij een akte van ------ levering, op te maken door een door de verkoper aan te wijzen notaris, onder de gebruikelijke bedingen, vrij - van hypotheken en beslagen, "kosten koper" (de gemeente Geertruidenberg), tegen gelijktijdige betaling van de - koopsom. ----------
7. Het voorkeursrecht vervalt als verkoper in verzuim is - in de meewerking aan de levering zoals hiervoor sub 6 - bepaald. ----------
8. Indien de aanbiedingsplichtige in verzuim is in de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting tot aanbod of verplichting tot levering, ---- verbeurt hij jegens de wederpartij een boete gelijk aan de helft van de waarde zoals bedoeld sub 4 casu quo de helft van de waarde in het economisch verkeer ten tijde van de vervreemding ingeval van vervreemding aan een -- derde, onverminderd het recht op schadevergoeding. ----

Kettingbeding/bijzondere verplichting ----------

Artikel 9 ----------

1. De in het verkochte aanwezige secco's zijn met subsidie van de rijksoverheid in negentienhonderdzevenenzestig - en negentienhonderdachtenzestig gerestaureerd. Koper -- dient ervoor zorg te dragen, dat de secco's in dezelfde staat van onderhoud blijven als na de restauratie. ----
2. De sub 1 genoemde bepaling wordt bij deze gevestigd als kettingbeding ten laste van de koper en ten behoeve van de verkoper, mitsdien onder de verplichting van koper - om bij enige overgang onder bijzondere titel, danwel -- algemene titel deze verplichting aan zijn rechtverkrijgenden op te leggen en deze verkrijger te verplichten - om deze bepaling wederom op te leggen aan diens ------- rechtsopvolger bij elke volgende overgang onder ------- bijzondere titel, danwel algemene titel. ----------
3. Bij niet-nakoming van voorwaarde 2 zal zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn met ingang van de dag waarop de overtreding is --- begaan totdat de overtreding ongedaan is gemaakt ten -- behoeve van de gemeente Geertruidenberg voor elke ----- overtreding een onmiddellijk opeisbare boete van ------ DUIZEND GULDEN (f. 1.000,--) per dag door koper of zijn rechtsopvolger verschuldigd zijn. ----------

Bepalingen monumentenwet ----------

Artikel 10 ----------

Het verkochte is aangewezen als beschermd monument in de - zin van de Monumentenwet, ten aanzien waarvan wordt ------ verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen 19 tot en

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

met 26 van de voorwaarden waarop rijkssubsidies worden ---
verleend voor de instandhouding van monumenten van -------
geschiedenis en kunst, zoals vastgesteld bij beschikking -
van de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen --
van zestien januari negentienhonderdzesendertig, nummer --
381, afdeling KW. ----------
Gemelde artikelen luiden als volgt: ----------
"Artikel 19: ----------
"Tijdens of na voltooiing van het werk is het de eigenaar
"van het monument verboden, daaraan iets te wijzigen of te
"herstellen, daarbij iets te bouwen of daarin voorwerpen -
"of versieringen aan te brengen, zonder machtiging van de
"Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen. -------
"Voor de gewone onderhoudswerken als het herstellen van --
"dakbedekkingen, goten en afvoerbuizen, het opvoegen van -
"metselwerk, het werk van huisschilders en glazenmakers, -
"dit alles voor zover het aanzien daarvoor niet wordt ----
"veranderd, is die machtiging niet nodig. ----------
"Zonder machtiging van de Minister voornoemd is het de ---
"eigenaar ook verboden onderdelen of voorwerpen uit het --
"monument te verwijderen. ----------
"Artikel 20: ----------
"De voorwaarden, vermeld in het eerste lid van art. 12, --
"het eerste lid van art. 13 en art. 19, zijn ook na afloop
"van de werkzaamheden van toepassing. Na afloop van de ---
"werkzaamheden is de eigenaar voorts verplicht het monu- -
"ment onveranderd te bewaren en te onderhouden in de staat
"waarin het door de herstelling werd gebracht. ----------
"Wanneer hiervoor uitgaven zouden nodig zijn, die de nor-
"male onderhoudskosten verre overtreffen en de eigenaar --
"ten genoegen van de Minister van Onderwijs, Kunsten en --
"Wetenschappen aantoont, dat hij niet bij machte is die --
"uitgaven te dragen, wordt hij geacht aan zijn verplich- -
"tingen te hebben voldaan, indien hij aan de onderhouds- -
"of herstellingswerken een bedrag ten koste legt, door de
"Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen te -----
"bepalen in evenredigheid tot de draagkracht van de ------
"eigenaar. ----------
"De normale onderhoudskosten, bedoeld in het derde lid, --
"bestaan in het bedrag dat in gewone omstandigheden voor -
"het dagelijks onderhoud nodig is, vermeerderd met een ---
"telkenjare af te zonderen bedrag, bestemd ter bestrijding
"van de kosten van periodiek voorkomende hogere uitgaven,
"als de vernieuwing van dakbedekking en goten. ----------
"Het derde lid is niet toepasselijk, indien het onderhoud
"van het monument op het ogenblik, waarop het in dat lid -
"bedoeld uitzonderingsgeval zich voordoet, kennelijk -----
"verwaarloosd is. ----------
"Artikel 21: ----------
"Na afloop van de werkzaamheden is de eigenaar verplicht,
"het monument kosteloos ter bezichtiging te stellen. Wenst

"hij een toegangsgeld te heffen, dan heeft hij daartoe ---
"toestemming nodig van de Minister van Onderwijs, Kunsten
"en Wetenschappen, die aan die toestemmming bijzondere ---
"voorwaarden omtrent de aan de opbrengst te geven --------
"bestemming kan verbinden. ----------
"Van de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen -
"en de door deze aangewezen personen, de leden der Rijks-
"commissie voor de Monumentenzorg, de Directeur van de ---
"Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de door deze ------
"aangewezen personen mag geen betaling worden gevorderd. -
"De eigenaar is verplicht, aan kunstenaars en geleerden --
"kosteloos gelegenheid te geven, in het monument studies -
"te maken, te tekenen en te fotograferen. ----------
"Het eerste en het tweede lid van dit artikel zijn niet --
"toepasselijk op woningen, waartoe echter door de bewoner
"de kosteloze toegang niet mag worden geweigerd aan de ---
"Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen en de --
"door deze aangewezen personen, de leden van de Rijkscom-
"missie van de Monumentenzorg, de Directeur van de Rijks-
"dienst voor de Monumentenzorg en de door deze aangewezen
"ambtenaren. ----------
"<u>Artikel 22:</u> ----------
"Indien een monument, dat op het ogenblik, waarop Rijks- -
"subsidie werd verleend, in gebruik was voor de eredienst,
"aan deze bestemming wordt onttrokken en de eigenaar het -
"niet kan of wil vervreemden met inachtneming van de -----
"bepalingen van art. 23, kan hij zich, behoudens het -----
"bepaalde in het tweede lid van dit artikel, van al zijn -
"verplichtingen ingevolge deze voorwaarden tegenover het -
"Rijk bevrijden door het monument, bij een tot de Minister
"van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen gericht aangete-
"kend schrijven, kosteloos aan het Rijk aan te bieden. ---
"Wanneer het Rijk dit aanbod aanvaardt, is de eigenaar van
"alle ingevolge deze voorwaarden op hem rustende verplich-
"tingen ontheven van de dag van de eigendomsoverdracht af.
"Verklaart het Rijk het aanbod niet te aanvaarden, dan is
"de eigenaar ook van al deze verplichtingen ontslagen van
"de dagtekening van die verklaring af. Zo het Rijk niet --
"binnen zes maanden heeft geantwoord, is de eigenaar -----
"eveneens van deze verplichtingen ontheven na afloop van -
"die termijn. Deze voorwaarden zullen echter geacht worden
"nimmer te hebben opgehouden van kracht te zijn, wanneer -
"hij het monument opnieuw voor de eredienst in gebruik ---
"neemt. ----------
"<u>Artikel 23:</u> ----------
"Deze voorwaarden gelden zowel voor de eigenaar, aan wie -
"de subsidie wordt verleend, als voor iedere opvolger in -
"de eigendom van het monument. ----------
"Bij elke overdracht van de eigendom is de overdragende --
"partij gehouden, de verplichting tot nakoming van de in -
"de art. 1 t/m 26 genoemde voorwaarden ten behoeve van het

