



Bilderbeek & Partners
Vastgoedtaxaties

TAXATIERAPPORT

Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver



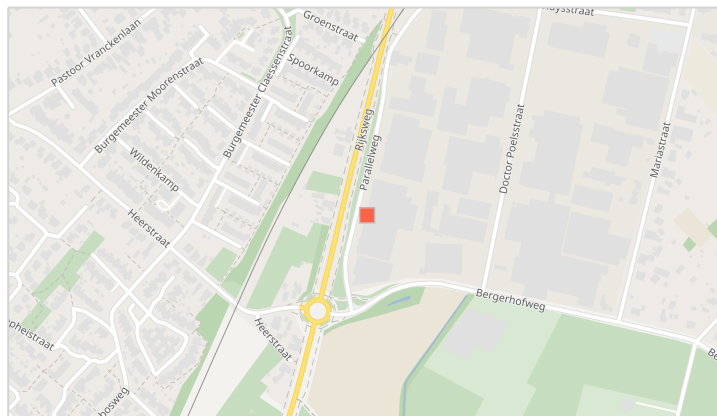
Opdrachtgever
Gemeente Beesel

Rapportdatum
8 februari 2021

Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	T210103
VMS taxatienummer:	38544898
Complex:	Parallelweg 10 Reuver
Adres:	Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver
Eigenaar:	De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	8.145



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1981
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	7.842
Totaal VVO m² of stuks:	7.469
Verhouding VVO / BVO:	1:1,05
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€175



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Beesel
Contactpersoon:	De heer R. Nillesen
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	Rick Schiffelers RT
Waardepeildatum:	donderdag 21 januari 2021
Marktwaaarde kosten koper:	€1.310.000
BAR markt/herz. huur kk:	14,6 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€191.510
Theoretische huur:	€191.510
Netto markt/herz. huur:	€148.288
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	22,6 %
Exploitatiekosten incl canon:	€43.222
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Matig
Onderhoud buiten:	Redelijk
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Matig

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Redelijk

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 21-01-2021 getaxeerd op:

EUR 1.310.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Sterktes

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

Zwaktes

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

Kansen

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

Bedreigingen

- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deelverhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt is 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 hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Bijzondere uitgangspunten

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 waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse
D	Juridisch
E	Object
F	Locatie
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Beesel
Ter attentie van: De heer R. Nillesen
Adres: Raadhuisplein 1, 5953AL te Reuver
Telefoonnummer: 06 - 3408 8651
E-mailadres opdrachtgever: rick.nillesen@beesel.nl

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: Bilderbeek & Partners B.V.
Uitvoerend taxateur: Rick Schiffelers RT
Adres: Nedinscopein 5, 5912 AP te Venlo
Telefoonnummer: 085-7820082
E-mailadres: rick@bilderbeekenpartners.nl
Lid van / aangesloten bij: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Ingeschreven in het register onder nummer: RT931940866 (NRVT)
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Ingeschreven in de Kamers Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: Bilderbeek & Partners B.V.
Controlerende / tweede taxateur: ing. Arjan Bilderbeek MSRE MRICS RT
Adres: Nedinscopein 5, 5912AP te Venlo
Telefoonnummer: 085-7820082
E-mail: arjan@bilderbeekenpartners.nl
Lid van / aangesloten bij: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Ingeschreven in het register onder nummer: 1274760 (RICS)
RT330762529 (NRVT)

Specialisatie / deskundigheid en educatie: Ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Taxateur voldoet tevens aan de vereisten zoals opgenomen in het subreglement Groot Zakelijk Vastgoed (aantekening GZV is opgenomen in het register). Bij RICS tevens RICS Registered Valuer en ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtigd Deskundigen (LRGD).

Ondergetekende beschikt over de actuele lokale en regionale kennis van de betreffende markt en de vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren of te beoordelen.

A.4 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: donderdag 7 januari 2021

Toelichting opdrachtverstrekking:

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief opgemaakt op 7 januari 2020. De opdrachtbrief voldoet aan de vereisten van het NRVt.

Door de opdrachtgever zijn geen nadere instructies gegeven voor de taxatieopdracht.

Opdrachtvoorwaarden:

De taxaties worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever en opdrachtgever overeengekomen voorwaarden, zoals vermeld in de opdrachtbevestiging.

De taxaties worden tevens uitgevoerd in overeenstemming met de de toepasselijke reglementen van het NRVt en de meest actuele versie van de International Valuations Standards (IVS).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking van derden worden gesteld. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van Bilderbeek & Partners BV.

Interne kwaliteitsborging

Conform de richtlijnen van het NRVt vindt bij iedere taxatie toetsing plaats door middel van een controlerend tweede taxateur, welke hiervoor een plausibiliteitsverklaring afgeeft, die aan het rapport wordt toegevoegd. Additioneel vindt nog een controle plaats na de opmaak van het definitieve rapport.

Roulatie

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 jaar en/of maximaal 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Bilderbeek & Partners B.V. is niet meer dan 9 jaar en/of maximaal 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Binnen Bilderbeek & Partners vindt deze roulatie op meer frequente basis plaats dan de richtlijnen voorschrijven.

Onafhankelijkheid

Opdrachtnemer verklaart dat zij en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. In casu is de taxateur als externe taxateur betrokken bij deze taxatie.

Bilderbeek Zakelijk Vastgoed, HRS Bedrijfsmakelaars en Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars hebben hun taxatie-expertise gebundeld in Bilderbeek & Partners B.V. Er is bewust gekozen om de specialistische taxatiediscipline op professionele wijze te positioneren, separaat van de makelaardij. Bij Bilderbeek & Partners, een zelfstandige en onafhankelijke taxatiepraktijk, houden we ons bezig met het waarderen van nagenoeg alle vormen van commercieel onroerend goed met inachtneming van diverse richtlijnen en normen. Bilderbeek & Partners is gevestigd in Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo.

Bilderbeek & Partners B.V. is tevens één van de regionale partners van Dynamis Taxaties Nederland. Dynamis Taxaties Nederland B.V. (DTN) is opgericht voor het initiëren, coördineren en uitvoeren van landelijke taxaties. Door bundeling van de krachten van de Dynamis partners kan elke partner bovendien gebruik maken van de expertise en de netwerken van alle partners gezamenlijk. Ook de taxatieopdrachten vanuit DTN worden onafhankelijk uitgevoerd.

Educatie en routine

De werkzaamheden worden uitgevoerd conform de statuten in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt, het Reglement Kamers NRVt en de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en voor zover het op de opdracht van toepassing is het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. De taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie die door het NRVt worden gesteld.

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt
- Reglement Kamers NRVt respectievelijk subreglement Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en).
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) 2020, www.ivsc.org.
- RICS Valuation – Global Standards 'Red Book Global Standards' 2020, www.rics.org.
- RICS Valuation – Global Standards 2017 jurisdiction guide: The Netherlands

NB: Voor zover deze aanbevelingen zijn uitgewerkt, uitvoerbaar en toepasbaar zijn (zie ook standaard opdrachtvoorwaarden). In het geval van eventuele strijdigheid zal de taxateur de IVS als leidend aanhouden, tenzij anders overeengekomen.

Tuchtrecht

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandelingsprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVt (www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht).
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar).

Tevens geldt voor de uitvoerend taxateur de klachtenprocedure van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), website RICS, complaints.

De opdrachtgever heeft het recht de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties en partijen die betrokken zijn bij de financiering waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt.

B TAXATIE

B.1 Algemeen

Objectomschrijving

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

Adres:	Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver
VMS-taxatienummer:	38544898
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	donderdag 21 januari 2021
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

Doel: Aankoop

Toelichting doel van de taxatie

Het doel is in verband met besluitvorming rond de voorgenomen aankoop van het complex de marktwaarde in de huidige staat en bij eigen gebruik vast te stellen.

Het rapport is uitsluitend bestemd voor het hiervoor aangegeven doel. Indien het doel niet nader is aangeduid of kenbaar is gemaakt door opdrachtgever, dan is hierover geen opgave gedaan. Het rapport is dan uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden.

B.3 Waardering & basis van de waarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Alle in de taxatie opgenomen bedragen zijn in EURO's (€), tenzij expliciet anders aangegeven.

Het object is per 21 januari 2021 getaxeerd op:

Marktwaarde kosten koper:

EUR 1.310.000

Zegge:

een miljoen driehonderd tien duizend euro

Handtekening taxateur:



Rick Schiffelers RT

Datum en plaats: 8 februari 2021 | Venlo

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	donderdag 21 januari 2021
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	Rick Schiffelers RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur met de verkopend makelaar de heer G. Heldens. De taxateur heeft het object zowel intern en extern opgenomen. Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt is 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 hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Tenzij hieronder uitdrukkelijk anders vermeld zijn de in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten en hoofdstuk J Waardebegrippen en definities van dit taxatierapport opgenomen definities en algemene uitgangspunten van toepassing.

Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedieningssystemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

Bestemmingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat er vanuit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

Oppervlaktes en metrages

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Indien er een gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 is verstrekt door opdrachtgever, vormt deze het uitgangspunt. In het geval door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld zijn de oppervlaktes op basis hiervan bepaald. Aan de hand van deze tekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Bijzondere uitgangspunten

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 waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) dat zou hanteren op de waardepeildatum.

In de taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten opgenomen.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de onder opdracht genoemde taxatiestandaarden.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

De waardering is opgemaakt in het Vastgoed Management Systeem van fluX. In de waardering zijn geen bijzonderheden opgenomen. De totale huurwaarde is gebaseerd op de huurwaarde van de bouwdelen. Er zijn geen noemenswaardige bijzondere elementen of additionele waardecomponenten opgenomen.

Aanpassingen op conceptrapportage

Het conceptrapport is aan opdrachtgever verstrekt. Dit stelt de opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in de onderbouwing van de taxatie. Gevraagd is of er onduidelijkheden of opmerkingen zijn, die leiden tot een betere onderbouwing van de taxatie. Door de opdrachtgever kan aanvullende informatie worden verstrekt of suggesties worden gedaan, ter verbetering van de taxatie. Naar aanleiding van het concept rapport zijn er geen opmerkingen geweest en/of is er geen informatie verstrekt die aanleiding gaven tot aanpassing van het rapport.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er zijn geen wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum van toepassing.

Taxatie onnauwkeurigheid

- Indien de bepaling van de vloeroppervlaktes gebeurt aan de hand van de verstrekte plattegrondtekeningen zijn deze zo nauwkeurig mogelijk en met zorgvuldigheid ingemeten. Door afwijkingen in de maatvoering en (mogelijke) afwijkingen ten opzichte van de feitelijke situatie zijn onnauwkeurigheden in de vastgestelde oppervlaktes niet te vermijden.

- Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop van eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is wel afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is voornamelijk niet in te schatten. In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVt gevolgd.

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

Omdat de technische installaties niet in gebruik zijn, was er tijdens de inspectie geen of beperkte verlichting in het object aanwezig. Hierdoor werd de visuele inspectie van het object enigszins belemmerd wat wellicht van invloed zou kunnen zijn op de visuele waarneming van taxateur en daardoor wellicht ook van substantiële invloed op de waarde zou kunnen zijn.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Conform artikel 13 van de praktijkhandreiking Kamer bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.

Het getaxeerde is niet eerder door de taxateur of het taxatiebureau beoordeeld.

B.8 Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	11-1-2021	Planviewer.nl
Bodemonderzoek	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	7-1-2021	Kadaster
Energielabel	Nee		
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	NVT		
Huurovereenkomsten	NVT		
Inspectierapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	7-1-2021	Kadaster
Meetcertificaat	Nee		
Milieu-informatie overheid	Ja	20-1-2021	Provincie Limburg
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Omgevingsvergunning	Nee		
Overige gegevens	Nee		
Plattegronden	Ja	13-1-2021	Verstrekt door opdrachtgever
Sideletters / allonges	NVT		
Splitsingsakte	NVT		

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Het complex is gewaardeerd op basis van de Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode) met de DCF-methode (Discounted Cash Flow) aanvullend ter controle. Gelet op redelijk stabiele huurstromen is de NAR-methode goed geschikt voor het taxeren van het complex.

Huurwaarde kapitalisatiemethode (NAR-methode).

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam.

Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

De DCF-methode

De DCF-methode (Discounted Cash Flow) berekent alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven. De kern van de DCF-methodiek is een schema waarin alle kosten (uitgaven) en opbrengsten (ontvangsten) die verbonden zijn aan de exploitatie van het vastgoed in een meerjarenschema worden 'uitgezet'. In een DCF-schema wordt tevens rekening gehouden met het feit dat:

1. uitgaven en ontvangsten in de loop der tijd kunnen stijgen of dalen als gevolg van in- of deflatie, prijsstijgingen of -dalingen en huurverhogingen of -verlagingen (indexeringen).
2. een willekeurige koper van het vastgoed een rendementseis stelt aan de investering (de disconteringsvoet)
3. de investering aan het eind van de beschouwingsperiode nog een restwaarde heeft.

Ad 1: indexeringen

Verhogingen (of wellicht verlagingen) van specifieke ingaande en uitgaande kasstromen die men op voorhand redelijkerwijs kan inschatten, worden in de DCF-methodiek meegenomen door bedragen die in de toekomst vallen te corrigeren voor deze stijgings- en dalingspercentages.

Ad 2: rendementseis (disconteringsvoet)

De rendementseis wordt gehanteerd als een disconteringsvoet waartegen alle cashflows contant worden gemaakt.

Ad 3: restwaarde

Voor de bepaling van de restwaarde van het vastgoed zijn verschillende methoden voorhanden, zoals het werken met een vervangingswaarde of het toepassen van een exit-yield op de huur op het einde van de looptijd.

B.10 Plausibiliteit taxatie

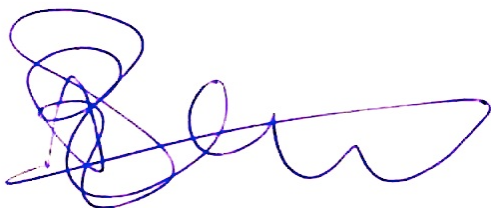
Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende als intern taxateur verklaart:

- taxateur heeft de taxatie beoordeeld op plausibiliteit;
- taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Arjan Bilderbeek MSRE MRICS RT

Datum en plaats: 8 februari 2021 | Venlo

C SWOT ANALYSE

Sterktes

- functioneel complex voor perifere detailhandel
- goed bereikbare locatie en zichtbaar gesitueerd aan doorgaande weg
- mogelijkheid om te splitsen
- flexibel in te delen en verhuren

Zwaktes

- minder aansprekende wat solitaire locatie voor perifere detailhandel
- staat van onderhoud en uitstraling
- relatief lage bedrijfsruimtes
- redelijk grootschalig voor perifere detailhandel lokale markt
- leegstand

Kansen

- positieve ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt
- gunstige rentestand
- mogelijkheden voor verduurzaming
- weinig vergelijkbaar aanbod in de omgeving
- schaarste grond en stijgende bouwkosten gunstig voor bestaande bouw

Bedreigingen

- beperkte vraag
- rentestijgingen zorgen voor remmend effect op de markt
- bedrijfsruimtemarkt in Reuver kent weinig dynamiek
- door deelhuur kans op gedeeltelijke leegstand
- invloed van coronavirus op economie en vastgoedsector

D JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar: De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m²	Eigenaar
Beesel	BSL02	K	1733		8.145	De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel
Totaal					8.145	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar wat is vermeld in de laatst bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. Drs. T.P.W. Dielissen, te Bernheze, op 18 oktober 2010. Een kopie van deze akte is als bijlage ingevoegd bij deze taxatie.

Hierin staat onder meer vermeld: "het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de familie Vaessen in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der familie Vaessen" en "gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels".

De meest recente eigendomsakte is door de taxateur onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover ter plaatse waarneembaar voor de taxateur en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Beesel valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde gebieden Beesel" dat werd vastgesteld bij Raadsbesluit van 20 juni 2016.

De bestemming van het object is op grond van artikel 8 van de planvoorschriften: "Bedrijventerrein" en heeft tevens de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus" en aanduiding van maatvoering "maximum goothoogte (m): 6 en maximum bouwhoogte (m): 10.

De plankaart en planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen in de bijlagen.

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht.

Fiscale aspecten

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn verder geen waardebeïnvloedende en/of bijzondere publieke bepalingen met betrekking tot genoemd perceel met opstallen uit het onderzoek van de taxateur naar voren gekomen.

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom in twee bouwlagen -ten behoeve van grootschalige/perifere detailhandel- met aanvullend secundaire ruimten. Het geheel met ondergrond, erf, buitenterrein en overige aanhorigheden.

Bouwjaar: 1981

Bouwaard / materialen en constructie

Bouwkundig

Fundering: vermoedelijk op palen met funderingsstroken

Constructie: staalconstructie

Gevels: hoofdzakelijk in betonnen borstwering waarboven sandwichpanelen, aan de voorzijde in spouw metselwerk met aluminium kozijnen en puien.

Vloerconstructie: betonvloer en verdiepingsvloer in beton.

Dakconstructie: plat dak in staal, voorzien van bitumineuze dakbedekking.

Puien en kozijnen: aluminium puien en kozijnen

Afwerking: het object is op de begane grond ingericht en afgewerkt als meubelshowroom met aanvullend secundaire ruimten (onder andere kantoren en opslagruimten op de begane grond en verdieping). De showroomruimten zijn hierbij gedeeltelijk voorzien van systeemplafonds, eenvoudige tussenwanden en diverse vloerafwerking.

Installaties

Verwarming: verwarming middels gasgestookte cv-ketel installatie met warmteafgifte via heaters en radiatoren

Luchtbehandeling: luchtbehandelingssysteem met plafondairco's in de showroomruimten

Mechanische ventilatie: in de sanitaire ruimtes

Warmwatervoorziening: warmwatervoorziening middels close-in boilers

Elektra-installatie: hoofdverdeelkast met diverse groepen. Wandcontactdozen en data- aansluitingen in kabelgoten.

Krachtstroomvoorzieningen. Verlichting in opbouw en inbouwarmaturen

Brandpreventieve middelen: brandslanghaspels en brandblussers aanwezig

Beveiliging: alarminstallatie aanwezig echter niet actief in gebruik

Additionele installaties: goederenlift, overheaddeur en laadkuil met 2 laad- en losdocks.

Indeling

Begane grond: entree aan de rechterzijde van het complex, showroomruimte met kantoor, toiletgroep en magazijnruimten.

Begane grond: entree aan de linkerzijde van het complex, showroomruimte met toiletgroep, technische ruimten en magazijn.

Eerste verdieping: bereikbaar middels een goederenlift en vaste trappartij met showroomruimte in casco staat danwel magazijn/opslagruimte.

Buitengedeelte: links van het perceel gelegen verharde eigen weg met toegang tot de aan de achterzijde gelegen laad/losdock, overheaddeur en verhard manoeuvreerterrein. De voorzijde van het object is ingericht met beplantingen en parkeerplaatsen.

Bouwkundige staat: Matig

Onderhoud buiten: Redelijk

Onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie ten tijde van de opname van het complex. Een uitgebreid geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of testen van voorzieningen heeft niet plaatsgevonden, omdat dit een normale taxatieopdracht te buiten gaat. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring.

In de waardering wordt uitgegaan van normatieve onderhoudskosten, per m2 BVO berekend op basis van de kengetallen van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) 2020. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties.

De kosten voor (preventief) onderhoud zijn de jaarlijkse reserveringskosten voor onderhoud om toekomstige gebreken te voorkomen en het gebouw voor gebruik in goede staat te houden. De in de waardeberekening genoemde vaste lasten en onderhoudskosten zijn indicatief.

Het getaxeerde is gebouwd met degelijke en onderhoudsarme materialen echter staat inmiddels een reeds aantal jaren leeg en wekt bovendien de indruk dat er in de afgelopen jaren zeer beperkt of wellicht geen onderhoud meer heeft plaatsgevonden. Ook is geconstateerd dat er sprake is van braak/vandalisme schade aan het object. Door de leegstand, de staat van onderhoud en de braak/vandalisme schade verkeert voor zover waarneembaar het getaxeerde in een matige staat van onderhoud. Bij de opname zijn de volgende aandachtspunten/gebreken geconstateerd:

- daklekkages;
- technische installaties zijn buiten gebruik;
- inbraak en vandalisme schade aan sanitaire voorzieningen, vloerafwerkingen, plafondafwerkingen, (overhead)deuren, hang/sluitwerk en technische voorzieningen;
- verwaarloosd buitenterrein;

In de waardering rekening is gehouden met een correctiepost achterstallig onderhoud. Dit is nader toegelicht onder correcties, hoofdstuk onderbouwing. Er is geen bouwkundig rapport beschikbaar gesteld. Derhalve betreft de correctiepost een globale schatting op basis van visuele waarneming van taxateur en kan van substantiële invloed zijn op de waarde en daarmee een taxatie onnauwkeurigheid. Taxateur adviseert dan ook een ter zake deskundige een bouwtechnisch en installatietechnische inspectie te laten uitvoeren.

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Functionaliteit: **Goed**

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	wint 10 1 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 1 bouwlaag	4.424	4.213	1981
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	wint 10 2 - Perifere grootschalige detailhandelsunit, 1970-1990 2 bouwlagen	1.709	1.628	1981
Totaal			7.842	7.469	

E.3 Renovatie

Laatste renovatiejaar:

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Er hebben zich in de afgelopen jaren geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen in het getaxeerde voorgedaan.

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

In het bodeminformatiesysteem van de provincie Limburg is het perceel niet geregistreerd als (mogelijk) verontreinigde locatie.

De eigenaar is voor zover bekend niet in het bezit van een bodemonderzoeksrapport.

In de eigendomsakte zijn met betrekking tot de milieuaspecten geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Bij de huidige gebruiker zijn geen bedrijfsactiviteiten of productieprocessen van toepassing die speciale aandacht in het kader van milieu vereisen.

De taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van stoffen, dan wel materialen, in de bodem (grond, grondwater), die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen.

Uitgangspunt bij de locatie is dat er geen beperkingen zijn voor het huidige gebruik.

Er is bij ons geen informatie bekend met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van onder- of bovengrondse opslagtanks. Uitgangspunt bij de taxatie is dat er geen onder- of bovengrondse opslagtanks aanwezig zijn.

