TAXATIERAPPORT

Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg



Opdrachtgever
Gemeente Geertruidenberg

Vrijheidstraat 2
4941DX Raamsdonksveer

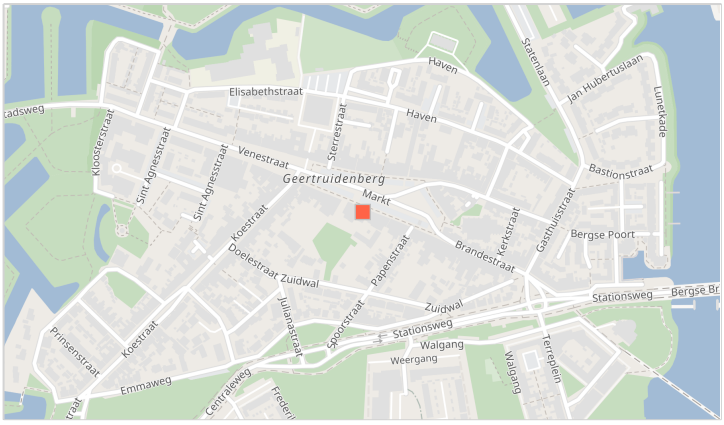
Waardepeildatum
18 oktober 2021

Rapportdatum
27 oktober 2021

Heideweg Vastgoed BV
ing. R.F.P. Merkies RT
Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Tel: 0031413395614 **| Email:** robert@heidewegvastgoed.nl

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	47095196
Complex:	Geertruidenberg, Markt 32 - 38
Adres:	Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg
Eigenaar:	Gemeente Geertruidenberg
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	4.566
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1700
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO m² of stuks:	1.258
Totaal VVO m² of stuks:	1.170
Verhouding VVO / BVO:	1:1,08
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaarde per m²:	€ 689



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	ing. R.F.P. Merkies RT
Waardepeildatum:	maandag 18 oktober 2021
Marktwaarde kosten koper:	€ 805.665
BAR markt/herz. huur kk:	10,0 % | 10,0

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 80.925
Netto markt/herz. huur:	€ 63.813
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	21,1 %
Exploitatiekosten incl canon:	€ 17.112
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %

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

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

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

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Niet van toepassing

Het object is per **18-10-2021** getaxeerd op:

EUR 805.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Geertruidenberg
Adres:	Vrijheidstraat 2, 4941DX te Raamsdonksveer
Telefoonnummer:	+31 162 579 579
E-mailadres opdrachtgever:	info@geertruidenberg.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Heideweg Vastgoed BV
Uitvoerend taxateur:	ing. R.F.P. Merkies RT
Adres:	Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Telefoonnummer:	0031413395614
E-mailadres:	robert@heidewegvastgoed.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT RT309245905
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT309245905
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Kamer BV en WOZ

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Heideweg Vastgoed BV
Controlerende / tweede taxateur:	Gerben Schol RT
Adres:	Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Telefoonnummer:	0413 395 614
E-mailadres:	gerben@heidewegvastgoed.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT RT444602150 NVM Business
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT444602150
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Bedrijfsmatig vastgoed en grootzakelijk vastgoed Wonen

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **maandag 18 oktober 2021**

Toelichting opdrachtverstrekking
Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte / opdrachtbevestiging. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Taxateur gaat ervan uit dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie juist en volledig aan Heideweg Vastgoed BV is verstrekt.

Opdrachtvoorwaarden
De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden blijken uit de opdrachtbevestiging. De opdracht is als bijlage bij dit taxatierapport toegevoegd.

Dossiervorming
Alle relevante stukken zijn door de opdrachtgever aangeleverd, hiernaast zijn o.a. de openbare registers en het bodemloket geraadpleegd.

Interne kwaliteitsborging
Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2017 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2013) en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden (“Red Book”), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).
De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.

Roulatie
De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

Onafhankelijkheid
Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Educatie en routine
De taxateur is geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en voldoet aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld. Taxateur voldoet tevens aan de vereisten van NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties.

Plausibiliteit
Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze taxatie is op op basis van de door de uitgevoerd taxateur aangeleverde informatie, gecontroleerd door de geregistreerde taxateur zoals genoemd in paragraaf A4 van dit taxatierapport.

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:
- de Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en voor zover van toepassing het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld 15 juni 2017;

Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en/of IVS 2017 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht
De dienstverlening van de taxateur valt onder het tuchtrecht van het VastgoedPRO en NRVT.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
De onroerende zaak betreft een monumentaal historisch (kantoor)gebouw met tuin, erf, ondergrond en overige aanhorigheden.

Adres:	**Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg**
VMS-taxatienummer:	**47095196**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**maandag 18 oktober 2021**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**NAR waarde**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Verkoop**

Toelichting doel van de taxatie
Deze taxatie zal worden gebruikt om inzicht te geven in de marktconforme waarde ten behoeve van een mogelijke verkoop van de onroerende zaak.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

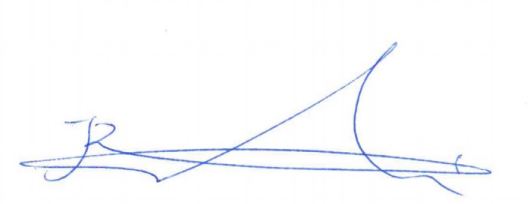
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet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

Valuta:	**Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.**

HET OBJECT IS PER **18 OKTOBER 2021** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper:	**EUR 805.000**
Zegge:	*achthonderd vijf duizend euro*

Handtekening taxateur:



ing. R.F.P. Merkies RT
Datum en plaats: **27 oktober 2021** | **Nuland**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**maandag 18 oktober 2021**
Mate van inspectie:	**Inpandige en externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**ing. R.F.P. Merkies RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur ing. R.F.P. Merkies RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
De opgave vanuit de gemeenteraad is om “invulling te geven aan de toeristische, recreatieve en culturele doelstellingen, instandhouding van de monumentale panden voor de komende jaren te verzekeren en ruimte creëren in de meerjarenbegroting met verkoop /verhuur van Markt 32-38 en Vismarktstraat 4”. Dit is uitgangspunt voor de waardering.

Ontvangen informatie
In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Titelonderzoek
Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met taxatieobject verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van de opdrachtgever in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater
In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Coronavirus (COVID-19)
De Corona pandemie heeft aanzienlijke gevolgen gehad op de huidige economische situatie in Nederland, Europa en heel de wereld. Inmiddels is grotendeels bekend welke sectoren hebben geleden onder de lockdowns en welke relatief ongeschonden door de periode zijn gekomen. Voor nadere informatie omtrent het Coronavirus wordt verwezen naar hoofdstuk B, 'taxatie onnauwkeurigheid'. Daarnaast wordt verwezen naar hoofdstuk C, 'beoordeling en risicoanalyse' alsmede de gevolgen per sector onder hoofdstuk H, 'marktvisie'.

In aanvulling op bovenstaande wordt nadrukkelijk vermeld dat inzake de punten 3. en 4. onder 'Tijd', Hoofdstuk J. Algemene uitgangspunten, wordt opgemerkt dat recente ontwikkelingen inzake het coronavirus hier niet op van toepassing worden verklaard.

Bijzondere uitgangspunten
Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassingen.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.
Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt. Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

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

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
De onroerende zaak betreft een monumentaal historisch (kantoor)gebouw met tuin, erf, ondergrond en overige aanhorigheden.

Gebruik
De onroerende zaak is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De opgave vanuit de gemeenteraad is om “invulling te geven aan de toeristische, recreatieve en culturele doelstellingen, instandhouding van de monumentale panden voor de komende jaren te verzekeren en ruimte creëren in de meerjarenbegroting met verkoop /verhuur van Markt 32-38 en Vismarktstraat 4”.

Referenties
Voor de bepaling van de marktwaarde is voornamelijk gekeken naar de verkoopopbrengsten (comparatieve methode). Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object. In onderhavige taxatie zijn wij uitgegaan van een totale marktwaarde van €805.665 k.k. (afgerond € 805.000) Dit komt neer op € 689 per m2, dit valt binnen de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten € 332 en € 957.

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/Nar methode welke is getoetst middels de comparatieve methode door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentieobjecten. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

Gehanteerde parameters
In de berekening wordt door de taxateur gerekend met het Netto AanvangsRendement (hierna: NAR). Als startpunt voor de opbouw van de NAR wordt de risicovrije obligatierente genomen bij een looptijd van 10 jaar. Daar wordt een algemene risico-opslag voor de categorie vastgoed bij opgeteld.

Voor de locatiespecifieke eigenschappen worden additionele opslagen toegevoegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria: toegankelijkheid, voorzieningenniveau, locatiepotentieel, uitstraling van de locatie en de positie van het object in de omgeving.

Additioneel worden nog opslagen toegevoegd op basis van de objectspecifieke eigenschappen. Criteria zijn inhoud van het object, kwaliteit huurder en de looptijd van het contract.

Aanpassingen op conceptrapportage
Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Het uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen wijzigingen van het te taxeren object hebben plaatsgevonden tussen opnamedatum, waardepeildatum en rapportdatum, welke van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. Waneer er toch een fysieke, dan wel juridische wijziging heeft plaatsgevonden, kan dit een effect hebben op de waardering en behoudt taxateur zich het recht voor om de waardering aan te passen.

Taxatie onnauwkeurigheid
Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Coronavirus (COVID-19)
Na meer dan anderhalf jaar zijn de meeste corona-maatregelen geëindigd en is het normale leven voor de meeste sectoren hervat. Het is ondertussen duidelijk dat er permanente wijzigingen hebben plaatsgevonden zoals de opkomst van thuiswerken en de zware schade in de retail sector. Per heden zijn deze gevolgen nog moeilijk terug te leiden naar de referenties.