Aantekeningen:

11641
52 197
vierde vervolgblad

Kadaster

"Rijk aan de nieuwe eigenaar op te leggen, met dien ver- -
"stande dat, ingeval de overdracht plaats vindt na de ----
"voltooiing van het werk, met oplegging van de voorwaar- -
"den, in de art. 19 t/m 26 omschreven en aangeduid, kan --
"worden volstaan. ----------
"Artikel 24: ----------
"Wanneer niet wordt nagekomen de voorwaarde, omschreven in
"het tweede, derde of vierde lid van art. 23, verliest de
"overtreder zijn aanspraak op het door hem nog niet ont- -
"vangen gedeelte der Rijkssubsidie en is hij bovendien als
"boete aan het Rijk het bedrag verschuldigd, dat door de -
"Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen bij de -
"toekenning van de subsidie voor dit geval is vastgesteld.
"Bij niet-nakoming door een zijner opvolgers in de eigen-
"dom van een der overige bij deze voorwaarden opgelegde --
"verplichtingen blijft in het in het eerste lid bedoeld --
"geval de daar bedoelde overtreder aansprakelijk voor de -
"gevolgen, in art. 25 aan zulke overtreding verbonden. ---
"Het in het tweede lid van art. 25 bedoeld beroep is hem -
"ontzegd. ----------
"Artikel 25: ----------
"Wanneer de eigenaar van het monument, aan wie Rijkssub- -
"sidie werd verleend of een van zijn opvolgers in de ei- -
"gendom, een der bij deze voorwaarden opgelegde verplich-
"tingen, met uitzondering van die genoemd in het tweede, -
"derde of vierde lid van art. 23, naar het oordeel van de
"Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen, niet --
"nakomt, verbeurt hij zijn aanspraak op het nog niet -----
"uitbetaalde gedeelte der Rijkssubsidie en is bovendien --
"een door de Minister van Onderwijs, Kunsten en Weten- ---
"schappen te bepalen boete aan het Rijk verschuldigd, ten
"hoogste belopende het bedrag der door het Rijk ----------
"uitbetaalde subsidie. ----------
"Wanneer de belanghebbende zich niet wenst neer te leggen
"bij het oordeel van de Minister ter zake van de ---------
"toepassing van de artikelen 19 en 20, wordt de vraag der
"al- of niet-overtreding en die van het bedrag der -------
"herstellings- of onderhoudskosten voorgelegd aan een ----
"Commissie van Advies, bestaande uit een lid, aan te -----
"wijzen door de genoemde Minister, een lid door de -------
"belanghebbende, en een lid-voorzitter door deze twee ----
"leden tezamen. Komen die beide leden niet binnen zes ----
"weken nopens de aanwijzing van het lid-voorzitter tot ---
"overeenstemming, dan geschiedt die aanwijzing door de ---
"president der arrondissements-rechtbank te 's-Gravenhage,
"daartoe alsdan door de meest gerede partij aangezocht. --
"Het advies der commissie, vast te stellen bij meerderheid
"van stemmen, is voor beide partijen bindend. De kosten, -
"op de werkzaamheden der Commissie vallende, worden ------
"gedragen door de in het ongelijk gestelde partij. -------
"Artikel 26: ----------

blad: 9

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"De minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen kan -
"van één of meer dezer voorwaarden ontheffing verlenen." -
Bestaande erfdienstbaarheden ----------
Artikel 10 ----------
Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden wordt ten ---
deze nog verwezen naar in het verleden opgemaakte akten, -
waarbij wordt opgemerkt dat, gelet op de plaatselijke ----
situering van het bij deze verkochte, de beschreven ------
erfdienstbaarheden mogelijk geen betrekking hebben op het
verkochte, het betreft: ----------
A. een akte van levering op eenentwintig september negen- -
tienhonderdvierendertig verleden voor P.J.P. van Mol, --
destijds notaris ter standplaats Geertruidenberg, van --
welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore -
van de Dienst voor het Kadaster te Breda op diezelfde --
dag in deel 1541 nummer 92, register 4, waarin het -----
volgende staat vermeld woordelijk luidende: ----------
"Ten behoeve van het verkochte gedeelte van nummer 1445
"en ten laste van het niet verkochte gedeelte van dit --
"nummer wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uit- --
"over en doorweg met dien verstande dat de kooper met --
"een paard bespannen kar kan rijden van en naar de -----
"hiervoor bestaanden uitweg naar den Zuidwal over den --
"grond behorende aan genoemde vereniging". ----------
B. een akte van levering op zesentwintig juli negentien- --
honderdzesenvijftig verleden voor L.G.G.M. Lanen, ------
destijds notaris ter standplaats Geertruidenberg, van --
welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore -
van de Dienst voor het Kadaster te Breda op zevenen- ---
twintig juli negentienhonderdzesenvijftig in deel 2057 -
nummer 75, register 4, waarin het volgende staat vermeld
woordelijk luidende: ----------
"Blijkens processen=verbaal van inzet en toewijzing, ---
"drie en zeventien december negentienhonderdzeven voor -
"notaris Scholtens te Geertruidenberg verleden, --------
"overgeschreven ten hypotheekkantore te Breda veertien -
"januari negentienhonderdacht in deel 966 nummer 129, is
"het bij deze verkochte perceel gemeente Geertruidenberg
"sectie B nummer 1799 belast met een erfdienstbaarheid -
"van uitweg ten behoeve van een perceel gemeente -------
"Geertruidenberg sectie B nummer 1663, over de aan de --
"oostkant van het heersend erf lopende uitweg vanaf de -
"tuin van en naar de Stationsplein, thans Zuidwal". ----
C. een akte van levering op drie juni negentienhonderdacht-
envijftig verleden voor L.G.G.M. Lanen, voornoemd, van -
welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore -
van de Dienst voor het Kadaster te Breda op zes juni ---
negentienhonderdachtenvijftig in deel 2120 nummer 95, --
register 4, waarin het volgende staat vermeld woordelijk
luidende: ----------
"Deze ramen zullen aan geen andere eisen behoeven te ---