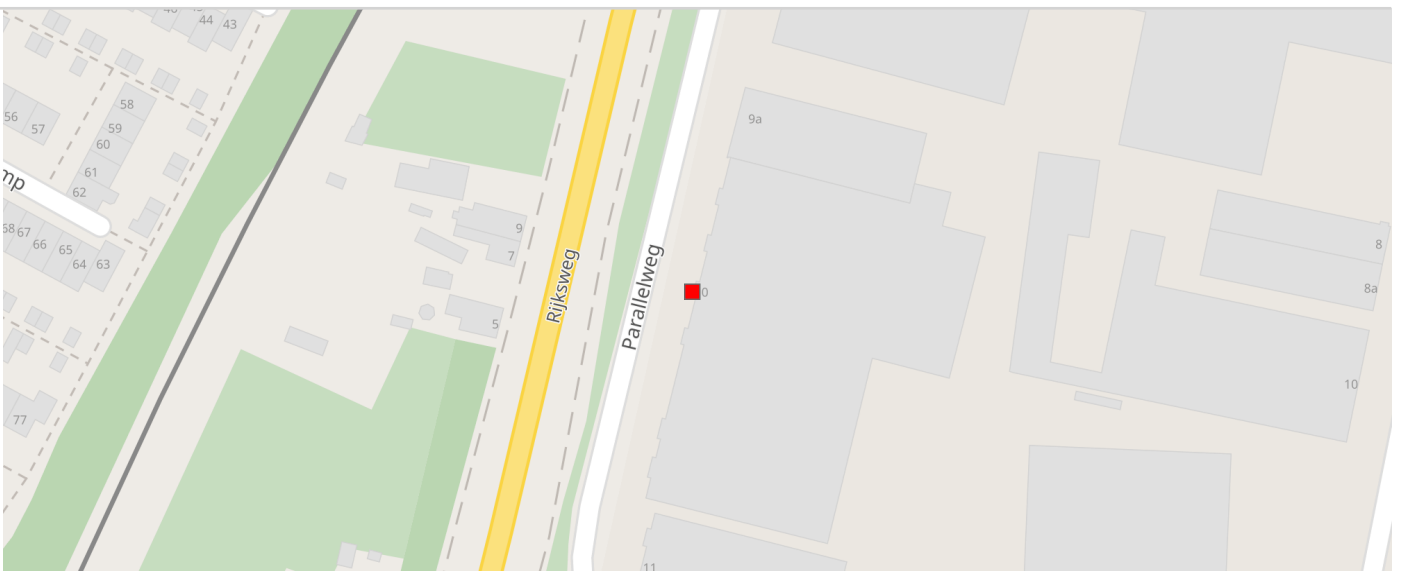
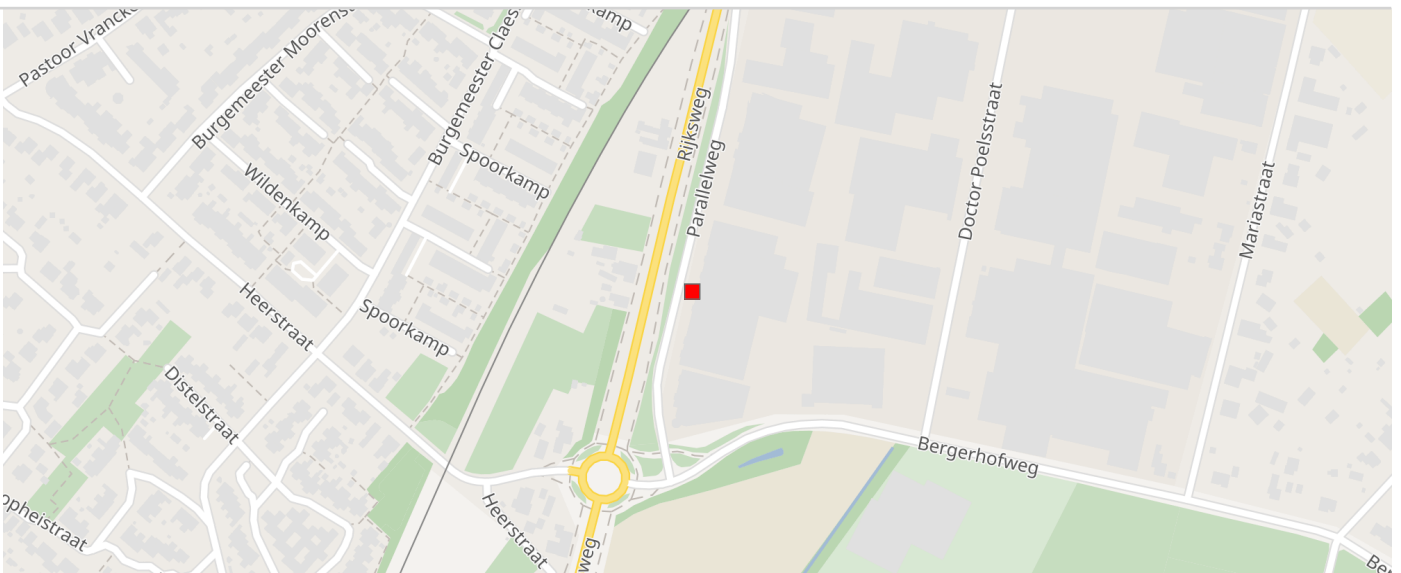
Objectbeoordeling

Het getaxeerde betreft een bedrijfsobject bestaande uit bedrijfsruimte-/showroom opgedeeld in min of meer twee compartimenten/bouwdelen, waarbij het linker gedeelte bestaat uit twee bouwlagen. Het object is omstreeks 1982 gerealiseerd en in gebruik geweest als meubelshowroom en is als zodanig ingericht. Het gebruik is een aantal jaren gelegen beëindigd en staat sindsdien leeg waardoor het onderhoud ook is verwaarloosd. Het complex heeft een grote frontbreedte met twee entrees, is goed in te delen en geschikt voor een showroomruimte over een goede vrije hoogte. Daarmee is het object geschikt voor het gebruik als showroomruimte/grootschalige detailhandel. Voor het gebruik van reguliere bedrijfsdoeleinden is het object wat beperkt geschikt gelet op de vrije hoogte en de betonnen verdiepingsvloer. Het object is de afgelopen jaren fors verwaarloosd waardoor er wat negatief imago en uitstraling van het object is ontstaan.

Objectscore: **Matig**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging:

Goed

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de zuidkant van de kern Reuver, aan de doorgaande weg (Rijksweg) tussen Reuver en Swalmen. Het bedrijventerrein kent een gemengd karakter met zowel grotere als kleinere bedrijven (veelal lokale en regionale ondernemingen) en gemêleerde bedrijfsbebouwing, waarbij het getaxeerde aan de rechterzijde grenst aan soortelijke perifere detailhandelsvestiging. Verder zijn in de nabij omgeving bedrijven gevestigd als Thielco Staalindustrie, Welkoop en Jalema.

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

Het object is goed bereikbaar met eigen vervoer. Het object is circa twee autominuten gelegen van de ontsluiting op de autosnelweg A73. Het wegennet rondom het complex is ruim opgezet, waardoor de locatie ook met vrachtvervoer goed bereikbaar is. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is eveneens goed te noemen. Op loopafstand zijn bushaltes te vinden met frequente verbindingen. Het treinstation van Reuver is gelegen op circa 800 meter afstand.

Voorzieningen

Het object is gelegen op ruim 900 meter van het centrum van Reuver met alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften in de directe nabijheid.

Parkeren op openbare weg:

Goed

In de directe omgeving op het bedrijventerrein zijn de parkeervoorzieningen voldoende aanwezig. Over het algemeen vindt het parkeren plaats op eigen terrein, waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Geen bijzonderheden bij taxateur bekend.

Locatiescore:

Redelijk

Het getaxeerde is gelegen op een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van Reuver. De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer en openbaar vervoer. Op het bedrijventerrein is een diversiteit aan bedrijven gehuisvest, van productie tot handelsbedrijven en een enkele perifere detailhandelsvestiging (meubelshowroom). Door de verspreide ligging en mix detailhandel, productie- en handelsbedrijven is het gebied niet echt aan te merken als een woonboulevard of PDV locatie. De locatie -in combinatie met het huidig gebruik- wordt als matig aangeduid. Voor bedrijfsdoeleinden leent de locatie zich beter en kan deze als redelijk tot goed worden gekwalificeerd.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde staat leeg en is niet in gebruik. Hoofdzakelijk is het object geschikt voor bedrijfsdoeleinden, meer specifiek voor perifere detailhandel waarbij het object thans nog deels is ingericht en in gebruik is geweest als meubelshowroom.

Voorgenomen gebruik

Volgens opgave van opdrachtgever betreft het voorgenomen gebruik een eigen gebruikssituatie als bedrijfsdoeleinden.

G.2 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het object is hoofdzakelijk geschikt voor het huidige gebruik als showroom-/perifere detailhandel en ook eventueel ook voor reguliere bedrijvigheid aan te wenden.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

Winkelmarkt

Aan het begin van de coronacrisis is de traffic in de winkelgebieden fors gekelderd. De traffic krabbelt langzaam weer op, maar in de grote steden zitten in juli 2020 nog maar op zo'n 50–60% van de normale traffic. Het verval verschilt sterk per winkelgebied. Vooral grote steden hadden te maken met een enorme daling en hebben ook meer moeite om terug te komen op het oude niveau. Locatus voorspelt dat in steden als Amsterdam en Utrecht de normale traffic nog lang niet zal terugkeren. Kleinere gemeenten en buurtcentra (met een supermarkt) lopen daarentegen goed. Mensen blijven graag in de vertrouwde omgeving.

De detailhandel heeft in zijn totaliteit in april 2020 1,1% minder omgezet dan in april 2019. In mei behaalde de detailhandel een plus ten opzichte van het jaar ervoor, +8,2%. Dit is de grootste stijging in veertien jaar tijd. Dit klinkt positief, maar dat is niet voor iedere branche het geval. Het verschil tussen non-food en food is groot. Food groeide in april met 5,9% en in mei met 10,1%. De omzet van de winkels in non-food kromp in april met 15 % en groeide in mei met 1,2%. Ook binnen non-food zijn de verschillen ongekend groot. Het verschil in groei en krimp was in april tussen diverse branches 83,8% en in mei 52,8%. Mode en schoenen leden het grootste omzetverlies sinds 2005. Voor mode was dit -23,4%. Daarentegen behaalden de winkels in doe-het-zelfartikelen en consumentenelektronica en witgoed een aanzienlijke omzetgroei, zo pluste DHZ met 29,4%.

De retailketens in non-food hadden in de fase van maart tot begin juni te maken met een trafficdaling van 35% tot 80%. De verschillen zijn groot van branche tot branche, per week, maar ook voor verschillende soorten winkelgebieden.

Gemiddeld genomen kan gezegd worden: hoe groter het winkelgebied, hoe groter het verval in traffic was. De middelgrote steden, die het de afgelopen jaren zwaar hadden, doen het beter dan de grote steden. Deze observaties sluiten aan bij het consumentenonderzoek en de analyse van de bezoekersaantallen uit deskresearch. Winkels in dagelijkse producten werden vooral geraakt in grensgebieden en grote steden.

De coronacrisis kent onder retailers winnaars en verliezers. De omzetontwikkeling varieert dan ook sterk. Er zijn retailers die te maken hebben met -60% en retailers die tot wel 25% plussen. De omzetontwikkeling verschilt sterk per week, winkel en gebied, maar vooral per categorie. In grote steden nam de omzet sterker af dan in kleinere gemeenten. Qua branches zijn mode en schoenen de sectoren die het erg zwaar hebben, mede doordat consumenten minder gaan funshoppen en vaker alleen op pad gaan. Bouw- markten, supermarkten, tuincentra en elektronicazaken plusten enorm. Dit kwam mede doordat consumenten meer thuis waren en vanwege het mooie weer.

Dat de coronacrisis impact heeft op de winkelgebieden dat staat vast. Maar hoe groot is de impact? Gemiddeld verwachten de vastgoedpartijen dat 15% van de ondernemers in retail en horeca verdwijnt in de komende twaalf maanden. Van de verschillende winkelgebieden wordt verwacht dat de centrumgebieden inclusief de aanloopstraten het hardst getroffen worden door de coronacrisis. Als gevolg van de coronacrisis verwacht 79% van de vast- goedpartijen dat er in 2021 meer leegstand zal komen in de grote steden (>100 duizend inwoners). Dit komt deels door een afname van het aantal winkels en deels doordat er minder horecavestigingen overeind zullen blijven. 46% verwacht daarnaast dat het in 2021 minder druk zal zijn dan voor de crisis. Richting 2025 verwacht 79% dat het centrumgebied in grote steden een transformatie ondergaat van leegkomende panden naar wonen en andere functies. Daar- naast verwacht 61% dat het centrumgebied compacter zal worden. Er zullen minder aanloopstraten met winkels en horeca komen.

Bron: Retail postcorona impactanalyse, Retailagenda, 21-7-2020.

Bedrijfsruimtemarkt

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m2 bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m2 bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevrage van bedrijven, het reeds afzwakende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m2 aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.

Bron: Dynamis Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2020

Verwachtingen indexen commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,40%	1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	1,75%	1,75%	1,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuurg verwachting	0,00%	0,50%	0,50%	1,00%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%

Marktsituatie

De bedrijfsruimtemarkt van de regio Venlo en Venray wordt gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend m² bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend m² onderstreept de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100 duizend m² gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke opnames in Venray (ruim 36 duizend m²) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230 duizend m²).

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332 duizend m² bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw logistiek, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.

Bron: Dynamis Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2020

De vraag naar winkelvastgoed in Venlo is in het afgelopen jaar teruggekeerd naar een structureel niveau. Met 1.350 m² verhuurde of verkochte winkelruimte wordt tussen medio 2019 en medio 2020 een nagenoeg gelijk niveau behaald als in 2017/2018. Vergeleken met de voorgaande periode wordt echter een daling van de opnames met bijna 80% geregistreerd. De forse terugval van de opnames op jaarbasis wordt verklaard door het tussenliggende recordjaar. In die periode is namelijk het voormalige V&D-pand verhuurd, wat leidde tot het historisch hoog opnamevolume. In totaal zijn in de afgelopen twaalf maanden 9 winkelpanden (wederom) in gebruik genomen. Transacties in de Vleesstraat hadden met ruim 500 m² het grootste aandeel in het opnamevolume in Venlo. Mede door de beperkte vraag naar winkelruimte is het beschikbare winkelaanbod in het hoofdwinkelgebied van Venlo

verder toegenomen. Vergeleken met een jaar geleden staat er 6% meer winkelruimte te koop of te huur. Het totale aanbodvolume komt daardoor boven de 7.000 m² uit. De noodzaak tot inkrimping van het winkelbestand blijft bestaan in het centrum van Venlo. Zeker gezien de beperkte huidige vraag naar winkelpanden, is er sprake van een aanbodoverschot.