Door deze buitengewone marktomstandigheden is er dus een buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVT gevolgd.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Taxateur is in de afgelopen 36 maanden niet eerder bij een taxatie, verkooptransactie en/of bij een verhuurtransactie van dit object betrokken geweest. Het uitvoeren van backtesting is derhalve niet relevant.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	Ja	21-10-2021	
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	21-10-2021	www.kadaster.nl
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	21-10-2021	www.kadaster.nl
Milieu-informatie overheid	N.v.t.		
Milieuvergunning	N.v.t.		
Bestemmingsplan	Ja	21-10-2021	www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	21-10-2021	opgave opdrachtgever
Meetcertificaat	N.v.t.		
Bouwkosten	N.v.t.		
Eigenaarslasten	N.v.t.		
Onderhoudsprognose	N.v.t.		
Inspectierapporten	N.v.t.		
Asbestonderzoek	N.v.t.		
Bodemonderzoek	Ja	21-10-2021	www.bodemloket.nl
Energielabel	N.v.t.		
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekenmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het vastgoedobject, verminderd met kosten en onder toepassing van een vereist rendement, zoals in de markt gebruikelijk, om tot een waarde te komen (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incourante objecten.

Gebruikte methode
Gelet op de taxatiebasis, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de taxatiemethode die worden gebruikt door marktpartijen is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de NAR-methode.

1. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in de direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals de ligging, grootte van de percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkehden en het algemene voorzieningenniveau.
2. De NAR-methode en ook de DCF-methode berekent de waarde van een vastgoedobject op basis van een netto-huuropbrengst en gecorrigeerd met de lasten die nodig zijn om het vastgoedobject te exploiteren.
3. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt ervan uitgegaan dat iemand niet meer zou willen betalen dan nodig is voor het verkrijgen van een naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaak. De waarde van de opstallen worden berekend door de actuele bouwkosten te corrigeren voor de technische veroudering en de functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond.
4. De Discounted cashflowmethode (bedrijfsexploitatie)
Anders dan de bij onder 2. omschreven discounted cashflowmethode, waarbij de huurwaarde-kapitalisatie wordt ondersteund. Wordt er hierbij niet uitgegaan van de huurinkomsten en de uitgaven ten aanzien van de exploitatielasten van het pand maar worden alle toekomstige te verwachten inkomsten (omzet), en bedrijfskosten, inclusief een ondernemersbeloning contant gemaakt naar de waardepeildatum. Onder meer is rekening gehouden met de verwachte omzetontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die mede wordt ingegeven door het ingeschatte risico van de bedrijfsexploitatie. Deze methode wordt alleen gebruikt bij exploitatie gebonden vastgoed waarvan voldoende cijfers beschikbaar zijn.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Controlerend taxateur verklaart voor het onderhavige taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd. Hierbij is het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Daarnaast heeft de controlerend taxateur inzicht gehad in alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken. De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe is verplicht en geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



Gerben Schol RT
Datum en plaats: **27 oktober 2021** | **Nuland**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Ligging, in het centrum van Geertruidenberg;
- Bereikbaarheid, zowel met eigen- als met openbaar vervoer;
- Single- of multi tenant gebruiksmogelijkheden
- Voldoende parkeergelegenheid voor gebruikers en/of klanten in de openbare ruimte;
- Karakteristiek monumentaal pand;
- Ruim perceel.

Zwaktes

- Beperkende wetgeving met betrekking tot het Rijksmonument;
- Geen eigen parkeerruimte.

Kansen

- Lage rente maakt het interessant om dergelijke objecten te kopen;
- Verduurzamen.

Bedreigingen

- Stijgende rente.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Niet van toepassing**

Verhuurbaarheid
Niet van toepassing.

Courantheid verkoop: **Matig**

Verkoopbaarheid
Het getaxeerde is matig courant, we verwachten een ruime belangstelling vanuit de vastgoedmarkt voor dit object echter de aanwendbaarheid van het object is veel moeilijker in te vullen.

Verkooptijd (maanden): **6 maanden**

Courantheid algemeen: **Matig**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Gemeente Geertruidenberg

Type eigendom: Eigendom

Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Geertruidenberg	GTD01	B	3616	4.276	Gemeente Geertruidenberg
Geertruidenberg	GTD01	B	3140	290	Gemeente Geertruidenberg
Totaal				**4.566**	

Aantekeningen kadastraal object
Blijkens informatie van het kadaster is het object aangemerkt als monument op basis van de monumentenwet van 1988.

Het object is geclassificeerd als rijksmonument en beschikt over unieke waardes die van nationaal belang worden gewaardeerd. Historisch en/of architectonisch neemt het object een significante rol in in de geschiedenis van het land.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn. Taxateur heeft hiervoor de aktes Hyp4 deel 70372 nummer 181 en Hyp4 deel 6168 nummer 68 gecontroleerd.

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 20 oktober 2021) is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

VVE en invloed op de waardering
De onroerende zaak is niet gesplitst in appartementsrechten, derhalve is er geen Vereniging van Eigenaren van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan
Bestemmingsplan Markt 32, 34 en 38:
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 van de gemeente Geertruidenberg, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 29 november 2012.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Kantoor" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie en Cultuurhistorie" en functieaanduiding "maatschappelijk en wonen".

De grond met de bestemming “Kantoor” zijn bestemd voor:

a kantoren;

b tevens maatschappelijk, ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’;

c tevens wonen, ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’;

en met daarbij behorende:

d tuinen, erven en verhardingen;

e (ongebouwde) parkeervoorzieningen;

f groenvoorzieningen.

Maatvoering;
Maximum bouwhoogte (m) : 13, 16
Maximum goothoogte (m) : 10, 11

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0779.GBBPkom-vs01).

Bestemmingsplan Markt 36:
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Kom Geertruidenberg 2012 van de gemeente Geertruidenberg, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 29 november 2012.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Maatschappelijk" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie en Cultuurhistorie" en functieaanduiding "wonen".

De grond met de bestemming “Maatschappelijk” zijn bestemd voor:

a maatschappelijk;

b tevens een museum, ter plaatse van de aanduiding ‘museum’;

c een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’;

d tevens een theater, ter plaatse van de aanduiding ‘theater’;

e tevens wonen, ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’,

en met daarbij behorende:

f tuinen, erven en verhardingen;

g groenvoorzieningen;

h (ongebouwde) parkeervoorzieningen.

Maatvoering;
Maximum bouwhoogte (m) : 17
Maximum goothoogte (m) : 11

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0779.GBBPkom-vs01).

Monument:	**Rijksmonument**
Wet voorkeursrecht gemeenten:	**Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Blijkens informatie van het Kadaster zijn er per peildatum op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Vestigingseisen
Er zijn taxateur geen specifieke vestigingseisen bekend.

Fiscale aspecten
Er is geen herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 6 Wet OB en art. 12 en art. 13 Uitv.Besch. OB.

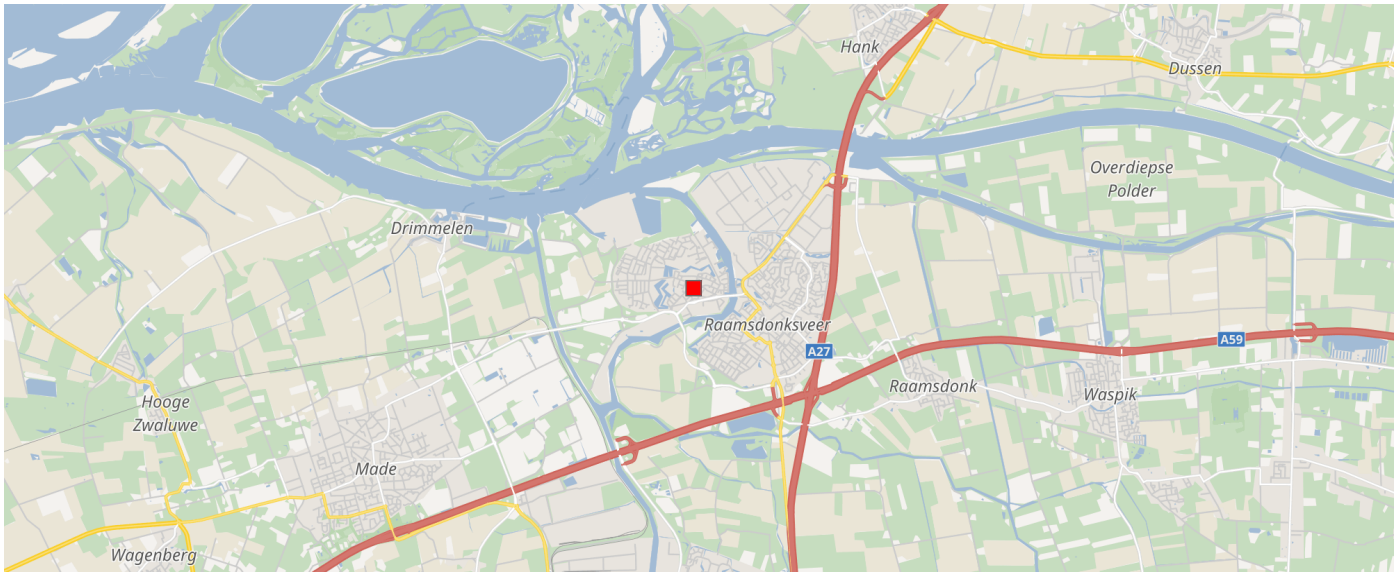
Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object geldt er dat de koopsom belast zal worden met overdrachtsbelasting ad. 8%. Voor zover niet anders vermeld in dit rapport gelden allen genoemde bedragen exclusief BTW.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