"voldoen dan dat zij moeten zijn voorzien van ----------
"niet-doorzichtig glas en niet naar buiten mogen -------
"openslaan. Dit recht wordt gevestigd ten titel van ----
"erfdienstbaarheid ten laste van voorschreven gedeelte -
"van het perceel kadastraal bekend als gemeente --------
"Geertruidenberg sectie B nummer 1975 en ten behoeve van
"het perceel kadastraal bekend als gemeente ------------
"Geertruidenberg sectie B nummer 966. Daartegenover ----
"verleent de comparant sub 2 genoemd aan de comparant --
"sub 1 genoemd, die zulks aanneemt, het recht om in de -
"zuidelijke gevel van het pand staande op voorschreven -
"onroerend goed van de comparant sub 2 genoemd, balken,
"ribben of ander ijzer- of houtwerk te doen plaatsen, --
"mits de muur geen schade lijdt. Eventueel aangebrachte
"schade moet door degene die van dit recht gebruik maakt
"worden vergoed. Dit recht wordt gevestigd ten titel van
"erfdienstbaarheid ten laste van het perceel kadastraal
"bekend als gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 966
"en ten behoeve van voorschreven gedeelte van het ------
"perceel, kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg
"sectie B nummer 1975 over en weder is voor de vestiging
"dezer erfdienstbaarheden generlei vergoeding ----------
"verschuldigd." ----------

D. een akte van levering op drieentwintig augustus negen- -
tienhonderdtweeenzestig verleden voor A. Schaap, -------
destijds notaris ter standplaats Raamsdonk, van welke --
akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster te Breda op zevenentwintig ----
augustus negentienhonderdtweeenzestig in deel 2274 -----
nummer 163, register 4, waarin het volgende staat ------
vermeld woordelijk luidende: ----------
"De comparant Baijens doet bij deze uitdrukkelijk ------
"afstand van de eventueel ten behoeve van het door hem -
"gekochte en ten laste van het aan verkoper toebehorende
"perceel, kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg ---
"sectie B nummer 1975 gevestigde erfdienstbaarheid van -
"voetpad en/of weg om te komen en te gaan van en naar de
"Zuidwal over gemeld perceel". ----------

E. een akte van levering op vijftien augustus negentien- --
honderdachtenzestig verleden voor L.G.G.M. Lanen, ------
voornoemd van welke akte een afschrift werd ingeschreven
ten kantore van de Dienst voor het Kadaster te Breda op
zestien augustus negentienhonderdachtenzestig in deel --
2553 nummer 70, register 4, waarin het volgende staat --
vermeld woordelijk luidende: ----------
"6. De poort, zich bevindende aan de zuidzijde van de --
"tuin van de voormalige Nutsschool, wordt verplaatst ---
"naar de oostzijde van die tuin, van waar ten behoeve --
"van die voormalige Nutsschool, kadastraal bekend als --
"gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 1384 en ten --
"laste van het aan verkoper verblijvende gedeelte van --

"voorschreven perceel, kadastraal bekend als gemeente --
"Geertruidenberg sectie B nummer 1975, blijft ----------
"gehandhaafd en voorzoveel nodig bij deze wordt --------
"gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg van en naar -
"de Zuidwal. Wanneer de eigenaar van het heersend erf --
"van deze uitweg gebruik wil maken, moet hij daarvan ---
"minstens vierentwintig uur tevoren kennis geven aan de
"eigenaar van het lijdend erf; ------------------------
"7. Ten behoeve van het aan verkoper in eigendom ver- --
"blijvende gedeelte van voorschreven perceel, kadastraal
"bekend als gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 932
"en gedeelten van de percelen kadastraal bekend nummer -
"1975 en ten laste van een strook grond, ter breedte van
"ongeveer vier meter, uitmakende het perceel, kadastraal
"bekend als gemeente Geertruidenberg sectie B nummers --
"1210, 1975 en 2065, eigendom van de gemeente Geertrui-
"denberg, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van -----
"uitweg van en naar de Zuidwal". ----------------------
F. een akte van levering op negenentwintig september ------
negentienhonderdzesenzeventig verleden voor L.G.G.M. ---
Lanen, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ----
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
te Breda op dertig september negentienhonderdzesen- ----
zeventig in deel 5136 nummer 50, register 4, waarin het
volgende staat vermeld woordelijk luidende: -----------
"a. de muren en afscheidingen te plaatsen tussen het bij
"deze verkochte bouwterrein en het daarnaast gelegen ---
"bouwterrein bouwnummer 6 en dienende tot afscheiding --
"daarvan, zullen gemeenschappelijk zijn in eigendom en -
"onderhoud van de eigenaren van de aan die muren en ----
"afscheidingen grenzende percelen. --------------------
"b. over en weder ten behoeve en ten laste van het bij -
"deze verkochte onroerend goed en het daarnaast gelegen
"bouwterrein bouwnummer 6 deel uitmakende van voorschre-
"ven perceel, kadastraal bekend als gemeente Geertrui- -
"denberg sectie B nummer 2365, voorzover eigendom van de
"gemeente Geertruidenberg en de daarop te stichten -----
"opstallen, worden bij deze als erfdienstbaarheden -----
"gevestigd alle rechten waardoor de toestanden, die in -
"strijd met het burenrecht tussen de heersende- en -----
"lijdende erven mochten bestaan, worden gehandhaafd, ---
"speciaal voor wat betreft het hebben van zichtbare- en
"onzichtbare werken tot afvoer van hemelwater, gootwater
"en faecalien, het hebben van licht- en uitzichtgevende
"ramen binnen de door de wet toegelaten afstand, -------
"eventuele inbalking en inankering, zijnde hieronder ---
"evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te ---
"verbouwen; bedoelde erfdienstbaarheden zullen blijven -
"bestaan, ook al mochten zij worden verzwaard door -----
"bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard -
"of bestemming van de heersende erven." ---------------

Aantekeningen:

11641
52 199

2esde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

G.een akte van levering op negenentwintig september -----
negentienhonderdzesenzeventig verleden voor L.G.G.M. --
Lanen, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ---
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -------
Kadaster te Breda op dertig september negentienhonderd-
zesenzeventig in deel 5136 nummer 54, register 4, -----
waarin het volgende staat vermeld woordelijk luidende:
"a. de muren en afscheidingen te plaatsen tussen het --
"bij deze verkochte bouwterrein en het daarnaast ------
"gelegen bouwterrein bouwnummer 5 en dienende tot -----
"afscheiding daarvan, zullen gemeenschappelijk zijn in
"eigendom en onderhoud van de eigenaren van de aan die
"muren en afscheidingen grenzende percelen. ----------
"b. over en weder ten behoeve en ten laste van het bij
"deze verkochte onroerend goed en het daarnaast gelegen
"bouwterrein bouwnummer 5 deel uitmakende van ---------
"voorschreven perceel, kadastraal bekend als gemeente -
"Geertruidenberg sectie B nummer 2365, voorzover ------
"eigendom van de gemeente Geertruidenberg en de daarop
"te stichten opstallen, zijn reeds eerder als ---------
"erfdienstbaarheden gevestigd alle rechten waardoor de
"toestanden, die in strijd met het burenrecht tussen de
"heersende- en lijdende erven mochten bestaan, worden -
"gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben van
"zichtbare- en onzichtbare werken tot afvoer van ------
"hemelwater, gootwater en faecalien, het hebben van ---
"licht- en uitzichtgevende ramen binnen de door de wet
"toegelaten afstand, eventuele inbalking en inankering,
"zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om -
"te bouwen of te verbouwen; bedoelde erfdienstbaarheden
"zullen blijven bestaan, ook al mochten zij worden ----
"verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of ------
"verandering van aard of bestemming van de heersende --
"erven." ----------