De leegstand in het centrum van Venlo neemt volgens Locatus verder toe. Voor het derde opeenvolgende jaar is een stijging van de winkelleegstand zichtbaar, halverwege 2020 bereikt de leegstand een niveau van ruim 18% van de verkooppunten in Venlo. In de gemeentelijke leegstandsranglijst neemt Venlo daarmee de 14e plek in, na de andere Limburgse gemeenten Heerlen en Sittard-Geleen. Nadrukkelijke actie is gewenst om met name de leegstand op A1- locaties te beperken.

Bron: Dynamis Sprekende Cijfers Winkelmarkten 2020

H.2 Markthuur en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
1-1-2021	Veldweg 1	Herkenbosch	Bedrijfsruimte	2.050	€82.000	€40
14-9-2020	Sportparklaan 27	Swalmen	Bedrijfsruimte	1.000	€45.000	€45
15-2-2020	Heydweg 7	Swalmen	Bedrijfsruimte	2.600	€104.000	€40
1-6-2020	Moesdijk 13	Weert	Winkel	1.198	€45.000	€38
1-1-2020	Roermondseweg 107b	Weert	Winkel	870	€60.000	€69
6-9-2019	Burghoffweg 8	Roermond	Winkel	660	€34.200	€52
1-9-2019	Energielaan 17a	Uden	Winkel	965	€38.600	€40

Huuraanbod

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m ²
Mariastraat 26	Reuver	Bedrijfsruimte	2.540	€79.000	€31

Algemene toelichting op de huurreferenties

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uitmaken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Verklaring gehanteerde markthuur

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten, alsmede aanvullend op basis van de kennis opgedaan uit de gegevens uit huurcontracten van taxatieopdrachten. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties. Bij de bepaling van de markthuur is gedifferentieerd voor de verschillende ruimtes op basis van functie, grootte, afwerking en voorzieningen. Gelet op de bestemming, voorzieningen, kwaliteit van het object en de locatie is de huurwaarde voor de "lage" bedrijfsruimte/showroom gesteld op € 25 per vierkante meter, de bedrijfsruimte/showroom op de verdieping is gesteld op € 15 per vierkante meter en € 30 per vierkante meter voor de overige bedrijfsruimte/showroom.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²	VVO m² of stuks	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
bedrijfsruimte/showroom begane grond	Winkel	4.424	4.213	€30	€126.390	66,0 %
bedrijfsruimte/showroom "laag" begane grond	Winkel	1.709	1.628	€25	€40.700	21,3 %
bedrijfsruimte/showroom verdieping	Winkel	1.709	1.628	€15	€24.420	12,8 %
Totaal		7.842	7.469		€191.510	100,0 %

H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m²
13-5-2019	Roorveld 2	Heythuysen	Winkel	1.458	0%	€675.000	€463
12-6-2019	Mariastraat ong.	Reuver	Overig	4.850	0%	€412.250	€85
11-7-2019	De Giesel 20	Haalen	Bedrijfsruimte	3.629	0%	€775.000	€214
10-10-2019	Napoleonsweg 125	Haalen	Winkel	1.606	0%	€400.000	€249
01-1-2020	Witveldweg 40	Belfeld	Bedrijfsruimte	20.015	0%	€4.900.000	€245
25-6-2020	Indumastraat 18	Deurne	Bedrijfsruimte	11.835	0%	€2.450.000	€207
01-9-2020	Witvrouwenbergweg 13-13a	Someren	Winkel	4.750	0%	€1.350.000	€284
26-11-2020	Industrieterrein Panningen 26-26a	Panningen	Bedrijfsruimte	3.370	0%	€1.038.095	€308
10-6-2020	Sodaweg 6	Herten	Winkel	1.453	8,74%	€1.010.000	€695

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haalen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haalen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken.

Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	8,50 %	BAR theoretische huur kk	14,63 %
NAR % vrij op naam	8,00 %	BAR contracthuur kk	-
Exityield	8,50 %	BAR markt/herz. huur kk	14,63 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Er zijn beperkt koopreferenties van soortelijke objecten als belegging voorhanden. In de koopreferenties is één object opgenomen welke als belegging verkocht is. Ondanks dat ze daarnaast overwegend wat beperkt vergelijkbaar zijn -door onder andere afwijkende locatie, uitstraling, afwerking en metrage- geeft het objecten een globaal beeld van het bruto aanvangsrendement binnen dit type vastgoed. Voor het getaxeerde is een netto aanvangsrendement gehanteerd van 8%, wat resulteert in een bruto aanvangsrendement welke fors hoger ligt dan de referentie, doch te verklaren door de minder goede locatie en courantheid.

H.4 Onderbouwing correcties

Buiten de in de waardering opgenomen correcties voor mogelijk meer- en minderhuur, leegstands- en mutatiekosten zijn er in de waardering de volgende correcties opgenomen:

- vernieuwen gehele dakbedekking á 40 euro per vierkante meter, grofweg begroot op €250.000,-
- onderhoud/vernieuwen technische installaties, grofweg begroot op €75.000,-
- opschonen/opfrissen buitenterrein en buitenzijde, grofweg begroot op €25.000,-
- opschonen/opfrissen intern, grofweg begroot op €75.000,-
- diversen onvoorziën, grofweg begroot op €25.000,-

Bijzondere waardecomponenten

In de waardering zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur:

Redelijk

Verhuurbaarheid

Het getaxeerde betreft een functioneel object ten behoeve van perifere / grootschalige detailhandel en/of showroomactiviteiten, welke thans als zodanig is ingericht. Het object leent zich eventueel ook voor gebruik/verhuur in delen, wat gezien de grootte van het totale object positief is ten aanzien van de verhuurbaarheid. Door de ligging aan een drukke doorgaande weg is de locatie goed bereikbaar en zichtbaar gelegen. Het huuraanbod van grotere winkelunits in de omgeving is beperkt, echter is de vraag hiernaar ook minder aanwezig. Daarbij is de locatie -ondanks de naastgelegen grootschalige detailhandelsvestiging- geen echte meubelboulevard of PDV-locatie. Daarom is het positief te noemen dat het object zich -qua bouwaard en functionaliteit- ook leent voor meer reguliere bedrijvigheid. Hierbij kan de aanwezige betonnen verdiepingsvloer de functionaliteit van bedrijfsdoeleinden wel wat beperken. De verhuurbaarheid van het object is matig tot redelijk te noemen.

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

Het getaxeerde betreft een bedrijfsgebouw, welke gezien de bestemming, uitstraling en indeling, geschikt is voor perifere-/grootschalige detailhandelsdoeleinden. Als zodanig is het object redelijk specifiek en in relatie tot de locatie aanzienlijk redelijk groot. Het object is daarnaast eventueel ook aan te wenden voor meer reguliere bedrijvigheid -wat ook past binnen de huidige bestemming- wat positief is voor de courantheid bij verkoop. Het object is enkel interessant voor een belegger indien er een goede huurovereenkomst wordt overeengekomen. Bij eventuele verkoop is het object dan ook voornamelijk geschikt voor een eigenaar-gebruiker. Ondanks de toegenomen onzekerheid met betrekking tot het coronavirus en de gevolgen daarvan is de verkoopbaarheid -gelet op de afname van het aanbod in de afgelopen jaren in combinatie met een historisch lage rente- redelijk te noemen.

Verkooptijd:

12 maanden

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparaagraaf

Object		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Nee	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee		
Overwegend LED verlichting	Nee		
Overwegend lichaamsdetectie	Nee		
Verwarming		Isolatie	
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Onbekend
Soort bron	Gas	Gevels	Onbekend
Warm water	Elektrische boiler	Vloer	Onbekend
Luchtbehandeling	Mechanische ventilatie	Glas	Onbekend
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig	
Zonnepanelen	Nee	Nominale opbrengst Kwh per jaar	
Overig	Geen		

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Als investering ter verbetering van een energielabel c.q. verduurzaming moet bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen, het (extra) isoleren van gevels en daken, warmtepompinstallatie of het installeren van veegschakeling. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of dit rendabel is.

Verbruik gas, water en energie: Onbekend

Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming

Voor de voorgestelde maatregelen is de besparing lastig in te schatten. Door plaatsing van zonnepanelen zal het energieverbruik niet afnemen, maar wel duurzaam worden opgewekt.

Duurzaamheid gebouw

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden.

Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed op de waarde kunnen zijn.

Het complex is gerealiseerd in overeenstemming met de bouwvoorschriften, zoals deze ten tijde van de realisatie van toepassing waren.

Energietabel: - / Geen

Uitleg energielabel

Uit de gegevens van het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.ep-online.nl) blijkt niet dat er voor het getaxeerde een energieprestatiecertificaat is afgegeven.

Conform het Besluit energieprestatie gebouwen (geldend vanaf 1 juli 2016) is bij de verkoop, verhuur of oplevering van een utiliteitsgebouw een energielabel verplicht. Utiliteitsgebouwen zijn bijvoorbeeld kantoren, scholen, winkels en ziekenhuizen. Het energielabel is verplicht voor zowel bestaande als nieuwe gebouwen. Voor sommige gebouwen is een energielabel niet nodig. Dit geldt voor gebouwen waarvoor voor energie wordt gebruikt voor het regelen van het binnenklimaat, gebouwen voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, beschermde monumenten, religieuze gebouwen, gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt, recreatieve gebouwen die minder dan 4 maanden per jaar worden gebruikt en een energieverbruik hebben van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik, kleine gebouwen met een oppervlakte van minder dan 50 m2 en gebouwen die zullen worden gesloopt.

Verder stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer vanaf 1 januari 2015 bedrijven en instellingen (inrichtingen) verplicht om energiebesparende maatregelen te treffen - met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Het gaat om bedrijven en instellingen die meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m aardgas (equivalent) per jaar verbruiken. Voor 19 bedrijfstakken zijn Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing (EML). Zo zijn er EML voor gezondheidszorg- en welzijnsinstellingen, kantoren, onderwijsinstellingen, sport en recreatie, hotels en restaurants, bedrijfshallen en detailhandel.

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktw waarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

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

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0,00 - 0,30
A++	A++	0,31 - 0,50
A+	A+	0,51 - 0,70
A	A	0,71 - 1,05
B	B	1,06 - 1,15
C	C	1,16 - 1,30
D	D	1,31 - 1,45
E	E	1,46 - 1,60
F	F	1,61 - 1,75
G	G	Groter dan 1,75

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- Presentatie foto's
- Referenties
- Rekenmodel en onderbouwing waarde
- Plattegrondtekening
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsbewijs
- Milieu-informatie
- Bestemmingsplaninformatie