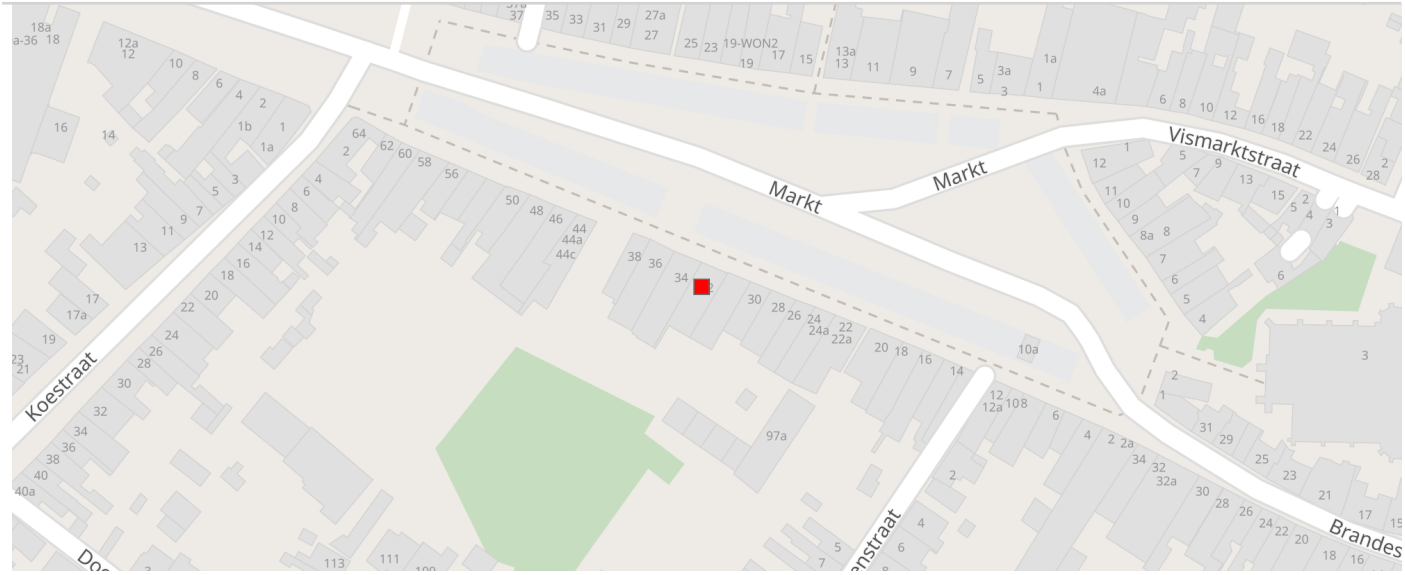
Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 21 oktober 2021) is het perceel niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

De onroerende zaak is gelegen in het centrum aan de Markt 32-38 te Geertruidenberg. Het getaxeerde is centraal gelegen aan de historische markt in de kern Geertruidenberg en nemen een prominente plaats in. De markt heeft een hoge cultuurhistorische waarde met haar veel monumentale panden.

Omgeving en belendingen
In de omgeving worden particuliere woningen, kantoorruimtes, winkels en horecagelegenheden aangetroffen. Alle benodigde voorzieningen bevinden zich op korte afstand van het getaxeerde.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De locatie is gelegen in het centrum aan een goed bereikbare weg, zowel met openbaar- als met eigen vervoer.

De op- en afritten van de Rijkswegen A27 en A59 bevinden zich op circa 7 autominuten afstand. De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed te noemen.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
De bereikbaarheid met openbaar vervoer is tevens goed te noemen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 350 meter afstand vanaf het getaxeerde.

Voorzieningen
De onroerende zaak is gelegen in het centrum aan de Markt met alle benodigde voorzieningen op korte afstand.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

De onroerende zaak beschikt niet over een eigen parkeerplaats, het is echter wel mogelijk om aan de voorzijde, op de markt (gratis) te parkeren.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Er zijn taxateur geen ontwikkelingen in de omgeving bekend die een invloed zullen hebben om de waardeontwikkeling van het getaxeerde.

Locatiescore: **Goed**

Voor het voorgenomen gebruik is deze locatie goed geschikt, ze voldoet aan alle eisen.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
De onroerende zaak betreft een monumentaal historisch (kantoor)gebouw met tuin, erf, ondergrond en overige aanhorigheden.

Bouwjaar: **1700**

Bouwaard en installaties
Uiterlijke kenmerken Markt 32
Huis onder schilddak en met lijstgevel in ingezwenkte hoeken; kroonlijst op consoles; zes- en vierdelige schuiframen.

Uiterlijke kenmerken Markt 34
Huis onder zadeldak en een laat XVIe eeuwse trapgevel met sierankers; het achtergedeelte van het “huis” omvat een kelder met een tongewelf. Het voorhuis is omstreeks 1565-1575 gebouwd. Het “rechtse huis” heeft eveneens een zadeldak, een trapgevel, een overwelfde
kelder, een achterhuis met houtskelet uit eind XIVe eeuw of begin XVe eeuw, een voorhuis uit omstreeks 1540; de laat XVIe of vroeg XVIIe
eeuwse trapgevel heeft natuurstenen speklagen in het metselwerk en overhoekse pinakels aan weerszijden van de top. Gesneden schouw
met beelden Ratio en Justitia en de familiewapens van Van Beveren-Goudswaert. Een middeningang voor beide huizen, met geblokte omlijsting.

Markt 36/ Raadhuis
In oorsprong een middeleeuws gebouw waarvan de overwelfde kelder is overgebleven en de indeling in een hoofdverdieping, twee meter boven het maaiveld niveau, een bovenverdieping en een zolder met hoge kap, in hun huidige vorm uit omstreeks 1536-1560.
De voorgevel die in zijn XVIe eeuwse gedaante bekroond werd door hangtorentjes op de hoeken en daartussen een gekanteelde borstwering,
is, na verbouwingen in 1687-1688, in 1768-1769 vervangen door een nieuwe voorgevel naar ontwerp van Philips Willem Schonck met beeldhouwwerk van Guilliam Carrier; hardstenen middentravee waarin gebeeldhouwd de wapens van Holland en Geertruidenberg boven het
venster van de verdieping, en een balkon met smeedijzeren hek waarin het jaartal 1769 staat.
Verder is het object voorzien van een hardstenen kroonlijst en attiek met Justitiabeeld. Hardstenen vensteromlijstingen en stoep met smeedijzeren leuning. Op het dak een klokkentorentje, oorspronkelijk XVIe eeuws, in 1772 en 1879 vernieuwd, met een klok.

Markt 38
't Fortuyn', huis onder zadeldak en met trapgevel uit omstreeks 1880.

Bouwkundige staat: **Goed**

Staat van onderhoud buiten: **Goed**

Staat van onderhoud binnen: **Goed**

Toelichting onderhoud
Taxateur heeft een globaal beeld van de onderhoudsstaat en de bouwkundige toestand van het object als geheel gevormd, voor zover waarneembaar. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie in relatie tot de ouderdom van het te taxeren object. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Dit is uitdrukkelijk geen indicatie van de bouwkundige staat van het te taxeren object.

Parkeren (op eigen terrein): **Niet van toepassing**

Functionaliteit: **Redelijk**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoorruimte BG	Kantoor	562	520
Kantoorruimte 1e	Kantoor	518	480
Kantoorruimte kelder	Kantoor	70	65
Kelder	Kantoor	108	105
Totaal		**1.258**	**1.170**

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Taxateur is niet bekend met gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en/of uitbreidingen aan de onroerende zaak.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten
Bodem- en grondwaterverontreiniging
Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Taxateur heeft kennisgenomen van de kaart van het Bodemloket en de Omgevingsrapportage (Noord-Brabant) die als bijlage zijn bijgevoegd.

Hiernaast is aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is opdracht verleend voor het uitvoeren van een quickscan asbest van het getaxeerde. Deze Quick-scan is tevens als bijlage toegevoegd.

Object beoordeling
Goed. Het object kent slechts beperkte negatieve invloeden.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
De onroerende zaak is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

Voorgenomen gebruik
De opgave vanuit de gemeenteraad is om “invulling te geven aan de toeristische, recreatieve en culturele doelstellingen, instandhouding van de monumentale panden voor de komende jaren te verzekeren en ruimte creëren in de meerjarenbegroting met verkoop /verhuur van Markt 32-38 en Vismarktstraat 4”. Dit is uitgangspunt voor de waardering.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Redelijk**

Optimale aanwending (scenario analyse)
De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject. Voor de bepaling van de optimale aanwending is van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).

2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).

3. financieel haalbaar is, gelet op een – feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan – alternatief gebruik dat voldoende rendement zal generen voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Gelet op de fysieke en juridische kwaliteit van het taxatieobject is de alternatieve aanwendbaarheid van het taxatieobject te beoordelen als redelijk. De publiekrechtelijk bestemming van het object biedt ruimte voor alternatieve aanwendingen. Taxateur stelt dat het huidige gebruik van het taxatieobject als ‘highest and best use’ moet worden gezien.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Kantorenmarkt:
2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek
Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m2 kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m2 eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentie¨le huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.
De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.
Bron: Dynamis. Sprekende Cijfers Kantorenmarkt 2021

Marktanalyse Toerisme en Horeca:
Snel herstel in 2021 na opheffen maatregelen
Hoewel de Nederlandse economie door de strenge lockdown in het eerste en tweede kwartaal van dit jaar nog flinke impact had door de beperkte consumentenuitgaven, herstelt dit sterk in het derde kwartaal. We verwachten dat het bruto binnenlands product (bbp) in het derde kwartaal van 2021 weer op het niveau is van 2019, al een volledig herstel voor de horeca en recreatiesector nog uit. Na de versoepelingen van eind april zijn de consumentenuitgaven gestegen. Ook de uitgaven aan etentjes en drinken herstelden vanaf dat moment. Het echte herstel gebeurde na de versoepelingen in juni, waarbij omzetten in restaurants weer richting de niveaus van 2019 gingen. Ook herstelden de uitgaven die we toeschrijven aan vakanties weer, dankzij veel binnenlands toerisme. Er werd ook meer uitgegeven aan hobby's en vrije tijd: de uitgaven herstelden in juni volledig (zie figuur 1).