H.een akte van levering op een februari negentienhonderd-
zevenenzeventig verleden voor L.G.G.M. Lanen, voornoemd,
van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten -----
kantore van de Dienst voor het Kadaster te Breda op ----
twee februari negentienhonderdzevenenzeventig in deel --
5205 nummer 18, register 4, waarin het volgende staat --
vermeld, woordelijk luidende: ----------
"Ten behoeve van het bij deze verkochte onroerend goed,
"kadastraal bekend als gemeente Geertruidenberg sectie B
"nummer 2170 en ten laste van het meest oostelijk ------
"gedeelte van het aan de gemeente Geertruidenberg in ---
"eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend als ---
"gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 2365, wordt --
"bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van
"uitweg om te komen en te gaan van en naar de Zuidwal --
"met een personenauto of andere voertuigen voor huishou-
"delijk gebruik, welke uitweg aan de Zuidwal uitkomt ---

blad: 13

"naast de oostgevel van het aldaar gelegen pand Zuidwal
"nummer 33." ----------

I. een akte van levering op zestien juni negentienhonderd-
tachtig verleden voor mr. A.J.M.G. Claessen, notaris ter
standplaats Geertruidenberg, van welke akte een --------
afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst --
voor het Kadaster te Breda op zeventien juni negentien-
honderdtachtig in deel 5891 nummer 49, register 4, -----
waarin het volgende staat vermeld, woordelijk luidende:
"Over en weder ten behoeve en ten laste van de bij deze
"verkochte onroerende goederen, onderling deel ---------
"uitmakende van voorschreven perceel, kadastraal bekend
"als gemeente Geertruidenberg, sectie B nummer 2493, en
"de daarop te stichten opstallen worden bij deze als ---
"erfdienstbaarheid gevestigd alle rechten, waardoor de -
"toestanden, die in strijd met het burenrecht tussen de
"heersende- en lijdende erven mochten bestaan, worden --
"gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben van -
"zichtbare- en onzichtbare werken tot afvoer van -------
"hemelwater, gootwater en faecaliën, het hebben van ----
"licht- en uitzichtgevende ramen binnen de door de wet -
"toegelaten afstand, eventuele inbalking en inankering,
"zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te
"bouwen of te verbouwen; bedoelde erfdienstbaarheden ---
"zullen blijven bestaan, ook al mochten zij worden -----
"verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of -------
"verandering van aard of bestemming van de heersende ---
"erven." ----------

J. een akte van levering op vierentwintig maart negentien-
honderdachtentachtig verleden voor mr. A.J.M.G. --------
Claessen, voornoemd, van welke akte een afschrift werd -
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
te Breda op achtentwintig maart negentienhonderdachten-
tachtig in deel 7492 nummer 45, register 4, waarin het -
volgende staat vermeld, woordelijk luidende: -----------
"De comparanten, die sub 1 handelend als gemeld, -------
"verklaarden bij deze te vestigen de navolgende --------
"erfdienstbaarheden: ----------
"A. ten laste van het kadastrale perceel gemeente Geer- -
" truidenberg sectie B nummer 2597 (eigendom van de ---
" gemeente Geertruidenberg) en ten behoeve van het ----
" perceel kadastraal bekend als gemeente ----------
" Geertruidenberg sectie B nummer 1663 (voor zover ----
" eigendom van de comparant sub 2 en plaatselijk bekend
" als Zuidwal nummer 99) wordt bij deze gevestigd de --
" erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te --
" gaan naar de Zuidwal met een personenauto vanaf de --
" garage van de comparant sub 2, gelegen op gemeld ----
" kadastraal perceel nummer 1663. ----------
"B. ten laste van het kadastrale perceel gemeente -------
" Geertruidenberg sectie B nummer 1663, voorzover -----

Kadaster

" eigendom van de Gemeente Geertruidenberg en ten -----
" behoeve van het perceel gemeente Geertruidenberg ----
" sectie B nummer 1633 -voor zover eigendom van de ----
" comparant sub 2- wordt bij deze gevestigd de --------
" erfdienstbaarheid om de deuren van de garage van de -
" comparant sub 2 te doen draaien boven aan de gemeente
" Geertruidenberg in eigendom toebehorende grond, zoals
" deze toestand thans aldaar bestaat. ----------------
"De comparanten verklaarden dat de vestiging van gemelde
"erfdienstbaarheden is geschied onder de navolgende ----
"bepalingen en bedingen: ----------------------------
"a. alle kosten verbonden aan deze akte en de ----------
"overschrijving hiervan in de openbare registers evenals
"de overdrachtsbelasting komen geheel voor rekening van
"de comparant sub 2; ----------------------------------
"b. alle kosten verbonden aan het aanbrengen en --------
"onderhouden van een oppervlakteverharding tussen de ---
"gemelde garage en de aanwezige bestrating komen voor --
"rekening van de comparant sub 2." --------------------

Vestiging Erfdienstbaarheden ----------------------------
Artikel 11 --
Partijen zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen, overeenkomstig de volgende tekst: ------------------
Partijen vestigen bij deze over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van -- het niet bij deze geleverde deel van gemeld perceel 2804 - de erfdienstbaarheden van licht, lucht, uitzicht, inbal- - king, inankering, tot het hebben van kabels, leidingen ten behoeve van de aan- en afvoer van gas, water, electrici- - teit, hemel- en gootwater en ten behoeve van de riolering en erfdienstbaarheden ter handhaving van de huidige ------ bouwkundige staat van het verkochte ten opzichte van het - buurperceel/de buurpercelen, zulks in afwijking van de --- bepalingen voortvloeiende uit het wettelijk burenrecht. --
ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN -
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de --- koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. --------------
Partijen doen voorts afstand van het recht om op welke --- grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te verlangen.
KOOPOVEREENKOMST --
Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen. -------------
De koopovereenkomst wordt daartoe aan deze akte gehecht. -
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ---------------
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Zwijndrecht op de -- datum als in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten heb-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ben dezen eenparig verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend door de comparanten en tenslotte om tien uur veertien ---- minuten ----------
door mij, notaris.
handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.
w.g. E.J. van Leusden

De ondergetekende, mr EGGO JOHANNES VAN LEUSDEN, notaris ter standplaats Zwijndrecht, verklaart dat de onroerende zaak bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

w.g. E.J. van Leusden

Aantekeningen:

9/2954
Groot B 2980

11641
52 201

achtste vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



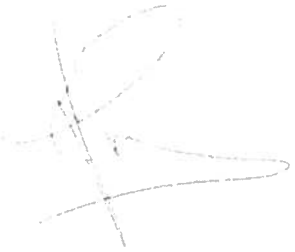
het van de verkoop van perceel 2983 uitgezonderd gedeelte

handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. E.J. van Leusden

Aantekeningen:

De ondergetekende, mr EGGO JOHANNES VAN LEUSDEN, notaris ter standplaats Zwijndrecht, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden afschrift.