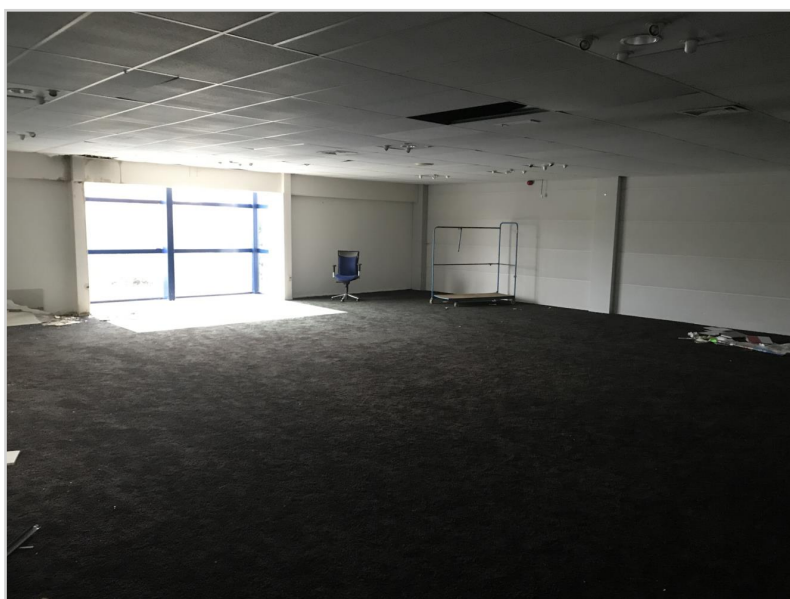


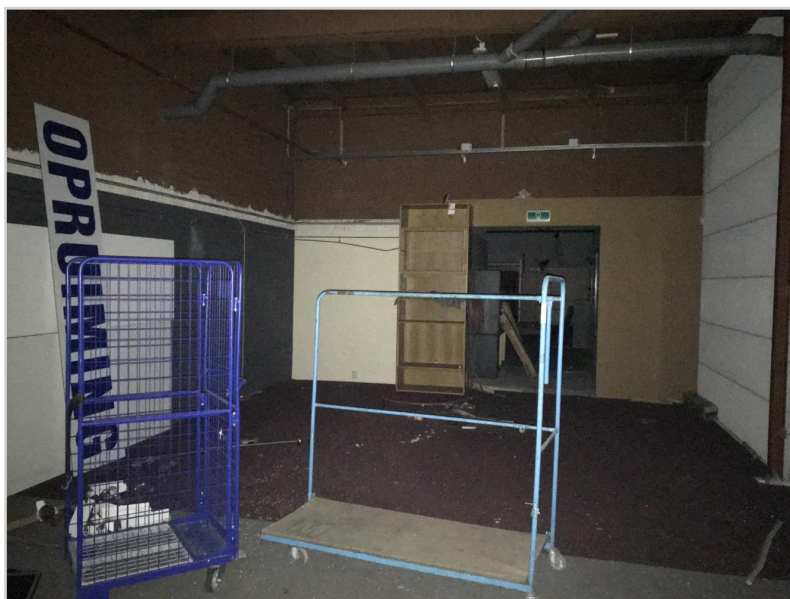
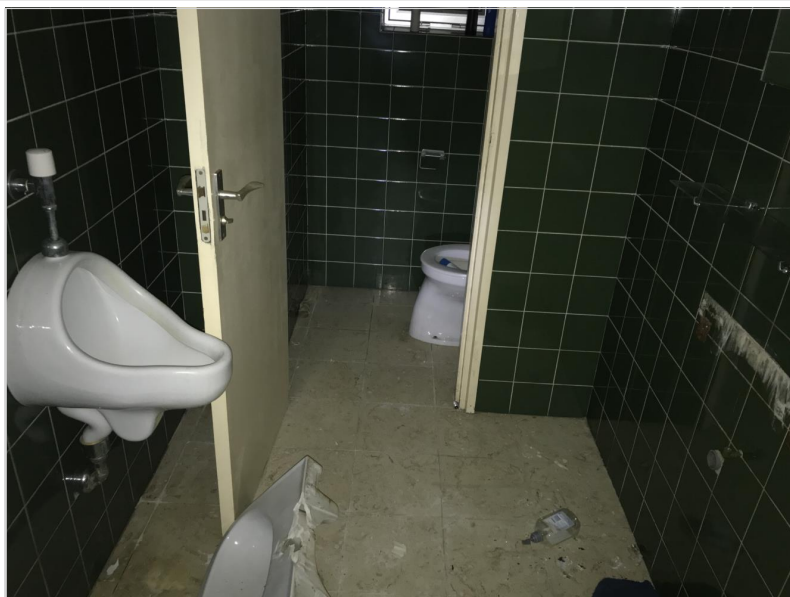
BIJLAGEN FOTO'S



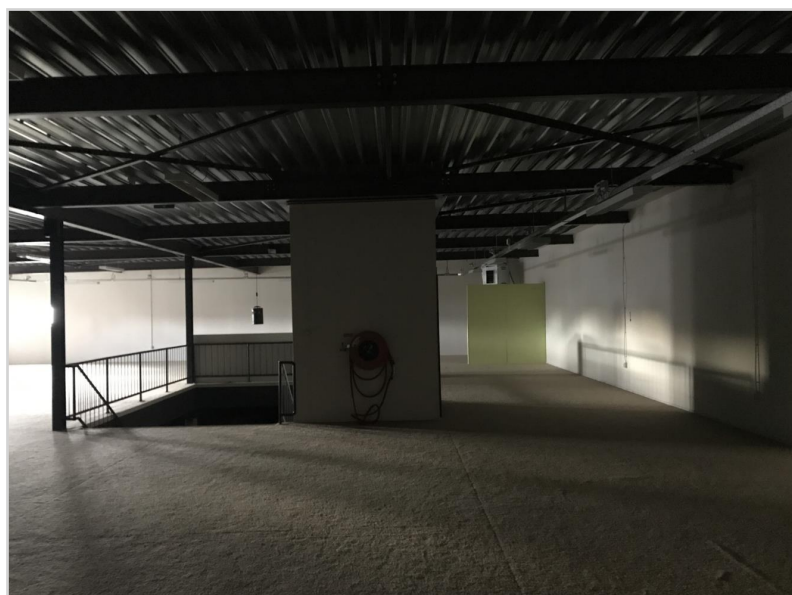














BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 9

Gezocht is naar referenties in de omgeving van het getaxeerde die in kwaliteitsniveau en volume zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde zijn de opgenomen referenties in Panningen, Deurne, Belfeld en Haelen bedrijfsobjecten. De objecten in Someren, Herten, Haelen en Heythuysen betreffend verkooptransacties van perifere detailhandelobjecten. De referentie aan de Mariastraat in Reuver betreft een verkooptransactie van een bedrijfskavel.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Referentie type: **koop** | Napoleonsweg 125, 6081AC Haelen

Transactiedatum:	10-10-2019	Koopsom kk:	€400.000
Adres:	Napoleonsweg 125	Koopsom p/m²:	€249
Plaats:	Haelen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
IPD type:	Winkel		
Bouwjaar:	1960		
m² / stuks:	1.606		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Bedrijfsobject met 1.606m² showroom/opslag gelegen langs de Napoleonsweg (N273). In gebruik geweest als verkooppunt van meubels en daaraan verwante artikelen. Relatief eenvoudig afwerkingsniveau en beperkt functioneel. Bestemming bedrijf en productiegebonden detailhandel.

Referentie type: **koop** | Witveldweg 40, 5951AV Belfeld

Transactiedatum:	1-1-2020	Koopsom kk:	€4.900.000
Adres:	Witveldweg 40	Koopsom p/m²:	€245
Plaats:	Belfeld	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Bouwjaar:	1982		
m² / stuks:	20.015		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Het betreft een grootschalig bedrijfscomplex gelegen op industrieterrein "Witveld" van in totaal ca. 20.015 m² BVO op een perceel van ca. 60.215m². De locatie is verkocht als herontwikkelingslocatie ten behoeve van de realisatie van een hoogwaardig logistiek gebouw van ca. 40.599 m².

Referentie type: **koop** | De Giesel 20, 6081PH Haelen

Transactiedatum:	11-7-2019	Koopsom kk:	€775.000
Adres:	De Giesel 20	Koopsom p/m²:	€214
Plaats:	Haelen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Bouwjaar:	1981		
m² / stuks:	3.629		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Op het bedrijvenpark Windmolenven in Haelen gelegen bedrijfscomplex met kantoorruimte, opslagruimte, kantine, 3 laad- en losdocks en een eigen parkeerplaats op een perceel van 10.340 m².

Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **koop** | Mariastraat ong., 5953NL Reuver

Transactiedatum:	12-6-2019	Koopsom kk:	€412.250
Adres:	Mariastraat ong.	Koopsom p/m²:	€85
Plaats:	Reuver	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Overig		
m² / stuks:	4.850		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Perceel van 4.850 m² met bestemming "bedrijventerrein" (max. cat. 3.1.), gelegen aan de Mariastraat in Reuver.

Referentie type: **koop** | Roorveld 2, 6093PL Heythuysen

Transactiedatum:	13-5-2019	Koopsom kk:	€675.000
Adres:	Roorveld 2	Koopsom p/m²:	€463
Plaats:	Heythuysen	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Winkel		
Bouwjaar:	2007		
m² / stuks:	1.458		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Het betreft een representatieve PDV-winkelruimte gelegen op een zichtlocatie direct aan de Leveroyseweg. Het totale object bestaat uit één grote winkelruimte, waarin vervolgens additionele ruimtes als kantoren en kantine zijn gebouwd. De winkelruimte beschikt over veel daglichttoetreding middels de ruime glazen pui die op de begane grond is gesitueerd.

Referentie type: **koop** | Witvrouwenbergweg 13-13a, 5711CN Someren

Transactiedatum:	1-9-2020	Koopsom kk:	€1.350.000
Adres:	Witvrouwenbergweg 13-13a	Koopsom p/m²:	€284
Plaats:	Someren	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Winkel		
Bouwjaar:	1980		
m² / stuks:	4.750		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Sluis XI/Half Eltje. Betreft een PDV locatie (voormalig Wijnen Wonen) bestaande uit 3.800m² PDV en 950m² PDV in verhuurde staat. Perceeloppervlakte bedraagt totaal 5.314m². Nette maar sobere uitstraling met een gemiddeld afwerkingsniveau.

Referentie type: **koop** | Indumastraat 18, 5753RJ Deurne

Transactiedatum:	25-6-2020	Koopsom kk:	€2.450.000
Adres:	Indumastraat 18	Koopsom p/m²:	€207
Plaats:	Deurne	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Bedrijfsruimte		
Bouwjaar:	1965		
m² / stuks:	11.835		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Op bedrijventerrein Kranenmortel op de hoek van de Huub van Doorneweg en de Indumastraat gelegen bedrijfscomplex bestaande uit ca. 1.500 m² kantoorruimte en showroom alsmede ca. 6.250 m² bedrijfsruimte v.v. laadkuil, 7 dockshelters en een warehouse/magazijn van ca. 4.085 m² (hoogte 12 meter). De hoekligging geeft de mogelijkheid om vanuit beide zijden te ontsluiten.

Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **koop** | Industrierrein Panningen 26-26a, 5981NK Panningen

Transactiedatum:	26-11-2020
Adres:	Industrierrein Panningen 26-26a
Plaats:	Panningen
IPD type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1974
m² / stuks:	3.370
Bron:	Tiara

Koopsom kk:	€1.038.095
Koopsom p/m²:	€308
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte van ca. 3.370 m² omstreeks 1974 gerealiseerd. Het object is gesitueerd op een perceel van totaal circa 12.210 m² en voorzien van 4 loading-docks en 4 extra overheaddeuren. Meest recentelijk is het object geëxploiteerd als zijnde meubelfabriek. Het object leent zich ideaal voor logistieke- en productiedoeleinden. Het object is gelegen op Industrierrein Panningen.

Referentie type: **belegging** | Sodaweg 6, 6049CM Herten

Transactiedatum:	10-6-2020
Adres:	Sodaweg 6
Plaats:	Herten
IPD type:	Winkel
Bouwjaar:	2001
m² / stuks:	1.453
Bron:	Tiara

Koopsom kk:	€1.010.000
Koopsom p/m²:	€695
Contracthuur p/jaar:	€88.253
BAR:	8,74 %
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel beter



Toelichting op deze referentie

Vrijstaand bedrijfsobject in twee bouwlagen met autowerkplaats, showroom, kantoren en buitenterrein gelegen op een zichtlocatie op bedrijventerrein "Merum-Herten". Markante uitstraling met een net afwerkingsniveau. Bestemming bedrijventerrein en functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel – Autohandel. Object is gelegen op een perceel van 4.108 m². Beleggingsobject verhuurd aan Janssen-Kerres Automotive B.V.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 8

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. Zorgvuldige interpretatie is echter noodzakelijk, omdat in de huidige markt de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdrage in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit maken van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

Gelet op de vigerende bestemming van het getaxeerde is gezocht naar referenties van vergelijkbare bedrijfsgebouwen in volume, afwerkingsniveau en locatie. Bedrijfsobjecten zijn over het algemeen redelijk uniek en bijvoorbeeld de verhouding tussen kantoor en bedrijfsruimte kan tussen de referenties verschillen. Daarnaast zijn ook referenties opgenomen van perifere detailhandelsobjecten. Over het algemeen zijn winkelruimtes casco verhuurd, waardoor de afwerking en voorzieningen onderling niet of weinig verschillen. De huurprijzen bij retail zijn daarentegen sterk afhankelijk van de ligging. Dit kan een wezenlijke invloed op de huurwaarde hebben.

De referenties worden geanalyseerd en vergeleken met het getaxeerde op basis van de verschillende kenmerken. De toegekende kwalificatie betreft de totale beoordeling van de referentie. Op onderdelen (locatie, object, functionaliteit, afwerking etc) kan de kwalificatie hiervan afwijken. Een meer gedetailleerde beschrijving van de referenties is terug te vinden in de bijlagen van het rapport.