Door de regenachtige zomer hebben met name binnenattracties een goede zomer gehad. We verwachten dat de sectoren restaurants en cafés in 2022 weer volledig herstellen. Hotels, met name in de grootstedelijke gebieden, hebben langer nodig om te herstellen. Dit komt grotendeels door het wegblijven van met name de zakelijke gast. De hotels aan de kust herstellen ook in 2022 weer volledig.

Aanbod horeca neemt toe maar minder cafés
Het aanbod horeca neemt de afgelopen jaren alsmaar toe: sinds 2010 groeit dit non-stop. Dit is een logisch gevolg van dat we meer buiten de deur zijn gaan besteden. Ondanks de strikte lockdowns in 2020 en 2021 en de onzekere situatie in de horeca is het aanbod toegenomen. In totaal gaat het om 547 nieuwe locaties in 2021. Goed is wel om hier nuancering in aan te brengen, waar de groei zit en waar de afname (zie figuur 2). Waar de horeca als geheel sinds 2010 continu groeit, is het beeld bij traditionele cafés anders. Sinds 2010 daalt het aantal cafés in Nederland en ook in 2021 is het aantal cafés met 288 afgenomen. Hetzelfde beeld zien we bij de traditionele discotheken.

De groei binnen de horeca de afgelopen jaren komt met name door afhaal- en bezorg restaurants. Deze zijn sinds 2010 ruim verdubbeld en ook in 2021 weer met 564 locaties toegenomen. Ook fastfood-restaurants blijven groeien met 117 meer locaties dan in 2020. We kunnen dan ook concluderen dat een groot deel van de toename van het horeca in de coronaperiode is toe te schrijven aan afhaal- en bezorg restaurants en fastfood bedrijven.

Door de afbouw van de steunmaatregelen is het de verwachting dat het aantal faillisementen en stoppers gaat toenemen. Dit zal op korte termijn een mogelijk effect hebben en zorgen voor een afname in het aantal horecabedrijven. Daarbij is er ook sprake van een personeelstekort wat starters zal bemoeilijken om een horeca-onderneming te starten.
Bron: Rabobank

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	2,38%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

De trends die van toepassing zijn op landelijk niveau zijn in grote lijnen ook van toepassing op deze regio. Er zijn geen signalen dat in de gemeente Geetruidenberg andere trends en marktomstandigheden van toepassing zijn dan de landelijke.

De coronacrisis loopt op dit moment geleidelijk ten einde. Er is redelijk bekend welke sectoren zware hebben geleden, en welke de crisis relatief goed zijn doorgekomen. De gevolgen van het Coronavirus op de vastgoedmarkt zijn vooral op te merken in de transacties binnen de retail, kantoormarkt en horeca. De precieze gevolgen binnen deze segmenten binnen deze branches krijgen langzaam vorm en taxateurs hebben hierbij dan ook te maken met een verminderd aantal geschikte referenties.

De woningmarkt en bedrijfsmarkt zijn grotendeels ongeschonden door de crisis heen gekomen.

H.2 OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²	VVO m² of stuks	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoorruimte BG	Kantoor	562	520	€ 75	€ 39.000	48,2 %
Kantoorruimte 1e	Kantoor	518	480	€ 75	€ 36.000	44,5 %
Kantoorruimte kelder	Kantoor	70	65	€ 75	€ 4.875	6,0 %
Kelder	Kantoor	108	105	€ 10	€ 1.050	1,3 %
Totaal		**1.258**	**1.170**		**€ 80.925**	**100,0 %**

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur is tot stand gekomen door vergelijking met recente transacties voor vergelijkbare panden in deze regio. Dit door middel van de comparatieve methode die door het elimineren van verschillen de transacties beter vergelijkbaar maakt.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

In de directe omgeving van het getaxeerde zijn op dit moment weinig (openbare) referenties te vinden die voldoen aan de eisen van de taxateur. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat er geen/weinig objecten van hetzelfde type in de directe omgeving gelegen zijn, omdat de objecten te veel afwijken van het getaxeerde of omdat de transactiegegevens verouderd of niet beschikbaar zijn. Om de juiste objecten te vinden is daarom de zoekwijdte voor referenties vergroot.

Het object is dermate uniek, of accurate transactiegegevens zijn dermate schaars dat om aan voldoende geschikte referenties te komen de zoekschaal op nationaal niveau is gezet. Het betreft hier objecten waarvan er maar een of enkele per stad voorkomen, of die zelden in de verkoop komen. Dit kan komen doordat ze onorthodoxe afmetingen hebben of een unieke eigenschap bezitten die weinig voorkomt bij het getaxeerde type gebouw. Voor dit soort objecten kun je bijvoorbeeld denken aan: theaters, beschermde natuurgebieden, musea, rijksmonumenten of specialistische winkels.

In deze taxatie wordt rekening gehouden met de ruimtelijke verschillen van deze locaties en waar nodig zijn hiervoor correcties in de waardering meegenomen en onderbouwd. De vakkennis en ervaring van de taxateur weet deze op waarde te schatten en te vertalen naar een waardering van het getaxeerde object.

Koopreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m² / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
11-6-2021	Heistraat 20	Sprang-Capelle	Overig	350	0%	€ 335.000	€ 957
08-1-2020	Digna Johannaweg 245	Hoogvliet Rotterdam	Overig	1.736	0%	€ 880.000	€ 507
01-10-2019	Kasperspad 79	Dordrecht	Overig	4.545	0%	€ 1.510.000	€ 332
14-8-2019	Stationsstraat 20	Roosendaal	Overig	552	0%	€ 320.000	€ 580

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: **koop** | Heistraat 20, 5161GG Sprang-Capelle

Transactiedatum:	**11-6-2021**	Koopsom kk:	**€ 335.000**
Adres:	**Heistraat 20**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 957**
Plaats:	**Sprang-Capelle**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1987**		
m² / stuks:	**350**		



2 - Referentie type: **koop** | Digna Johannaweg 245, 3193PE Hoogvliet Rotterdam

Transactiedatum:	**08-1-2020**	Koopsom kk:	**€ 880.000**
Adres:	**Digna Johannaweg 245**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 507**
Plaats:	**Hoogvliet Rotterdam**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1958**		
m² / stuks:	**1.736**		



3 - Referentie type: **koop** | Stationsstraat 20, 4701NB Roosendaal

Transactiedatum:	**14-8-2019**	Koopsom kk:	**€ 320.000**
Adres:	**Stationsstraat 20**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 580**
Plaats:	**Roosendaal**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1960**		
m² / stuks:	**552**		



4 - Referentie type: **koop** | Kasperspad 79, 3311ZE Dordrecht

Transactiedatum:	**01-10-2019**	Koopsom kk:	**€ 1.510.000**
Adres:	**Kasperspad 79**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 332**
Plaats:	**Dordrecht**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1981**		
m² / stuks:	**4.545**		



Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	8,70 %
NAR vrij op naam	7,30 %
Exit yield	7,50 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	10,04 %
BAR markt/herz. huur kk	10,04 %

Verklaring gehanteerde rendementen
De gehanteerde rendementen zijn afgeleid uit de marktgegevens die taxateurs ter beschikking staan, enerzijds ook uit publicaties en onderzoek, anderzijds uit transacties in de markt.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen bijzondere correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten
In deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Nee
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie	
Gebruikers kunnen ramen openen	: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aapassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Nee
Overwegend lichaamsdetectie	: Nee
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Gas	Radiatoren	CV combi ketel	Airconditioning

Isolatie	
Dak	: 10 mm (Rc 0,22)
Gevels	: 0 mm (Rc 0,19)
Vloer	: 10 mm (Rc 0,22)
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Duurzaamheid gebouw
De opvatting van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. iedere belanghebbende van een gebouw zal een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:
"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven: - gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de 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 kunnen zijn op de waarde.

Ten aanzien van het getaxeerde is in het kader van duurzaamheid het volgende vermeldenswaardig:
Geen bijzonderheden anders dan het gebruik van reguliere materialen en isolerende voorzieningen van het pand.

Energielabel:	**- / Geen**	**Onbekend**
BREEAM:	**Unclassified**	

Uitleg energielabel
Per 1 januari 2015 is het Besluit energieprestatie gebouwen gewijzigd. Bij verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw, woon- of bedrijfsruimte moet een energielabel beschikbaar gesteld worden. Aan de niet-nakoming van deze verplichting is een boete gekoppeld.

Het energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A++++ (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Alleen energieadviseurs met een BAL-certificaat mogen een energielabel voor utiliteitsgebouwen afgeven. Het BAL-certificaat wordt in het energielabel ook wel 'NL-EPBD procescertificaat' genoemd.

Per 1 januari 2015 ziet de Inspectie Leefomgeving en Transport (IL T) toe op de naleving van de energielabelplicht. Dit betekent dat de IL T gaat controleren of het energielabel is overhandigd bij de verkoop, een nieuwe verhuur of de oplevering van een gebouw.

Een (utiliteits)gebouw moet op een transactiemoment (verkoop, verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. Het energielabel is verplicht bij gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinaties van deze gebruiksfuncties:
• kantoor;
• gezondheidszorg (klinisch en niet-klinisch);
• bijeenkomst;
• onderwijs;
• sport (verwarmd en matig verwarmd);
• logies;
• cel- en winkelfunctie.

Uitzonderingen hierop zijn:
• Monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m2;
• een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee);
• een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
• een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar;
• een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite).

Betreft het een gebouw dat valt onder een van deze uitzonderingen, maar is er wel een labelplichtige gebruiksruimte aanwezig. Dan is het toegestaan een energielabel op te stellen. Verplicht is dit echter niet. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is te zien op www.kadaster.nl/-/bag-viewer. (bron: RVO.nl)

Verwacht energielabel na investeringen: **- / Geen**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
Het object betreft een rijksmonument, derhalve is het object vrijgesteld van een verplicht energielabel.

Onderstaande objecten zijn o.a. vrijgesteld van een energielabel:
• Monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m2;
• een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee);
• een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
• een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar;
• een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite).