EINDE

DEEL

Kadaster

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

Betreft:	GEERTRUIDENBERG B 3139 Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG	10-10-2015 12:14:43
Uw referentie:	4775/DJA/TAX	
Toestandsdatum:	8-10-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	GEERTRUIDENBERG B 3139
Grootte:	43 a 65 ca
Coördinaten:	118539-412518
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN
Locatie:	Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG Markt 34 4931 BT GEERTRUIDENBERG Markt 38 4931 BT GEERTRUIDENBERG
Ontstaan op:	8-3-1999
Ontstaan uit:	GEERTRUIDENBERG B 2983 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan:	ATG 75419 d.d. 31-3-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan:	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan:	HYP4 2483/137 reeks BREDA
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 63868/58 d.d. 24-3-2014

Kadaster

Betreft: GEERTRUIDENBERG B 3139
Markt 32 4931 BT GEERTRUIDENBERG

10-10-2015
12:14:43

Uw referentie: 4775/DJA/TAX
Toestandsdatum: 8-10-2015

Gerechtigde

EIGENDOM
Stichting WSG
Markt 32 34
4931 BT GEERTRUIDENBERG
Postadres: Postbus: 112
4930 AC GEERTRUIDENBERG
Zetel: GEERTRUIDENBERG
KvK-nummer: 18111987 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11641/52 reeks BREDA d.d. 11-9-1998
Eerst genoemde object in brondocument: GEERTRUIDENBERG B 2983 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

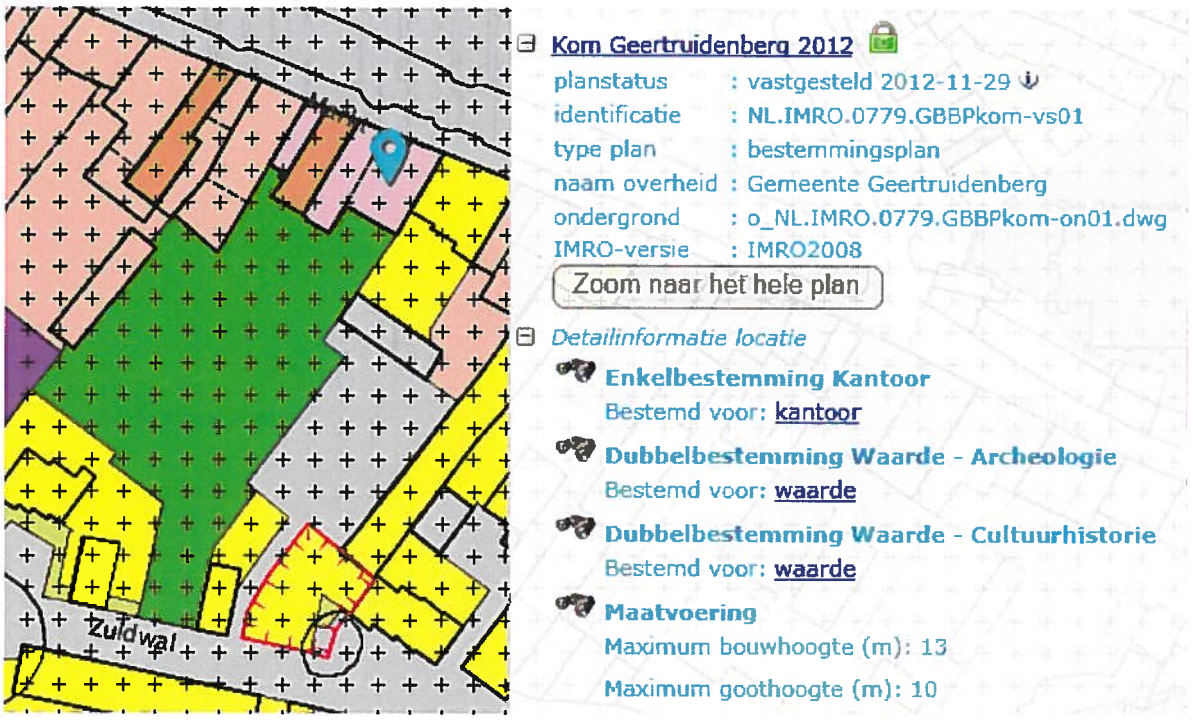
HYP4 66977/51 d.d. 7-10-2015
HYP4 66965/149 d.d. 5-10-2015
HYP4 15468/156 reeks BREDA d.d. 22-5-2006
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

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.

6

Uittreksel bestemmingsplan



Artikel **12 Kantoor**

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a kantoren;
b tevens maatschappelijk, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
c tevens wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
en met daarbij behorende:
d tuinen, erven en verhardingen;
e (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
f groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
b Ieder bouwperceel mag voor ten hoogste 60% worden bebouwd, tenzij de omvang van het bouwvlak meer bedraagt dan 60% van het bouwperceel, in welk geval niet meer mag worden bebouwd dan de omvang van dat bouwvlak.
c Nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, en het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
d Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

12.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'zonder bebouwing' uitsluitend zijn toegestaan kleine gebouwtjes met een oppervlak van ten hoogste 6 m2 en een bouwhoogte van 3 m.
b Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
c Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn.
d Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel mogen de grens gelegen op een afstand van 4 m achter de achterste begrenzing van het bouwvlak niet overschrijden.
e De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 100 m².
f Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
g De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 4 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
h De bouwhoogte van de aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte (plat dak). Wel mag, indien en voorzover de nokrichting van het dak van het hoofdgebouw parallel loopt aan de voorgevellijn, binnen de onder d bedoelde strook van 4 meter aan de achtergevel het dak van het hoofdgebouw met behoud van dezelfde dakhelling daarvan worden gebouwd op een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw, waarbij voor de maximale goothoogte van die aanbouw, uitbouw of dat aangebouwde bijgebouw de maximale maten gelden als bedoeld onder g.
i De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf mag maximaal 4 m bedragen.
j Een dak op een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op het zijerf is mogelijk met een bouwhoogte van 8 meter, voorzover dit gebouw op het zijerf is gelegen achter de doorgetrokken lijn van de 4 m zone grens achter het bouwvlak. Bij ligging voor deze lijn (richting voorzijde van het perceel) mogen alleen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met een plat dak (goot en bouwhoogte gelijk en maximaal 4 m hoog.) worden gebouwd.
k De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
l De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m, met dien verstande dat bij ligging voor de 4 m lijn als bedoeld in lid d alleen bijgebouwen met een plat dak gebouwd mogen worden.
m Een lichtstraat is aan de achterzijde mogelijk tegen de achtergevel van het hoofdgebouw vanaf de aanbouw, mits de lichtstraat maximaal 1,2 meter diep is en een hellingshoek heeft van maximaal 45°.
n In afwijking van de eis van een plat dak is bij een serre aan de achtergevel van het hoofdgebouw een schuine glazen dak constructie toegestaan, waarbij de goothoogte moet voldoen aan het vermelde onder g.
o Met betrekking tot de uitbouw van een woning in de vorm van een dakterras gelden de volgende voorwaarden:
    1. het dakterras mag uitsluitend gesitueerd worden aan de achterzijde van de woning en maximaal tot de achtergevelrooilijn;
    2. op een dakterras mag uitsluitend worden gebouwd een hekwerk / valbeveiliging van maximaal 1 m hoogte, gemeten vanaf de bovenkant van het terras, behoudens indien ingevolge het Bouwbesluit voor het hekwerk/valbeveiliging een grotere minimale hoogte is voorgeschreven, in welk geval deze minimale hoogte geldt;
    3. overkappingen op het dakterras zijn niet toegestaan.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'zonder bebouwing' uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m.