Referentie type: **huurtransactie** | Heydweg 7, 6071PT Swalmen

Transactiedatum:	15-2-2020	Huuropbrengst:	€104.000
Straat:	Heydweg 7	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Swalmen	Huuropbrengst per jaar m²:	€40,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	2006		
Totaal m² of stuks:	2.600		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Moderne bedrijfsruimte in twee delen met oppervlaktes van ca. 1800m² en ca. 800m². Het object ligt direct aan de Provincieweg N271, Rijksweg Noord. Perceel is circa 6.000m² groot.

Referentie type: **huurtransactie** | Sportparklaan 27, 6071RA Swalmen

Transactiedatum:	14-9-2020	Huuropbrengst:	€45.000
Straat:	Sportparklaan 27	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Swalmen	Huuropbrengst per jaar m²:	€45,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	2019		
Totaal m² of stuks:	1.000		



Toelichting op deze referentie

Bedrijfshal van ca. 1.000m² met een beklinkend buitenterrein. Het bedrijventerrein de Reubenberg staat rechtstreeks in verbinding met de A73 Venlo/Nijmegen.

Referentie type: **huurtransactie** | Veldweg 1, 6075NL Herkenbosch

Transactiedatum:	1-1-2021	Huuropbrengst:	€82.000
Straat:	Veldweg 1	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Herkenbosch	Huuropbrengst per jaar m²:	€40,00
IPD type:	Bedrijfsruimte	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	1985		
Totaal m² of stuks:	2.050		
Bron:	Tiara		



Toelichting op deze referentie

Bedrijfsruimte met groot verhard buitenterrein. Goed bereikbaar en ontsloten. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt ca. 2.200m². iverse gecompartmenteerde opslagruimten met een hoogte van 6.00m.

Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **huuraanbod** | Mariastraat 26, 5953NL Reuver

Transactiedatum:	
Straat:	Mariastraat 26
Plaats:	Reuver
IPD type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1958
Totaal m² of stuks:	2.540
Bron:	Tiara

Huuropbrengst:	€79.000
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€31,10
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

Te koop aangeboden bedrijfscomplex onder meer omvattende drie bedrijfshallen, kantoren en een bedrijfswoning gelegen op bedrijventerrein "Roversheide". Perceel totaal groot 53 a 25 ca.

Referentie type: **huurtransactie** | Burghoffweg 8, 6042EX Roermond

Transactiedatum:	6-9-2019
Straat:	Burghoffweg 8
Plaats:	Roermond
IPD type:	Winkel
Bouwjaar:	1994
Totaal m² of stuks:	660
Bron:	Tiara

Huuropbrengst:	€34.200
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€51,82
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

Kleinschalige gerenoveerde bedrijfsruimte/showroom. Standaard afwerkingsniveau. Bestemming is bedrijventerrein met functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel 8.

Referentie type: **huurtransactie** | Roermondseweg 107b, 6004AR Weert

Transactiedatum:	1-1-2020
Straat:	Roermondseweg 107b
Plaats:	Weert
IPD type:	Winkel
Bouwjaar:	2018
Totaal m² of stuks:	870

Huuropbrengst:	€60.000
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€68,97
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

PDV winkelruimte gelegen op goede locatie kenmerkend als woon- en meubelboulevard met diverse retailers in de omgeving.

Referentie type: **huurtransactie** | Energielaan 17a, 5405AD Uden

Transactiedatum:	1-9-2019
Straat:	Energielaan 17a
Plaats:	Uden
IPD type:	Winkel
Bouwjaar:	1967
Totaal m² of stuks:	965

Huuropbrengst:	€38.600
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€40,00
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

Winkel-showroom gelegen op goede locatie aan de Energielaan/Industrielaan te Uden. Het object is redelijk eenvoudig en verdeeld over twee bouwlagen (begane grond circa 525 m2 en verdieping 440 m2) , doch wel gesitueerd op een goede locatie in een gebied bekend als woonboulevard.

Taxatierapport | Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver

Referentie type: **huurtransactie** | Moesdijk 13, 6004AX Weert

Transactiedatum:	1-6-2020
Straat:	Moesdijk 13
Plaats:	Weert
IPD type:	Winkel
Bouwjaar:	1996
Totaal m² of stuks:	1.198
Bron:	Tiara

Huuropbrengst:	€45.000
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€37,56
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter



Toelichting op deze referentie

Het object is gelegen op een perifere detailhandelslocatie van Weert binnen bedrijventerrein 'Roermondseweg – Moesdijk'. Het betreft een pdv-winkelruimte bestaande uit 648m² winkelruimte begane grond, 400m² winkelruimte op de verdieping, 100m² magazijn en 50m² kantoorruimte.



Bilderbeek & Partners B.V.
Nedinscopein 5 | Venlo
Email: rick@bilderbeekenpartners.nl | Tel: 085-7820082

Rekenmodel(len) en onderbouwing waarde

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	T210103
VMS taxatienummer:	38544898
Complex:	Parallelweg 10 Reuver
Adres:	Parallelweg 10, 5953 GW te Reuver
Eigenaar:	De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	8.145 m²

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1981
Monument:	Nee
Totaal BVO:	7.842 m²
VVO (m²):	7.469 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,05

Waardering

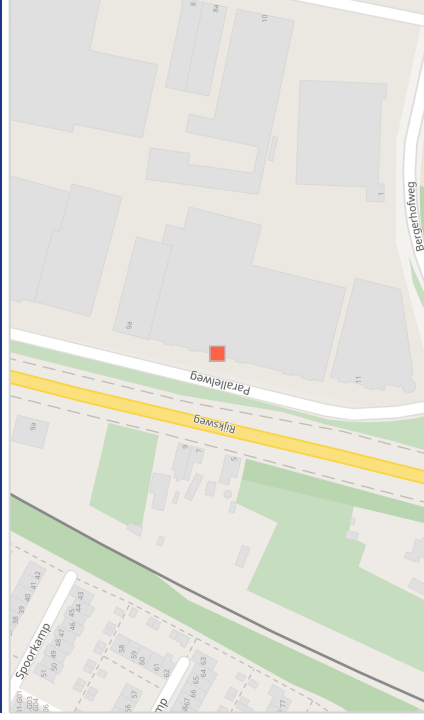
Opdrachtgever:	Gemeente Beesel
Contactpersoon:	De heer R. Nillesen
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	Rick Schiffelers RT
Waardepeildatum:	donderdag 21 januari 2021
Marktwaaarde per m²:	€ 175

Het object is per 21-01-2021 getaxeerd op:

EUR 1.310.000

Marktwaaarde kosten koper

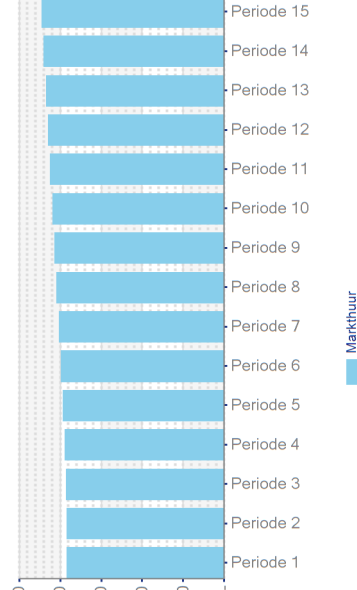
Locatie



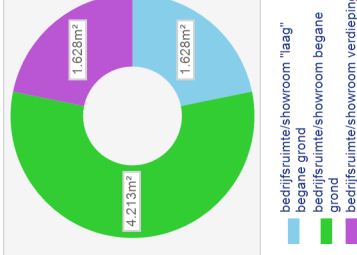
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 191.510
Theoretische huur:	€ 191.510
Netto markt/herz. huur:	€ 148.288
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	22,6 %
BAR markt/herz. huur kk:	14,6 %

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	191.510	191.988	192.948	194.395	196.581	199.039	201.527	204.046	206.596	209.179	211.794	214.441	217.121	219.835	222.583
Bruto huurinkomsten	191.510	191.988	192.948	194.395	196.581	199.039	201.527	204.046	206.596	209.179	211.794	214.441	217.121	219.835	222.583
OZB	-5.582	-5.660	-5.742	-5.842	-5.959	-6.078	-6.200	-6.324	-6.450	-6.580	-6.711	-6.845	-6.982	-7.122	-7.264
Rioolbelasting	-103	-104	-106	-108	-110	-112	-114	-116	-119	-121	-123	-126	-128	-131	-134
Waterschapslasten	-406	-411	-417	-425	-433	-442	-451	-460	-469	-478	-488	-498	-508	-518	-528
Verzekering	-5.780	-5.881	-5.988	-6.119	-6.272	-6.429	-6.589	-6.754	-6.923	-7.096	-7.273	-7.455	-7.642	-7.833	-8.028
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-11.870	-12.056	-12.253	-12.493	-12.774	-13.061	-13.354	-13.654	-13.961	-14.275	-14.596	-14.924	-15.260	-15.603	-15.954
Onderhoud	-29.786	-30.308	-30.858	-31.533	-32.322	-33.130	-33.958	-34.807	-35.677	-36.569	-37.483	-38.420	-39.381	-40.365	-41.375
Beheerkosten	-1.915	-1.920	-1.929	-1.944	-1.966	-1.990	-2.015	-2.040	-2.066	-2.092	-2.118	-2.144	-2.171	-2.198	-2.226
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-31.702	-32.228	-32.787	-33.477	-34.288	-35.120	-35.973	-36.847	-37.743	-38.661	-39.601	-40.565	-41.552	-42.564	-43.600
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-453.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-453.920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-305.982	147.704	147.908	148.424	149.520	150.858	152.199	153.544	154.892	156.243	157.596	158.952	160.309	161.668	163.028
NCW Kasstromen	-293.752	130.692	120.620	111.558	103.577	96.317	89.561	83.274	77.424	71.981	66.917	62.205	57.821	53.743	49.950

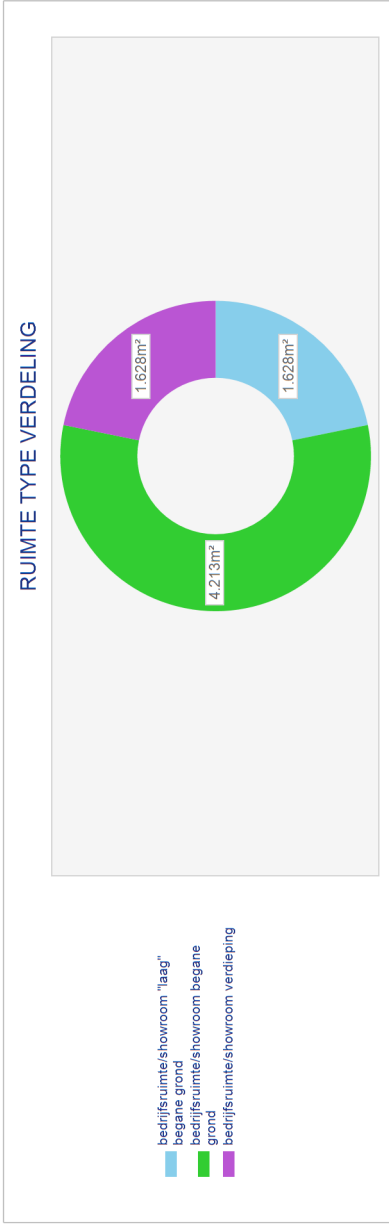
Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€1.405.086
Marktwaarde KK	€1.297.402
Marktwaarde KK (afgerond)	€1.300.000

Disconteringsvoet	8,50 %
NCW Kasstroom	€881.887

Exit Yield	8,50 %
NCW Eindwaarde	€523.199

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m²	Huur %	Huurwaarde
Winkel	7.469	-	€ 26	100%	€191.510
Totaal	7.469	-		100%	€191.510
Exploitatiekosten					
Totaal vaste kosten		€1,58	6,2%		€11.778
Onderhoud		€3,95	15,4%		€29.529
Beheerkosten		€0,26	1,0%		€1.915
Overige kosten		-	0,0%		-
Operationele kosten		€5,79	22,6%		€43.222
Netto markthuur					€ 148.288
NAR % von					8,00%
Marktwaaarde von voor correcties					€1.853.597
Contante waarde correcties					
Achterstallig onderhoud					-€435.778
Renovaties					-
Overige kosten					-
Overige baten					-
Energie besparende maatregelen					-
Erfpacht					-
Totaal correcties					-€435.778
Marktwaaarde von					€1.417.820
Verwervingskosten					€108.660
Marktwaaarde kk					€1.309.159
Marktwaaarde kk afgerond					€1.310.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€191.510	€148.288	13,51%	10,46%	7,4

Kengetallen		Disconteringsfactoren correcties	
BAR kk markthuur	14,63%	Disconteringsvoet	8,50%
IRR	8,45%		
Marktwaaarde kk per m²	€175		