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 milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten 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 getaxeerd 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-aftrek 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 (“woningwaarderingsstelsel”). 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.

Marktwaarde

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 vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh//m² 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	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

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, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, 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 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

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
Kadastrale gegevens
Akte van levering
Rapportage Bodemloket
Asbest-rapportage
Plattegronden

BIJLAGEN FOTO'S










306 JAAR
STADSRECHT
















VOG
VERENIGDE ONDERNEMERS GEERTRUIDENBERG
DAGELIJKS
VOOR RUIM 3
ONDERNEMERS
AAN DE SLAG!
VOGWEB.N


Toilet












GiantFox







































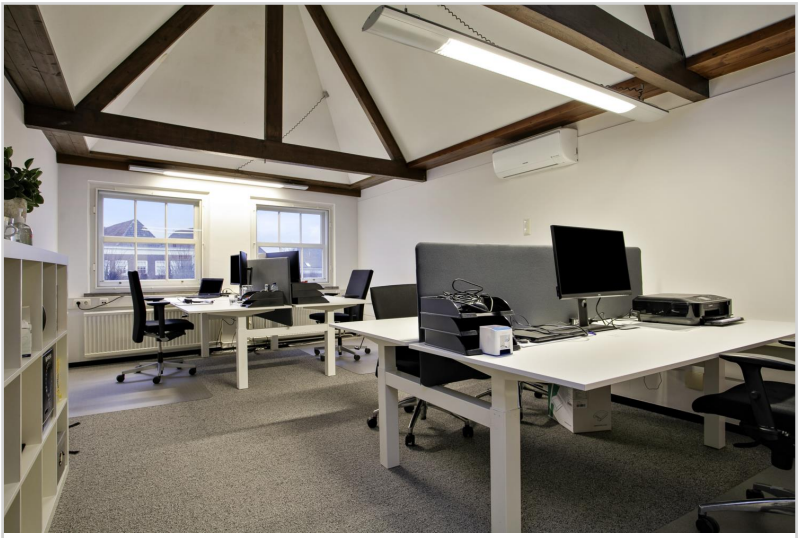













VOG
DAGELIJKS
VOOR RUIM 300
ONDERNEMERS
AAN DE SLAG!









BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 4

In de directe omgeving van het getaxeerde zijn op dit moment weinig (openbare) referenties te vinden die voldoen aan de eisen van de taxateur. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat er geen/weinig objecten van hetzelfde type in de directe omgeving gelegen zijn, omdat de objecten te veel afwijken van het getaxeerde of omdat de transactiegegevens verouderd of niet beschikbaar zijn. Om de juiste objecten te vinden is daarom de zoekwijdte voor referenties vergroot.

Het object is dermate uniek, of accurate transactiegegevens zijn dermate schaars dat om aan voldoende geschikte referenties te komen de zoekschaal op nationaal niveau is gezet. Het betreft hier objecten waarvan er maar een of enkele per stad voorkomen, of die zelden in de verkoop komen. Dit kan komen doordat ze onorthodoxe afmetingen hebben of een unieke eigenschap bezitten die weinig voorkomt bij het getaxeerde type gebouw. Voor dit soort objecten kun je bijvoorbeeld denken aan: theaters, beschermde natuurgebieden, musea, rijksmonumenten of specialistische winkels.

In deze taxatie wordt rekening gehouden met de ruimtelijke verschillen van deze locaties en waar nodig zijn hiervoor correcties in de waardering meegenomen en onderbouwd. De vakkennis en ervaring van de taxateur weet deze op waarde te schatten en te vertalen naar een waardering van het getaxeerde object.

Referentie type: **koop** | Heistraat 20, 5161GG Sprang-Capelle

Transactiedatum:	**11-6-2021**	Koopsom kk:	**€ 335.000**
Adres:	**Heistraat 20**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 957**
Plaats:	**Sprang-Capelle**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1987**		
m² / stuks:	**350**		

Geen Foto beschikbaar

Toelichting op deze referentie
De referentie betreft een maatschappelijke referentie op een redelijk vergelijkbare locatie, kleinere oppervlakte en jonger bouwjaar. Referentie is redelijk vergelijkbaar.

Referentie type: **koop** | Digna Johannaweg 245, 3193PE Hoogvliet Rotterdam

Transactiedatum:	**8-1-2020**	Koopsom kk:	**€ 880.000**
Adres:	**Digna Johannaweg 245**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 507**
Plaats:	**Hoogvliet Rotterdam**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1958**		
m² / stuks:	**1.736**		

Geen Foto beschikbaar

Toelichting op deze referentie
De referentie betreft een maatschappelijke referentie met een redelijk vergelijkbare, doch grotere oppervlakte, jonger bouwjaar, slechter afwerkingsniveau. Referentie is redelijk tot goed vergelijkbaar.

Referentie type: **koop** | Stationsstraat 20, 4701NB Roosendaal

Transactiedatum:	**14-8-2019**	Koopsom kk:	**€ 320.000**
Adres:	**Stationsstraat 20**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 580**
Plaats:	**Roosendaal**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1960**		
m² / stuks:	**552**		

Geen Foto beschikbaar

Toelichting op deze referentie
De referentie betreft een maatschappelijke referentie met een kleinere oppervlakte, jonger bouwjaar en redelijk tot goed vergelijkbaar afwerkingsniveau. De referentie is redelijk tot goed vergelijkbaar. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het getaxeerde een Rijksmonument betreft.

Referentie type: **koop** | Kasperspad 79, 3311ZE Dordrecht

Transactiedatum:	**1-10-2019**	Koopsom kk:	**€ 1.510.000**
Adres:	**Kasperspad 79**	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€ 332**
Plaats:	**Dordrecht**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1981**		
m² / stuks:	**4.545**		



Toelichting op deze referentie
De referentie betreft een maatschappelijke referentie met een grotere oppervlakte, jonger bouwjaar, slechter afwerkingsniveau. Referentie is redelijk vergelijkbaar.

Heideweg Vastgoed BV
Dorpstraat 28 | Nuland
Email: **robert@heidewegvastgoed.nl** | Tel: **0031413395614**

Taxatierapport samenvatting

Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg

Waarde op: 18-10-2021 | Taxateur: ing. R.F.P. Merkies RT

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	**47095196**
Complex:	**Geertruidenberg, Markt 32 - 38**
Adres:	**Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg**
Eigenaar:	**Gemeente Geertruidenberg**
Type eigendom:	**Eigendom**
Te taxeren belang:	**Eigendom**
Perceeloppervlakte:	**4.566 m²**
Energielabel:	**- / Geen**

Object

Type object:	**Eigen gebruik**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1700**
Monument:	**Rijksmonument**
Totaal BVO:	**1.258 m²**
VVO (m²):	**1.170 m²**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,08**

Waardering

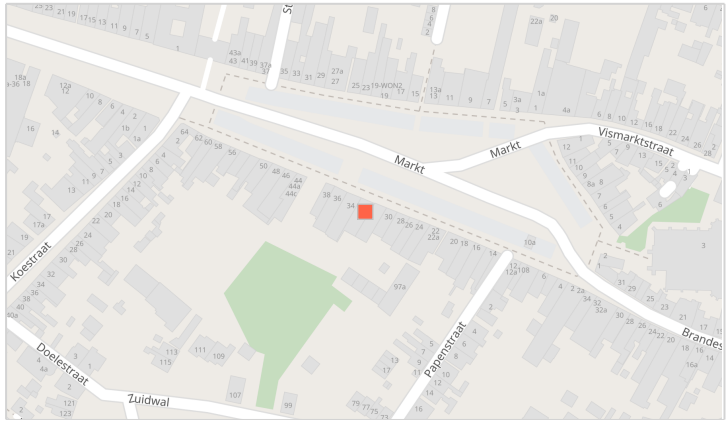
Opdrachtgever:	**Gemeente Geertruidenberg**
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	**Verkoop**
Taxateur:	**ing. R.F.P. Merkies RT**
Waardepeildatum:	**maandag 18 oktober 2021**
Marktwaarde per m²:	**€ 689**

Het object is per 18-10-2021 getaxeerd op:

EUR 805.000

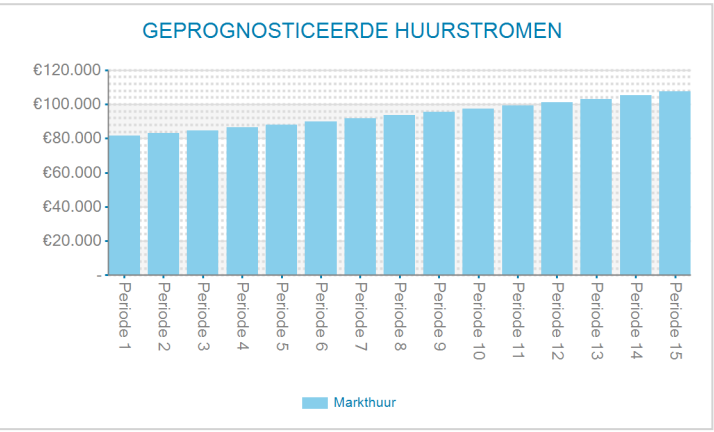
Marktwaarde kosten koper

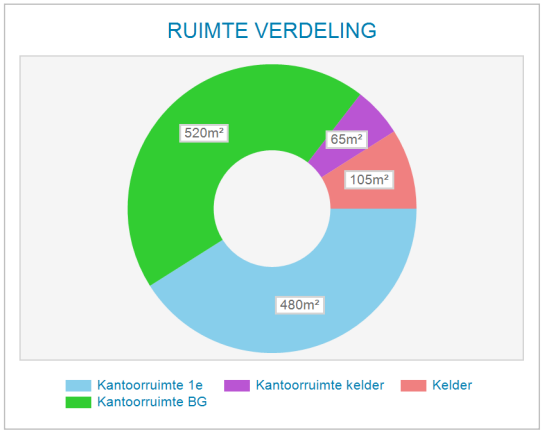
Locatie



Complex foto







Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€ 80.925**
Theoretische huur:	**€ 80.925**
Netto markt/herz. huur:	**€ 63.813**
Correctie meer- en minderhuur:	**-**
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	**21,1 %**
BAR markt/herz. huur kk:	**10,0 %**