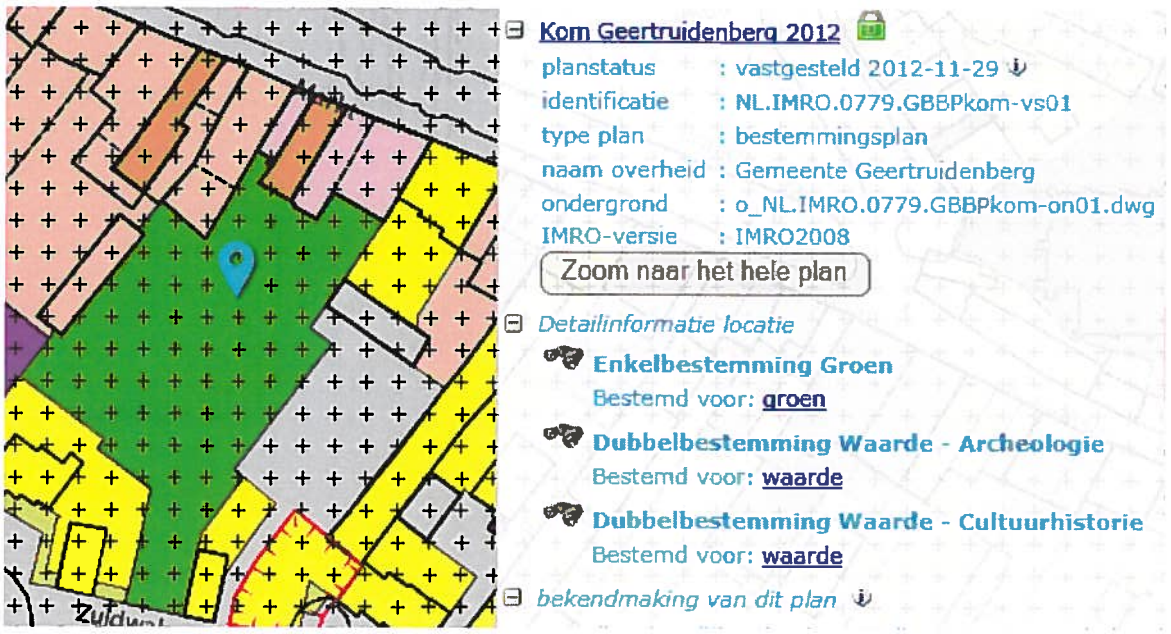
b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
d Overkappingen zijn toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1 De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
   2 De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
   3 De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
   4 Gebouwd dient te worden achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 onder o ten behoeve van de bouw van kleine bouwwerken op een dakterras, met dien verstande, dat:
a. de oppervlakte van het bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 m²;
b. de hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf de bovenkant van het terras, niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en opstallen niet onevenredig worden beperkt;
d. het cultuurhistorische karakter van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de verdieping van de gebouwen voor kantoren, met uitzondering van bestaand gebruik van de verdieping voor kantoren.



Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a groenvoorzieningen;
b bermen en beplantingen;
en met daarbij behorende:
c (ongebouwde) parkeervoorzieningen,
d speelvoorzieningen en straatmeubilair;
e voorzieningen voor ondergrondse inzameling van huishoudelijk afval;
f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g voorzieningen voor langzaamverkeer, zoals wandelroutes;
h recreatieve doeleinden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a Er mogen uitsluitend kleine gebouwen ten algemene nutte worden gebouwd.
b De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
c De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.
d De oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 5 m².

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
b De bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen.

6

Milieugegevens

Bodemloket rapport

geprint op Oct 13, 2015 2:54 PM

Rapport NB077901585

Locatie

ID	NB077901585
Locatiecode BIS	AA077900272
Locatie	Markt/Bierstraat
Adres	Markt Geertruidenberg
Gegevensbeheerder	Geertruidenberg
Bevoegd gezag	Geertruidenberg

Statusinformatie

Beschikking ernst en risicobepaling	
Vervolg	voldoende onderzocht

Saneringsinformatie

Type sanering	
Start	
Eind	

Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind

Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennend onderzoek NEN 5740	Nova Chemie	5623-112439	2001-12-21

Besluiten

Besluit	Besluitdatum	Kenmerk

Betrokken kadastrale percelen

	Code	Sectie	Perceel

Contact

U kunt eventueel aanvullende informatie vragen bij:
- Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (locaties gelegen in Midden- en West Brabant), bodemloket@OMWB, 013-2060200;
- Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (locaties gelegen in Noord- en Zuid-Oost Brabant), bodemloket@ODZOB.nl, 088-3690545;
- Actief Bodembeheer de Kempen (locaties met bodemverontreiniging met zware metalen (zink, cadmium, arseen, lood en koper) in Zuidoost-Brabant), secretariaatABDK@brabant.nl, 040-2329292;
- de gemeente waarin de locatie ligt


Venestraat
Markt
Doelestraat
Papenstraat
Zuidwal
Zuidwal
Julianastr
Spoorstraat

Legenda

Locatie	
Beschikbaarheid gegevens	 Eigen website beschikbaar Geen gegevens in Bodemloket
Verkennend onderzoek	 Gesaneerd  Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering  Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn  Historische activiteit bekend
Mijnsteengebieden	 Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Disclaimer:

De gegevens op het Bodemloket zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie op deze website verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. De organisatie achter Bodemloket.nl noch de data-eigenaren (gemeenten en provincies) zijn aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van de op deze website beschikbare informatie. U helpt de overheid door eventuele geconstateerde fouten of gebreken te melden.

De provincies en gemeenten die op de kaart van Nederland groen gekleurd zijn, leveren informatie aan voor het Bodemloket. Ook andere instanties - zoals kleinere gemeenten - hebben soms bodeminformatie, maar deze vindt u voorlopig nog niet op deze website. Wilt u een compleet beeld? Neem dan zeker óók contact op met uw gemeente. Staat een locatie (nog) niet vermeld op de kaart? Dan hebben we daar geen informatie over.