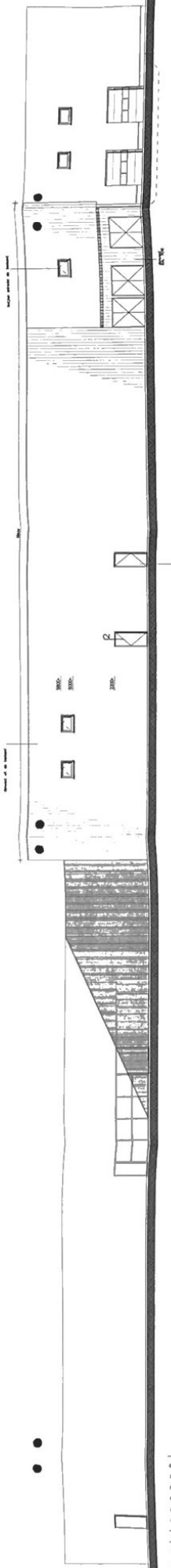
Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht
Beesel	K	1733			-	100,00%	
Totaal					-		

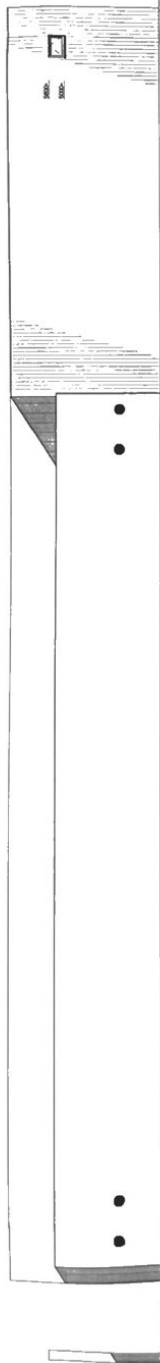
Erfpacht instellingen op complex niveau

ITEM	Pct
Disconteringsvoet erfpacht	8,50%
Grondwaarde index	

Plattegrondtekening(en)



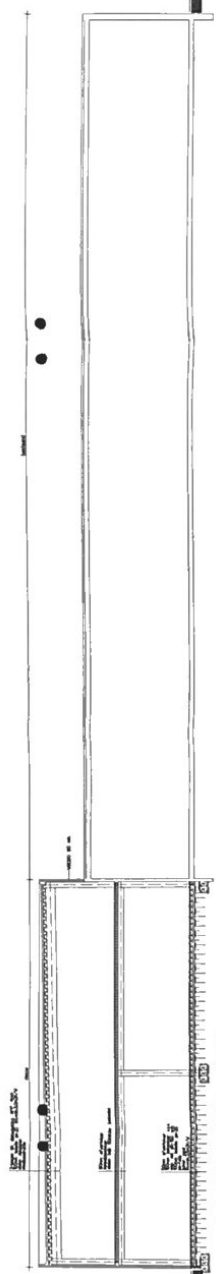
achtergevel



rechterzijgevel



linkerzijgevel



doorsnede A - A

Bj 31/2000

Architectuur
Bouwkunde
Stedenbouw
Landschap
Interieur
Exterieur
Historie
Theorie
Techniek
Materialen
Constructie
Beleefbaarheid
Sociaal
Milieu
Energie
Veiligheid
Wettelijk kader
Economie
Cultuur
Identiteit
Landschap
Stedenbouw
Landschap
Interieur
Exterieur
Historie
Theorie
Techniek
Materialen
Constructie
Beleefbaarheid
Sociaal
Milieu
Energie
Veiligheid
Wettelijk kader
Economie
Cultuur

De architect is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze tekening.

Algemeen: Het ontwerp is een ontwerp van de architect en kan wijzigingen ondergaan. Het ontwerp is niet bindend voor de bestaande situatie. Het ontwerp is niet bindend voor de bestaande situatie. Het ontwerp is niet bindend voor de bestaande situatie.



architectenbureau janssen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

De tekening is niet bindend voor de bestaande situatie. Het ontwerp is niet bindend voor de bestaande situatie. Het ontwerp is niet bindend voor de bestaande situatie.



alle malen in het werk controleren o.g. meten
alle beton-, hout- en staalkonstrukties
volgens tekening en berekening constructeur

[illegible]

begane grond

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Beesel K 1733	
	Kadastrale objectidentificatie : 030430173370000	
Locaties	Parallelweg 9 a 5953 GW Reuver Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0889010000271632	
	Parallelweg 10 5953 GW Reuver Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0889010000269648	
Kadastrale grootte	8.145 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	203188 - 365754	
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)	
	Parkeren	
Koopsom	€ 1.400.000	Koopjaar 2010
Ontstaan uit	Beesel K 1625	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58982/103	Ingeschreven op 19-10-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Henry Franciscus Albertus Maria van den Heuvel	
Postadres	Hogeweg 7 5301 LB ZALTBOMMEL	
Geboren	10-05-1968	te GORINCHEM
	Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Beesel

K

1733

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Eigendoms/leveringsakte(n)

LEVERING

Heden, de achttiende oktober

tweeduizend tien, verschenen voor mij- Mr. Drs. Theodorus Petrus Wilhelmus Dielissen, notaris met als vestigingsplaats de gemeente Bernheze:

1. mevrouw WILHELMINA FRANCYNA MARIA VAN DEN HANENBERG, wonende te B-2360 Oud Turnhout (België), Witte Bremlaan 11, geboren te Geffen op achttien januari negentienhonderd zes en veertig, weduwe van de heer Albertus Jordanus van den Heuvel, thans ongehuwd en niet als partner geregistreerd; identiteit vastgesteld: paspoort nummer NM64R7CF8; volgens haar verklaring handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DE LINDE BEHEER B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, en met adres: 5301 LB ZALTBOMMEL, Hogeweg 7, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer 16046874, welke vennootschap op haar beurt zelfstandig bevoegd bestuurder en enig aandeelhouder is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DE ROSMOLEN BEHEER B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, en met adres: 5301 LB ZALTBOMMEL, Hogeweg 7, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer 16050695, hierna te noemen: "verkoper", en als zodanig laatstgemelde vennootschap te navolgender zake rechtsgeldig vertegenwoordigende en verbindende;

2.. de heer DENNIS FRANÇOIS VAN DER BIJ, te dezer zake woonplaats kiezende te 5301 LB ZALTBOMMEL, Hogeweg 7, geboren te Soest op vier en twintig augustus negentienhonderd drie en zestig;

identiteit vastgesteld: paspoort met nummer NT41C29C6;

volgens zijn verklaring handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer HENRY FRANCISCUS ALBERTUS MARIA VAN DEN HEUVEL, hierna ook genoemd:

"koper", te dezer zake woonplaats kiezende te 5301 LB ZALTBOMMEL, Hogeweg 7, geboren te Gorinchem op tien mei negentienhonderd acht en zestig, gehuwd;

identiteit vastgesteld: paspoort nummer NK 1436597;

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden ter uitvoering van een tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst, met betrekking tot het hierna te omschrijven registergoed:

I. LEVERING

Verkoper levert hierbij aan koper, die aanvaardt:

de eigendom van het bedrijfspand met parkeerplaats, erf en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Paralellweg 10 te 5953 GW Reuver, kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie K, nummer 1733, groot een en tachtig aren en vijf en veertig centiaren; hierna aangeduid als: "het verkochte".

II. GEBRUIK

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bedrijfspand.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

III. KOOPSOM

De koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom groot ÉÉN MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 1.400.000,--), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

IV. BIJZONDERE BEDINGEN

Tussen partijen gelden, voorzover nog van belang, de navolgende bedingen:

1. Het verkochte kan door koper worden aanvaard onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en), aan koper volledig bekend.

(Eventuele) waarborgsommen, bankgaranties en de huurpenningen zijn voor koper vanaf heden. Partijen zullen in onderling overleg voor de overdracht en bekendmaking hiervan zorgen.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

2. De eigenaarslasten zijn voor rekening van koper te rekenen vanaf een januari tweeduizend elf.

Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden daarvan is het verkochte voor risico van koper.

3. 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.

4. Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Partijen doen afstand van ieder recht ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

5. De kosten van de overdracht zijn met inbegrip van de overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten voor rekening van koper.

6. Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar de hierna vermelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“----- *ERFDIENSTBAARHEDEN (EN KETTINGBEDINGEN)* -----
-

8.a. Met betrekking tot voormelde percelen 1254 en 1255 wordt voor het bestaan van erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato drie juni negentienhonderd zeven en zeventig, verleden voor notaris A.A.M.H. Cloudt te Roermond, overgeschreven ten hypotheekantore aldaar diezelfde dag in deel 3696 nummer 24, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

4. De koper zal gedogen dat de comparant sub 1 in privé, zijn echtgenote mevrouw Anna Maria Paulina Simmelink, zonder beroep, en met hem samenwonende, en zijn dochter mejuffrouw Josefina Aldegonda Barbara Vaessen, interier-adviseuse, geboren veertien juni negentienhonderd zes en vijftig, wonende bij haar voornoemde ouders, tesamen hierna genoemd de familie Vaessen, het persoonlijk recht van gebruik en toegang hebben om de aan de familie Vaessen in eigendom toebehorende dieren op, van en naar het bij deze akte verkochte terrein te laten lopen al dan niet begeleid door een of meer leden der familie Vaessen, en/of door een verzorger aangewezen door de familie Vaessen, zullende tevens de twee houten kippenrennen op wielen en het ene verplaatsbare houten (herten) hok, zich bevindende op het voormelde terrein, eigendom

blijven van genoemde familie Vaessen, een en ander ter bestendiging van de bestaande toestand, waartegenover de familie Vaessen verplicht is het voormelde terrein alsmede de toegangsweg daartoe in goede staat te houden en te onderhouden, verklarende de comparant sub 1 voornoemd, handelende voor zich in privé en als mondeling lasthebber van zijn voornoemde echtgenote en dochter, gemelde rechten onder voormelde verplichtingen hierbij voor en namens genoemde familie Vaessen aan te nemen. Het vorenvermelde persoonlijk recht van gebruik en toegang voor de familie Vaessen kan door koper worden beëindigd met een voorafgaande opkondiging van tenminste twee maanden.

De familie Vaessen kan het voorschreven persoonlijk recht ten allen tijde beëindigen. b. met betrekking tot voormeld perceel 1216 wordt voor het bestaan van erfdiensbaarheden, rechten en verplichtingen verwezen naar een akte van transport de dato dertig juni negentienhonderd een en tachtig, verleden voor notaris M.J.A. van Cuijck te Bladel en Netersel, overgeschreven ten hypotheekantore te Roermond op twee juli negentienhonderd een en tachtig in deel 4682 nummer 75, waarin dienaangaande letterlijk werd bepaald:

8. Kopers stemmen er mee in dat ten laste van het bij deze akte verkochte zal worden gevestigd ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, gevestigd te Maastricht en ten behoeve van de eveneens te Maastricht gevestigde N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg een zakelijk recht, zulks in verband met de zich in het verkochte bevindende leidingen en kabels.

Verkoopster legt aan koopster op en koopster verbindt zich tegenover verkoper, alsook rechtstreeks tegenover de familie Vaessen, het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg tot naleving van al zodanige verplichtingen voorzover nog niet uitgewerkt en op het bij deze akte verkochte betrekking hebbende, als blijkens na te melden titels van aankomst, aan de verkoper zijn opgelegd, welke verbintenissen van koopster de verkoper voor zich en als vrijwillig waarnemende de belangen van familie Vaessen, het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie, alsmede de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, voor die verklaarde aan te nemen."

V. ALGEMENE BEDINGEN:

A. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hiervoor vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hiervoor zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hiervoor vermeld.

B. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het eventueel voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

C. Verkoper garandeert:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten, er is niet beschikt over de thans nog niet verschenen huur/pacht termijnen. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bestaande huurovereenkomsten/pachtovereenkomsten zijn nadien niet door toedoen van

verkoper gewijzigd. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd/verpacht/in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper. Er is geen actie tot huurvermindering/vermindering van de pacht prijs aangekondigd. Eventuele door huurders gestorte waarborgsommen zijn verrekend.

D. Voorts garandeert verkoper, tenzij hierboven onder de bedingen anders is vermeld:

a. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;

b. verkoper is niet bekend dat:

- het huidig gebruik van het verkochte op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat is gebouwd/verbouwd zonder de daartoe vereiste vergunningen;

- krachtens de Woningwet van overheidswege voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

- handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet zijn aangekondigd of meegedeeld;

c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

E. Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer gegarandeerd dat:

a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

b. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;

3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;

c. aan hem is niet bekend dat een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder E. a, b en c gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan, tenzij hierboven vermeld.

F. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op koper. Voorzover 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.

G. Koper heeft de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris betaald onder de volgende voorwaarden:

de koopsom zal worden aangewend ter voldoening van de hypotheek en (executoriale) beslagen waarmee het verkochte na inschrijving van deze akte van levering ten laste van verkoper eventueel is belast; verkoper kan alleen aanspraak maken op het gedeelte van de koopprijs dat na die voldoening resteert.

VI. VOLMACHT

1. Van de volmacht aan de comparant 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte wordt gehecht.

2. Partijen geven volmacht met de macht van substitutie aan de ten kantore van de notaris werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VII. TITEL VAN AANKOMST

Het verkochte is door door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Rosmolen Beheer B.V., toen genaamd Beleggingsmaatschappij Sumatrastraat B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, is verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, verleden voor genoemde Notaris Huijbregts op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op veertien oktober daarna in deel 5596 nummer 14, mede in verband met een akte houdende naamswijziging, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Roermond op dertien december negentienhonderd vijf en tachtig in deel 5639 nummer 64;

OMZETBELASTING

Verkoper garandeert voor wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert dat de levering plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

Voor de heffing van overdrachtsbelasting verklaarden partijen:

- ter zake van de verkrijging van het verkochte is koper negenenzeventigduizend tweehonderd zes euro (€ 79.206,--) aan overdrachtsbelasting verschuldigd;
- er zijn geen roerende zaken mee verkocht.

WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van mij, notaris.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte

is verleden te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte aan de verschenen personen en het geven van een toelichting daarop, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na voorlezing van die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en vijftig minuten.
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr. Drs. Theodorus Petrus Wilhelmus Dielissen

Ondergetekende, Mr. Drs. Theodorus Petrus Wilhelmus Dielissen notaris te Bernheze, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. Mr. Drs. Theodorus Petrus Wilhelmus Dielissen

Ondergetekende, Mr. Drs. Theodorus Petrus Wilhelmus Dielissen notaris te Bernheze, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

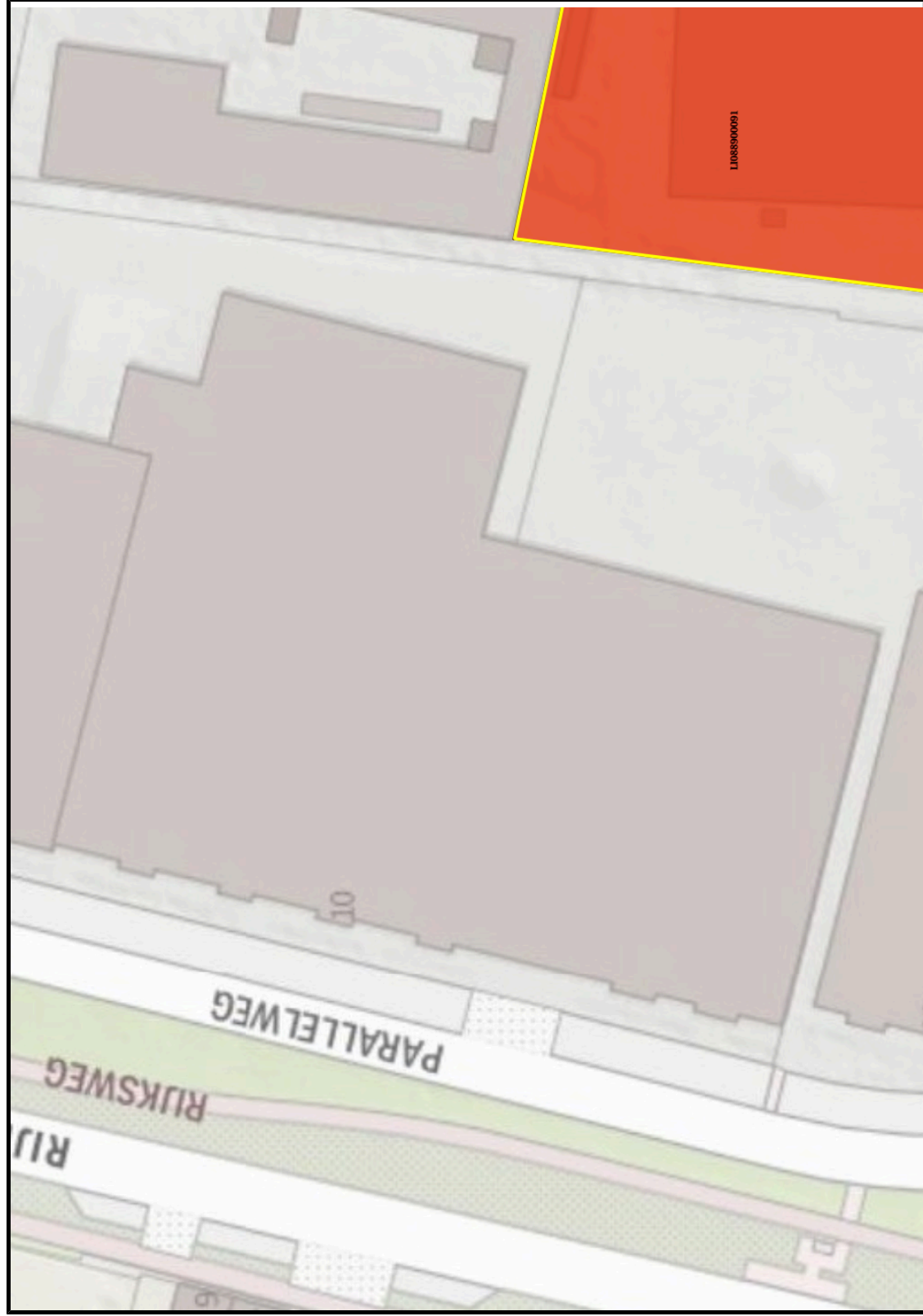
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58982 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 6E68AD84BA82A081867E2AC373630BC7 toebehoort aan Dielissen Theodorus Petrus Wilhelmus.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Milieu-informatie



schaal 1: 709

N

legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

- Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

- Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

- Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

- Bodemonderzoek

Nazorg grond

- Nazorg grond

Nazorg grondwater

- Nazorg grondwater

Nazorg slib

- Nazorg slib

Saneringscontouren grond

- Saneringscontouren grond

Saneringscontouren grondwater

- Saneringscontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodembodem

- Saneringscontouren waterbodembodem

Verontreinigingscontouren grond

- Verontreinigingscontouren grond

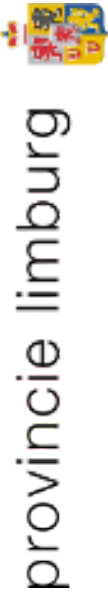
Verontreinigingscontouren grondwater

- Verontreinigingscontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodembodem

- Verontreinigingscontouren waterbodembodem

Parallelweg 10 Reuver



☒ Verontreinigingcontouren waterbodem

Datum: 20-01-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Bestemmingsplaninformatie

Bestemmingsrapport



Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver
Datum 11-01-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver
Datum 11-01-2021

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

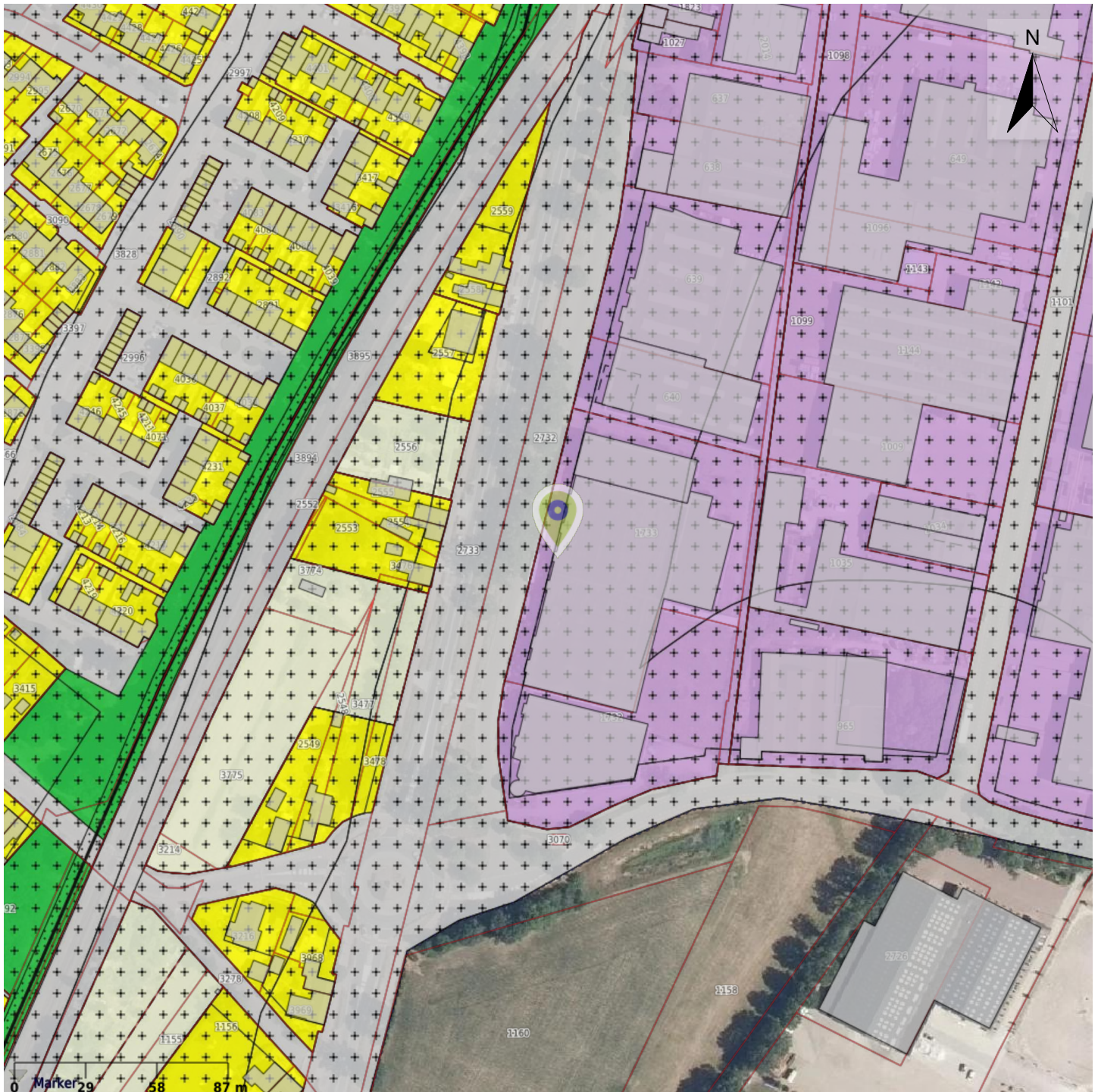
Identificatie gebouw	0889100000250109
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	4.959,9 m ²
Bouwjaar	1981
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0889010000269648
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	winkelfunctie
Vloeroppervlak	4.941,00 m ²
Adres	Parallelweg 10
Postcode	5953GW
Plaats	Reuver

Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde gebieden Beesel
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Beesel
IMRO-idn	NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04
Datum vastgesteld	20-06-2016
Enkelbestemming	Bedrijventerrein (art. 8)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1
Functieaanduiding	bedrijf tot en met categorie 3.1 detailhandel volumineus
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Artikel 8 Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
 1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
 2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
- c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
- d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
- e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
- f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
- g. een metaalgietery ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgietery';
- h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
- i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
- j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
- k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
- l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
- m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
- o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
- r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
- s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
- u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- x. webwinkels;
- y. opslag en uitstalling;
- z. parkeervoorzieningen;
- aa. wegen en paden;
- ab. tuinen, erven en verhardingen;
- ac. groenvoorzieningen;
- ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
- ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m² zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m²;

met in achtneming van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.2.2 onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
 1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
 2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
 3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. 8.2.2 onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

8.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m² b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m² indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m² en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

8.4.6 Volumineuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumineuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m²)' is aangegeven.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [8.18.1](#) voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. [8.1](#) onder b en [8.4.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. [8.4.3](#) onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
 - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Kenmerk Parallelweg 10, 5953GW Reuver
Datum 11-01-2021

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.