DCF rapportage

Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg

Waarde op: 18-10-2021 | Taxateur: ing. R.F.P. Merkies RT

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	81.690	83.201	84.699	86.308	88.034	89.795	91.591	93.423	95.291	97.197	99.141	101.124	103.146	105.209	107.314
Bruto huurinkomsten	**81.690**	**83.201**	**84.699**	**86.308**	**88.034**	**89.795**	**91.591**	**93.423**	**95.291**	**97.197**	**99.141**	**101.124**	**103.146**	**105.209**	**107.314**
OZB	-2.764	-2.815	-2.866	-2.920	-2.979	-3.038	-3.099	-3.161	-3.224	-3.289	-3.355	-3.422	-3.490	-3.560	-3.631
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-296	-301	-307	-312	-319	-325	-331	-338	-345	-352	-359	-366	-373	-381	-388
Verzekering	-2.586	-2.646	-2.705	-2.770	-2.839	-2.910	-2.983	-3.057	-3.134	-3.212	-3.292	-3.375	-3.459	-3.545	-3.634
Overige vaste kosten	-506	-518	-529	-542	-555	-569	-584	-598	-613	-628	-644	-660	-677	-694	-711
Vaste kosten	**-6.152**	**-6.280**	**-6.407**	**-6.544**	**-6.692**	**-6.843**	**-6.997**	**-7.155**	**-7.316**	**-7.481**	**-7.650**	**-7.822**	**-7.999**	**-8.180**	**-8.365**
Onderhoud	-10.084	-10.317	-10.550	-10.800	-11.070	-11.347	-11.631	-11.921	-12.219	-12.525	-12.838	-13.159	-13.488	-13.825	-14.171
Beheerkosten	-817	-832	-847	-863	-880	-898	-916	-934	-953	-972	-991	-1.011	-1.031	-1.052	-1.073
Overige kosten	-253	-259	-265	-271	-278	-285	-292	-299	-307	-314	-322	-330	-338	-347	-355
Overige kosten	**-11.154**	**-11.408**	**-11.661**	**-11.934**	**-12.228**	**-12.530**	**-12.838**	**-13.155**	**-13.479**	**-13.811**	**-14.151**	**-14.500**	**-14.858**	**-15.224**	**-15.599**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kasstroom	**64.385**	**65.513**	**66.631**	**67.830**	**69.115**	**70.423**	**71.756**	**73.114**	**74.497**	**75.905**	**77.340**	**78.801**	**80.290**	**81.806**	**83.350**
NCW Kasstromen	**61.754**	**57.808**	**54.088**	**50.654**	**47.483**	**44.510**	**41.722**	**39.109**	**36.659**	**34.363**	**32.210**	**30.192**	**28.300**	**26.527**	**24.864**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	**€ 906.109**
Marktwaarde KK	**€ 835.123**
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 835.000**

Disconteringsvoet	**8,70 %**
NCW Kasstroom	**€ 610.244**

Exit Yield	**7,50 %**
NCW Eindwaarde	**€ 295.865**

NAR rapportage

Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg

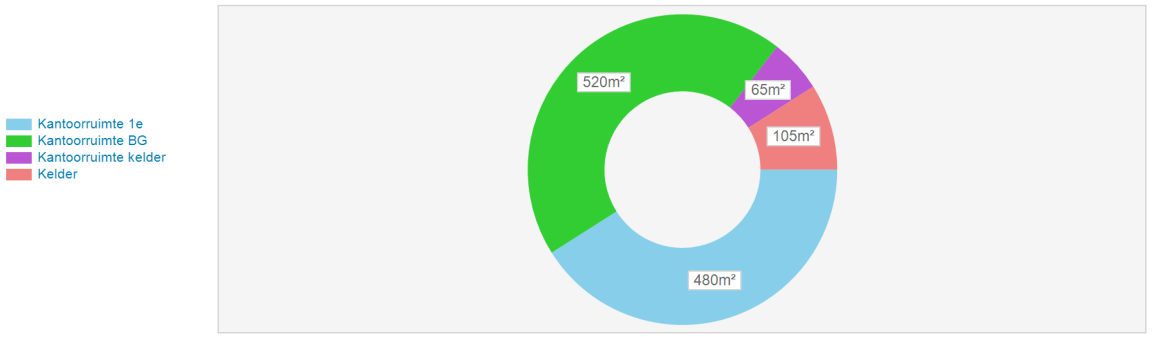
Waarde op: 18-10-2021 | Taxateur: ing. R.F.P. Merkies RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Kantoorruimte BG	520	-	€ 75	48%	€ 39.000
Kantoorruimte 1e	480	-	€ 75	44%	€ 36.000
Kantoorruimte kelder	65	-	€ 75	6%	€ 4.875
Kelder	105	-	€ 10	1%	€ 1.050
Totaal	**1.170**	**-**		**100%**	**€ 80.925**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,20	7,5%	€ 6.087
Onderhoud	€ 8,52	12,3%	€ 9.966
Beheerkosten	€ 0,69	1,0%	€ 809
Overige kosten	€ 0,64	0,9%	€ 250
Operationele kosten	**€ 14,63**	**21,1%**	**€ 17.112**
Netto markthuur			**€ 63.813**
NAR % von			7,30%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 874.147**

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€ 874.147**
Verwervingskosten	€ 68.482
Marktwaarde kk	**€ 805.665**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 805.000**

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markt/reviewhuur	€ 80.925	€ 63.813	9,26%	7,30%	10,8
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 80.925				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,04%
IRR	9,11%
Marktwaarde kk per m²	€ 689

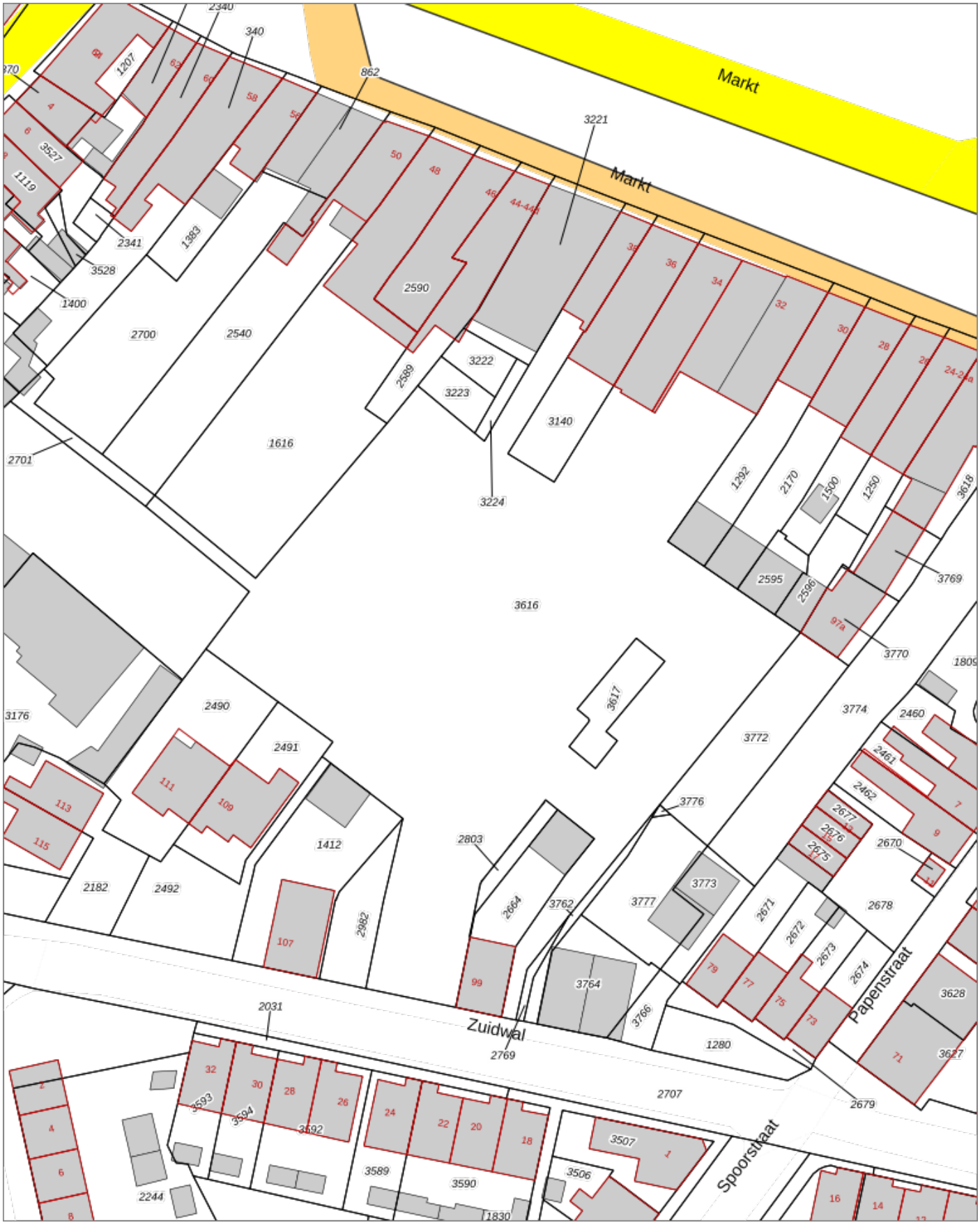
Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,70%

Kadastrale gegevens

Markt 32-38, 4931BT Geertruidenberg
Waarde op: 18-10-2021 | Taxateur: **ing. R.F.P. Merkies RT**

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Geertruidenberg	B	3140			-	100,00%	Nee
Geertruidenberg	B	3616			-	100,00%	Nee
Totaal					**-**		



Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) & Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) & Kadaster.