Op bodemloket.nl vindt u per plaats een overzicht van de bevoegde instanties. De contactgegevens vindt u op de website van de desbetreffende gemeente of provincie.

6

Plattegrondtekening(en)

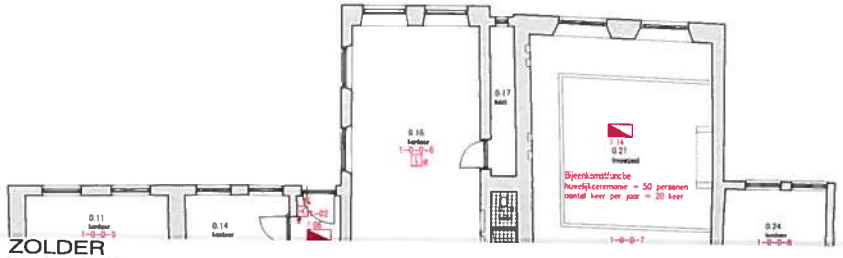


VOORGEVEL



ACHTERGEVEL





1e VERDIEPING

Gebruiksopp. = 633.0m²

nummer		vloeroppervlak	verblijfsruimte	verkeersruimte
1.01	overloop	11.06 m²	0.00 m²	11.06 m²
1.02	kantoor 1	33.28 m²	33.28 m²	0.00 m²
1.03	gang	23.00 m²	0.00 m²	23.00 m²
1.04	vergaderruimte 1	49.38 m²	49.38 m²	0.00 m²
1.05	kantoor 2	61.45 m²	61.45 m²	0.00 m²
1.06	kantoor 3	38.54 m²	38.54 m²	0.00 m²
1.07	toilet dames	2.00 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.08	toilet heren	1.40 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.09	toilet heren	0.91 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.10	kantine	20.79 m²	20.79 m²	0.00 m²
1.11	kantoor 4	47.58 m²	47.58 m²	0.00 m²
1.12	berging	3.67 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.13	berging	4.51 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.14	gang	11.84 m²	0.00 m²	11.84 m²
1.15	toilet	2.95 m²	0.00 m²	0.00 m²
1.16	borders	3.86 m²	0.00 m²	3.86 m²
1.17	vergaderruimte 2	74.46 m²	74.46 m²	0.00 m²
1.18	vergaderruimte 3	64.91 m²	64.91 m²	0.00 m²
1.19	trappenhuis	7.97 m²	0.00 m²	7.97 m²
1.20	kantoor	28.53 m²	28.53 m²	0.00 m²
1.21	kantoor	18.87 m²	18.87 m²	0.00 m²
	totaal	508.96 m²	435.79 m²	57.73 m²

ZOLDER

Gebruiksopp. = 565.6m²

nummer		vloeroppervlak	verblijfsruimte	verkeersruimte
2.01	zolder/archief	62.47 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.02	zolder/archief	72.09 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.03	zolder/archief	45.64 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.04	zolder/archief	27.01 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.05	zolder/archief	31.70 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.06	zolder/archief	41.28 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.07	zolder/archief	41.32 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.08	zolder/archief	63.46 m²	0.00 m²	0.00 m²
2.09	serverruimte	14.54 m²	0.00 m²	0.00 m²
	totaal	390.95 m²	0.00 m²	0.00 m²

project: Gebruiksvergunning kantoor pand Stichting WSG
Markt 28-38, 4861 BT Geertruidenberg

opdrachtgever: Stichting WSG
Markt 32-38, 4861 BT Geertruidenberg

werknummer: 01-116

onderdeel: Gebruiksvergunning plattegronden

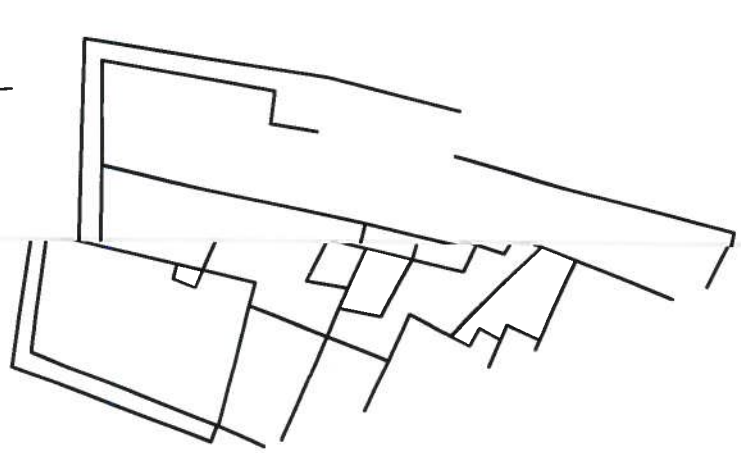
datum: 14-01-2016
schaal: 1:100
getekend: AP
formaat: 570x828mm
file-naam: 401-116G-1.dwg

blad: G02

E			
D			
C			
B			
A	08-02-2016	rookmelder centraal trappenhuis 1.01 na opmerking brandweer	AP
ref	datum	opmerkingen	gek

Alle rechten voorbehouden

Situatie
Gemeen
Sectie: B
Sectie: B
Sectie: A
Schaal 1



project	Gebruiksvergunning kantoorpand Stichting WSG
opdrachtgever	Stichting WSG
onderdeel	Situatie G01
schaal	1:500
werknummer	01-116
file-naam	N01-116G-t.dwg
datum	06-02-2015

Marquart
ARCHITECTEN

Pieter Breugheistraat 12
Postbus 163
4940 AD Raamsdonksveer
Telefoon 0162 518098
Fax 0162 523030
E-mail info@marquart.nl

Foto's

DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32,34,38





DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32,34,38









DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32,34,38





Stadsplattegrond(en)