kadaster

BETREFT
Geertruidenberg B 3140

UW REFERENTIE
Heideweg MAW

GELEVERD OP
21-10-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11110184971

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2021 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geertruidenberg B 3140 Kadastrale objectidentificatie : 007100314070000
Locatie	Markt 36 4931 BT Geertruidenberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0779010000006558
Kadastrale grootte	290 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	118550 - 412549
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Ontstaan uit	Geertruidenberg B 2983

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Besluit op basis van Monumentenwet 1988		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2483/137 Breda		
Aanvullende stukken	Hyp4 69096/116 Is aanvulling op Hyp4 2483/137 Breda	**Ingeschreven op**	09-01-2017 om 09:00
	Hyp4 63868/58 Is aanvulling op Hyp4 2483/137 Breda	**Ingeschreven op**	24-03-2014 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 69096/120	**Ingeschreven op**	16-01-2017 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6168/68 Breda 84 GTD01/1295 BDA
Naam gerechtigde	Gemeente Geertruidenberg
Adres	Vrijheidstraat 2 4941 DX RAAMSDONKSVEER
Postadres	Postbus 10001 4940 GA RAAMSDONKSVEER

kadaster

BETREFT
Geertruidenberg B 3140

UW REFERENTIE
Heideweg MAW

GELEVERD OP
21-10-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11110184971

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Statutaire zetel RAAMSDONKSVEER

KvK-nummer 50771752 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geertruidenberg B 3616

UW REFERENTIE
Heideweg MAW

GELEVERD OP
21-10-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11110184887

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geertruidenberg B 3616 Kadastrale objectidentificatie : 007100361670000		
Locaties	Markt 32 4931 BT Geertruidenberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0779010000006553		
	Markt 34 4931 BT Geertruidenberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0779010000006556		
	Markt 38 4931 BT Geertruidenberg Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0779010000006561		
Kadastrale grootte	4.276 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	118545 - 412523		
Omschrijving	Wonen		
	Erf - tuin		
Koopsom	€ 765.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2017
Ontstaan uit	Geertruidenberg B 3139		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2483/137 Breda		
Aanvullende stukken	Hyp4 69096/116 Is aanvulling op Hyp4 2483/137 Breda	**Ingeschreven op**	09-01-2017 om 09:00
	Hyp4 63868/58 Is aanvulling op Hyp4 2483/137 Breda	**Ingeschreven op**	24-03-2014 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 69096/120	**Ingeschreven op**	16-01-2017 om 09:00

kadaster

BETREFT
Geertruidenberg B 3616

UW REFERENTIE
Heideweg MAW

GELEVERD OP
21-10-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11110184887

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
20-10-2021 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70372/181	**Ingeschreven op**	31-03-2017 om 12:39
Naam gerechtigde	Gemeente Geertruidenberg		
Adres	Vrijheidstraat 2 4941 DX RAAMSDONKSVEER		
Postadres	Postbus 10001 4940 GA RAAMSDONKSVEER		
Statutaire zetel	RAAMSDONKSVEER		
KvK-nummer	50771752 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

57,50
E

Dagregister deel	nr	Bewaring	In bewaring genomen	Bewaarder	5168
451	499	BREDA	23 FEB. 1982	mr. J. Veltman	68 194

met een vervolgblad(en)
zonder

Aantekeningen: Erfdienstbaarheid aangetekend
In reg. Hyp. 2.

Verk 19/2

Heden de negentiende februari
negentien honderd twee en tachtig ,----------
verschenen voor mij, Mr. ANTONIUS JOSEPHUS MARIE -------
GERARDUS CLAESSEN, notaris ter standplaats ------------
Geertruidenberg: ----------
1. de Heer PETRUS ANTONIUS VAN DER PLOEG, schilder, ----
wonende te Geertruidenberg, Markt 31, volgens zijn --
verklaring geboren op tweeëntwintig oktober ---------
negentienhonderd vijfendertig, gehuwd met Mevrouw ---
CORNELIA THERESIA MARIA VAN BAVEL; ----------
2. de Heer JACOBUS JOHANNES KREBBERS, ----------
gemeentesecretaris, wonende te Geertruidenberg, -----
volgens zijn verklaring ten deze handelende als -----
conform artikel 78 der Gemeentewet door de ----------
Edelachtbare Heer ARIE OTTO DEN HARTOG, burgemeester,
wonende te Geertruidenberg, in zijn hoedanigheid van
Burgemeester der Gemeente Geertruidenberg, aangewezen
gemachtigde bij besluit van negen december ----------
negentienhonderd eenentachtig, ----------
zulks ter uitvoering van het besluit van de Raad der
Gemeente Geertruidenberg van zesentwintig november --
negentienhonderd eenentachtig, ----------
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van ------------
Noord-Brabant bij besluit van negentien januari -----
negentienhonderd tweeëntachtig G nummer 61594, ------
en mitsdien de Gemeente Geertruidenberg ten deze ----
vertegenwoordigende. ----------
De comparant sub 1 genoemd verklaarde te hebben verkocht
en in eigendom over te dragen aan de Gemeente ----------
Geertruidenberg, voor welke de comparant sub 2 genoemd -
verklaarde in zijn gemelde hoedanigheid te hebben ------
gekocht en mitsdien ten behoeve van de Gemeente --------
Geertruidenberg in eigendom aan te nemen: ----------
A. het winkel-woonhuis met werkplaats, garage, erf en --
tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te
Geertruidenberg, aan de Zuidwal nummer 33, kadastraal
bekend als Gemeente Geertruidenberg sectie B nummer -
1663, groot twee aren achttien centiaren; ----------
B. een perceel grond, gelegen te Geertruidenberg, ------
plaatselijk bekend Markt 31, ter grootte van ongeveer
een are vijftig centiaren, uitmakende het noordelijk
gedeelte van het perceel, zoals ter plaatse is ------
afgescheiden van het perceel, kadastraal bekend als -
Gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 1252 -----
Voorschreven onroerende goederen zijn door de verkoper -
in eigendom verkregen alsvolgt: ----------
-het onroerend goed sub A omschreven, door koop, -------
blijkens akte van transport, negentien april ----------
negentienhonderd tweeënzestig voor notaris L.G.G.M. ----
Lanen, te Geertruidenberg verleden, overgeschreven ten -
hypotheekkantore te Breda twintig april daaraanvolgend -

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

8051265

in deel 2262 nummer 23, en ----------
-het onroerend goed sub B omschreven, door koop, --
blijkens akte van transport, dertig maart ---------
negentienhonderd negenenzeventig voor mij, notaris,
verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te --
Breda diezelfde dag in deel 5664 nummer 27, -------
welke beide akten inhouden kwijting voor de -------
betaling der koopsom en afstanddoening van elke ---
actie om op grond van het bepaalde in de artikelen
1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek de --------
ontbinding of vernietiging dier overeenkomsten te -
vorderen. ----------
De comparanten, handelende als voorschreven, ------
verklaarden dat deze overeenkomst van verkoop en --
koop is geschied voor een koopsom, voor wat het ---
onroerend goed sub A omschreven betreft van -------
EENHONDERDNEGENTIGDUIZEND GULDEN (f.190.000.--) en
voor wat het onroerend goed B omschreven betreft --
voor een koopsom van VIJFTIENDUIZEND GULDEN -------
(f.15.000.--), ----------
welke sommen de comparant sub 1 genoemd verklaarde
van de Gemeente Geertruidenberg te hebben ontvangen
en haar mitsdien deswege volledige kwijting te ----
verlenen zonder enig voorbehoud, ----------
en voorts onder de navolgende bedingen: ----------
1. De onroerende goederen sub A en B omschreven ---
gaan op de Gemeente Geertruidenberg, -hierna te
noemen "de Gemeente"-, over, vrij van hypotheken
en beslagen, in de staat, waarin dezelve zich --
thans bevinden, met alle voordelige- en nadelige
rechten, lasten, erfdienstbaarheden en gebreken,
die daaraan mochten verbonden zijn. ----------
2. a. Het onroerend goed sub A omschreven kan door
de Gemeente, terstond, vrij van huur, -------
ontruimd, in eigen gebruik worden aanvaard. -
Indien het sub A omschreven onroerend goed --
door de verkoper niet ontruimd wordt --------
opgeleverd, verbeurt de verkoper ten behoeve
van de Gemeente een boete van ----------
eenhonderdnegentigduizend gulden ----------
(f.190.000.--), te betalen binnen veertien --
dagen na daartoe strekkende aanmaning door of
vanwege de Gemeente, zonder dat enige -------
ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist. -
b. Verkoper mag het sub B omschreven verkochte -
onroerend goed met zijn gezin blijven -------
gebruiken, zonder daartoe enige vergoeding --
verschuldigd te zijn, totdat de Gemeente ----
mondeling of schriftelijk te kennen geeft dit
onroerend goed, voor de realisering van haar
plannen aldaar, nodig te hebben, vanaf welk -
tijdstip het sub B verkochte onroerend goed -
door de Gemeente in eigen gebruik kan worden
aanvaard. ----------
3. Alle zakelijke lasten en belastingen van de sub
A en B verkochte onroerende goederen, zijn ten -
laste van de Gemeente van heden af. ----------
4. Verschil tussen de werkelijke- en de in deze ---
akte opgegeven maten zal geen eis geven tot ----
vermeerdering- of vermindering van de ----------
koopsommen, noch tot vernietiging dezer --------
overeenkomst. ----------
5. Alle vrijwaring wordt door partijen uitgesloten,
met uitzondering van die wegens uitwinning. ----

Bewaring. De bewaarder.