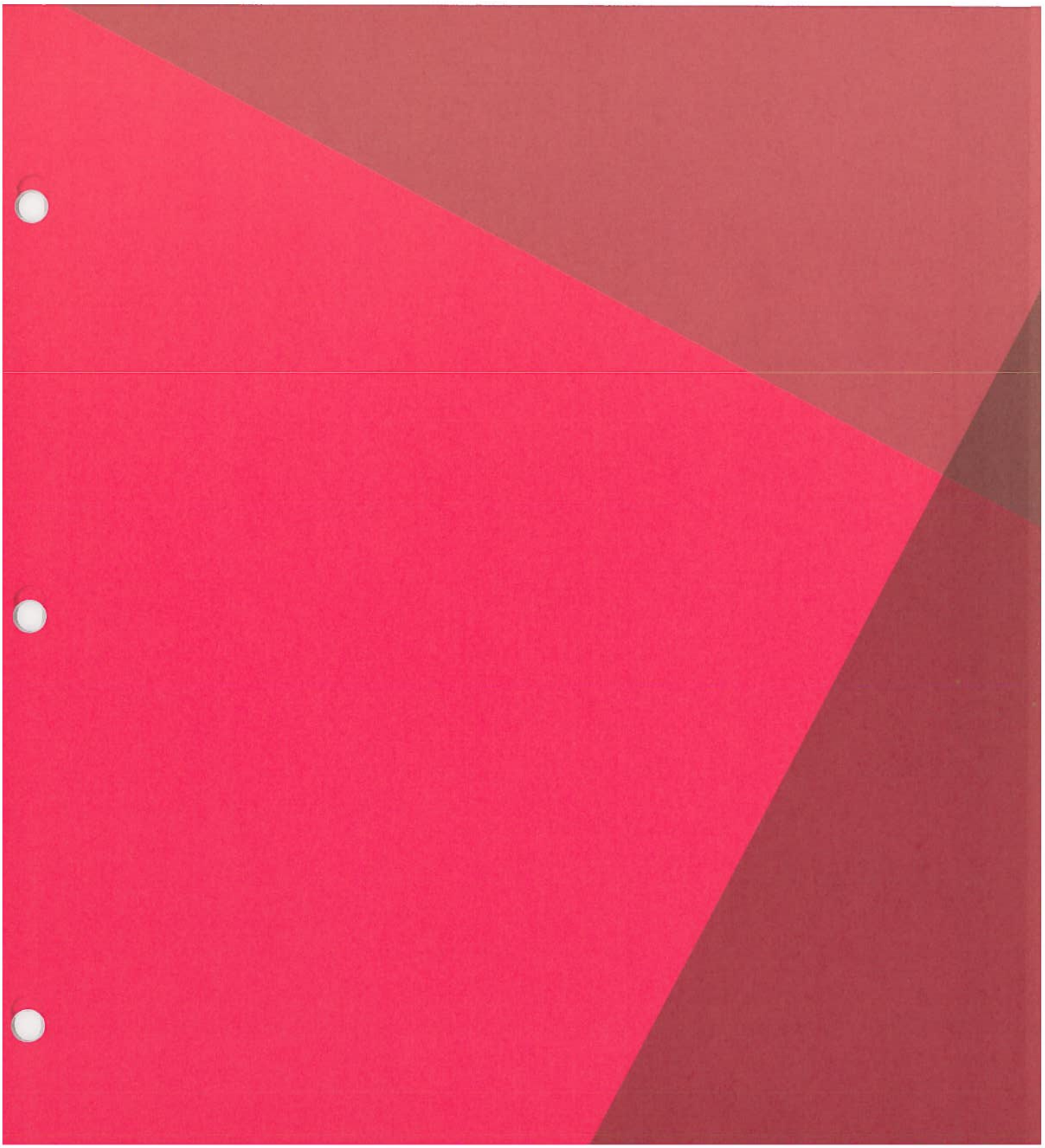
DTZ Zadelhoff

Geertruidenberg
Markt 32,34,38





Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.



DTZ Zadelhoff

Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.

De Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd. In de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder opdrachtnemer: DTZ Zadelhoff v.o.f.

DTZ Zadelhoff v.o.f. is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. Alle bedingen van deze Algemene Voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de partners van DTZ Zadelhoff v.o.f. en alle overige personen die bij, voor of namens DTZ Zadelhoff v.o.f. werkzaam zijn.

I Algemene bepalingen

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde 6. van die opdracht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd zijn.
3. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
4. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. anders overeenkomen. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
5. Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door DTZ Zadelhoff v.o.f. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
6. Bij het inschakelen van derden zal DTZ Zadelhoff v.o.f. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. DTZ Zadelhoff v.o.f. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. DTZ Zadelhoff v.o.f. is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. of DTZ aangeslotenen.
7. Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe DTZ Zadelhoff haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f., kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/ taxatie opdracht wordt uitgevoerd.
8. Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de Compliance Officer.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten Opdracht

1. Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
2. DTZ Zadelhoff v.o.f. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
3. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
   - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
   - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
   - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
   - advies over en het voeren van onderhandelingen;
   - begeleiden bij de afwikkeling.
4. DTZ Zadelhoff v.o.f. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat DTZ Zadelhoff v.o.f. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt DTZ Zadelhoff v.o.f. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is DTZ Zadelhoff v.o.f. bevoegd om te kiezen.
5. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
6. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die DTZ Zadelhoff v.o.f. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen.
   De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan DTZ Zadelhoff v.o.f., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten DTZ Zadelhoff v.o.f. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar DTZ Zadelhoff v.o.f.
7. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
8. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
   - vervulling;
   - intrekking door de opdrachtgever;
   - teruggaaf door DTZ Zadelhoff v.o.f.

   DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door DTZ Zadelhoff v.o.f. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
   - de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
   - verstoring van de relatie tussen DTZ Zadelhoff v.o.f. en opdrachtgever.

   Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
9. Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

Courtage

10. De opdrachtgever is aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over

DTZ Zadelhoff

de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven.
Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door DTZ Zadelhoff v.o.f. verleende diensten.

11. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
12. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van DTZ Zadelhoff v.o.f. op courtage onverlet.
13. De courtage die opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd is wordt vastgelegd in de tot stand gekomen opdracht.
Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen DTZ Zadelhoff v.o.f. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
14. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
15. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd.
De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
16. Ingeval DTZ Zadelhoff v.o.f. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
17. De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst. Bij koop en verkoop kan dat zijn bij notarieel transport. Partijen kunnen ook anders overeenkomen. In alle andere gevallen komt de overeenkomst tot stand op de momenten zoals beschreven in de artikelen II.8 en II.14, tenzij partijen in die gevallen ook anders overeenkomen. De kosten zoals omschreven in artikel II.18 kunnen tussentijds gefactureerd worden.

Kosten en vergoeding

18. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die DTZ Zadelhoff v.o.f. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Te denken valt daarbij o.a. aan promotiekosten (waaronder inbegrepen kosten voor projectborden, advertentiekosten, lichtdrukkosten van tekeningen, (kleuren) brochures e.d.) en verschotten (kosten die worden betaald aan derden zoals bijv. kosten voor de precariorechten of kosten van een overheidsinstantie of het Kadaster voor informatie die wordt opgevraagd). Ten aanzien van het maken van promotiekosten en de omvang ervan dient DTZ Zadelhoff v.o.f. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. De verschuldigdheid geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
19. Onverminderd het in artikel II.18 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een vergoeding verschuldigd.
Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 5.000,-, te vermeerderen met BTW.
20. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.19 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
21. Indien DTZ Zadelhoff v.o.f. ingevolge het bepaalde in artikel II.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan DTZ Zadelhoff v.o.f., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

III Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van DTZ Zadelhoff v.o.f., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

IV Aansprakelijkheid

1. Iedere aansprakelijkheid van DTZ Zadelhoff v.o.f. is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van DTZ wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van DTZ Zadelhoff v.o.f. komt. DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. In geval van een collegiale opdracht is DTZ Zadelhoff v.o.f. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
3. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij DTZ Zadelhoff v.o.f. melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
4. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens DTZ Zadelhoff v.o.f. ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van DTZ Zadelhoff v.o.f. bij de uitvoering van de overeenkomst.
5. Opdrachtgever is jegens DTZ Zadelhoff v.o.f aansprakelijk voor directe schade die DTZ Zadelhoff v.o.f lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.

V Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

1. Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/ of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
3. Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die DTZ Zadelhoff v.o.f. redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

VI Toepasselijk recht

Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

De Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. zijn laatstelijk op 8 februari 2012 gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 15/2012.