6168 68 145

BREDA

Mr. J. Wolfsen

eerste vervolgblad

E

6 Ten behoeve van het aan verkoper in eigendom ----- verblijvende gedeelte van het sub B voorschreven - perceel, kadastraal bekend als Gemeente ---------- Geertruidenberg sectie B nummer 1252 , en ten ---- laste van het bij deze akte verkochte gedeelte van voorschreven sub B genoemd perceel, kadastraal --- bekend als Gemeente Geertruidenberg sectie B ----- nummer 1252 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid - van uitweg van- en naar de Haven, op de thans ---- bestaande wijze ----------

De bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid ---- vervalt, zodra de Gemeente ten behoeve van het aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van --- voorschreven perceel, kadastraal bekend als ------ Gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 1252 , -- een nieuw recht van uitweg/verleent, ook met een - personenauto, om te komen en te gaan van- en naar de Haven, of de Sterrestraat ----------

/ in de vorm van een erf-dienst-baarheid

7 Elke actie tot ontbinding- of vernietiging dezer - overeenkomst wegens wanprestatie, krachtens het -- bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het ---- Burgerlijk Wetboek, wordt door partijen ---------- uitgesloten ----------

8 De kosten dezer akte en die op de overdracht ----- vallende, zijn ten laste van de Gemeente. --------

En is ten deze medeverschenen ----------

Mevrouw CORNELIA THERESIA MARIA VAN BAVEL, huisvrouw, wonende te Geertruidenberg, echtgenote van de ------- verkoper, die verklaarde aan haar voornoemde -------- echtgenoot tot bovenstaande rechtshandelingen de ---- toestemming te geven, zoals bedoeld in artikel 88 --- boek 1 van het Burgerlijk Wetboek. ----------

Op deze eigendomsverkrijging is van toepassing de --- vrijstelling, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 ----- letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, zodat deze eigendomsverkrijging door de Gemeente is - vrijgesteld van overdrachtsbelasting ----------

Voor de tenuitvoerlegging dezer akte en alle gevolgen daarvan verklaarden partijen woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minute. ----- De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te ---------- Geertruidenberg, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan - de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen - en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te ---- stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte -------- voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ----- ondertekend. ----------

P.A.v.d.Ploeg ; C.v.d.Ploeg-v.Bavel ; J. Krebbers ;-- T. Claessen.----------

Voor afschrift T. Claessen.----------

Goedgekeurd: op bladzijde 3 de bijvoeging van zes woorden " in de vorm van een erfdienstbaarheid ".

Hypotheken nr 48
Wet van 28 februari 1947 Stb. H66

7088 14F

Ondergetekende: Mr. Antonius Josephus Marie Gerardus Claessen, notaris ter standplaats Geertruidenberg,-- wonende te Bavel, verklaart dat dit afschrift eens-- luidend is met het bij deze ter overschrijving aan-- geboden stuk .----------

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 201641489201/JV

Heden, eenendertig maart tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Armand Hanser, notaris gevestigd te Raamsdonksveer:

1. de heer Eric Adrianus Petrus Buijnsters, geboren te Breda op veertien december negentienhonderdzesenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 4941 DP Raamsdonksveer, Grote Kerkstraat 2, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de stichting: Stichting WSG, statutair gevestigd te Geertruidenberg, kantoorhoudende te 4931 BT Geertruidenberg, Markt 32 34, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 18111987 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: 4930 AC Geertruidenberg, Postbus 112);
   hierna te noemen: "verkoper"; en
2. mevrouw Susanne Weber, geboren te Raamsdonk op twaalf maart negentienhonderdvierentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 4941 DP Raamsdonksveer, Grote Kerkstraat 2, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Geertruidenberg, gevestigd te Raamsdonksveer, kantoorhoudende te 4941 DX Raamsdonksveer, Vrijheidstraat 2;
   hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien maart tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

a. een perceel grond gelegen te **Geertruidenberg, nabij Zuidwal ongenummerd**, kadastraal bekend gemeente **Geertruidenberg, sectie B**, **nummer 2769** ter grootte van tien centiare (10 ca),
b. het historische gebouw met ondergrond en tuin gelegen te **4931 BT Geertruidenberg, Markt 32 34,38**, kadastraal bekend gemeente **Geertruidenberg, sectie B**, **nummer 3616** ter grootte van tweeënveertig are en achtenzeventig centiare (42 a 78 ca), aan welk perceel door het Kadaster een administratieve (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
c. het perceel grond gelegen nabij **Geertruidenberg, Markt ongenummerd**, kadastraal bekend gemeente **Geertruidenberg, sectie B**, **nummer 3625** ter grootte van drie are en vijfenzeventig centiare (3 a 75 ca), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,

hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: zevenhonderdvijfenzestigduizend euro (€ 765.000,00).

WOONPLAATSKEUZE

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL

MONUMENTENWET

Bij voormelde registergoederen onder sub a. en sub b. genoemd is bij de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers te Breda een aantekening opgenomen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt conform het huidge gebruik door verkoper, hetgeen door partijen wordt gezien als normaal gebruik.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- hij staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn of voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van het koopcontract.

ROERENDE ZAKEN

Blijkens het koopcontract zijn verkoper en koper overeengekomen dat in deze koop geen roerende zaken zijn opgenomen.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke belastingen en lasten met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de onroerende zaak belasting wegens feitelijk gebruik, zijn vanaf heden voor rekening van koper. De aanslagen over het lopende jaar, welke nog op naam van verkoper zijn of worden opgelegd, moeten geheel door de verkoper worden betaald, waarna door hem van koper het door deze te dragen aandeel daarin kan worden gevorderd over het tijdvak van heden tot en met eenendertig december van het lopende jaar.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Amer Notarissen inzake derden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

1. Het verkochte sub a. genoemd is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, in Register Hypotheken 4, op zestien oktober tweeduizend twee in deel 13738 nummer 42, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op vijftien oktober tweeduizend twee voor notaris mr. J.K.A. Meijer gevestigd te Geertruidenberg, verleden.
2. Het verkochte sub b. is, afkomstig uit oud nummer 2983 van dezelfde gemeente en sectie, door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, in Register Hypotheken 4, op elf september negentienhonderdachtennegentig in deel 11641 nummer 52, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de

CONFIDENTIAL
robert@hetdeweegvastgoed.nl

koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op tien september negentienhonderdachtennegentig voor mr. E.J. van Leusden, destijds notaris gevestigd te Zwijndrecht, verleden.

3. Het verkochte is, afkomstig uit de oude nummers 2770 en 2106 van dezelfde gemeente en sectie, door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda, in Register Hypotheken 4, op zeven november tweeduizend in deel 12852 nummer 14, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op zes november tweeduizend voor notaris mr. J.K.A. Meijer, gevestigd te Geertruidenberg, verleden.

BEPALINGEN KOOPCONTRACT

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde dan wel die waarnaar in deze akte wordt verwezen;
   c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden als heersend- of lijdend erf, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld, al dan niet door middel van een verwijzing;
   d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde dan wel die waarnaar in deze akte wordt verwezen;
   e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde dan wel die waarnaar in deze akte wordt verwezen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.
3. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening. Het verkochte is voor risico van koper, onmiddellijk na het verlijden van deze akte van levering.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in

CONFIDENTIAL
robert@heijnewegvastgoed.nl

zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.
Te dezen wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel 7.5 van voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:
"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Verkoper staat niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige en technische kwaliteitsgebreken kunnen belemmerend werken op het in artikel 7.4. omschreven gebruik."

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper verwijst voor bestaande erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte, sub a. b. en c. genoemd, en/of rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 letter b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zoals de tekst luidde vóór één januari negentienhonderd tweeënnegentig) en/of rechten van opstal en/of bepalingen en bedingen gestipuleerd door een burgerlijke gemeente(n), (een) ander(e) overheidslicha(a)m(en) en/of (semi-) overheidsbedrijf(bedrijven), (een) privaatrechtelijke rechtsperso(o)n(en) en/of (een) natuurlijk(e) perso(o)n(en) naar de respectievelijke voormelde aankomsttitels en met betrekking tot het sub a. en sub b. vermelde registergoed tevens naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden op negenentwintig juli tweeduizendzestien verleden voor mr. J.K.A. Meijer, gevestigd te Geertruidenberg, van welke akte een afschrift is

CONFIDENTIAL
robert@heijnenvastgoed.nl

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers op een augustus tweeduizendzestien in register Hypotheken 4 deel 68750 nummer 85..
Alle in gemelde akte(n) opgenomen en toepasselijk verklaarde bepalingen en bedingen worden door partijen geacht woordelijk in de onderhavige akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.
Koper heeft een kopie van voormelde akte(n) ontvangen of is anderszins bekend met de inhoud van die akte(n), zodat hij zich noch jegens verkoper noch jegens mij, notaris, ooit zal kunnen beroepen op zijn onbekendheid met de daaruit blijkende rechten en verplichtingen van de eigenaar van het verkochte. De inhoud van voormelde bepalingen is door mij, notaris, voorafgaand aan het passeren met koper besproken en aan koper toegelicht.
Voor zover in gemelde akte(n) bepalingen voorkomen danwel daarin verwezen wordt naar bepalingen krachtens welke rechten en/of verplichtingen - al dan niet met een kwalitatief karakter - moeten worden overgedragen casu quo opgelegd of opgedragen aan koper:

1. doet verkoper dat bij deze;
2. aanvaardt koper die rechten bij deze en verbindt hij zich jegens verkoper, jegens de oorspronkelijke stipulator(s) van de bedoelde bepalingen en jegens al degenen ten behoeve van wie - ingevolge die bepalingen - die bepalingen zelve en de daaruit voortvloeiende verplichtingen moeten worden opgelegd om die bepalingen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen op zich te nemen en te zullen nakomen;
3. aanvaardt verkoper - voor zich en namens en ten behoeve van de overige bedoelde belanghebbenden - hetgeen waartoe koper zich hiervóór heeft verbonden.

CONFIDENTIAL
rob@hetbetrouwdstgoed.nl

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper hebben bij voormelde koopovereenkomst een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het bij deze verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 3625, hierna te noemen het dienend erf en ten behoeve van het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 3626, hierna te noemen het heersende erf.
Ter uitvoering van voormelde overeenkomst wordt door verkoper en koper gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg ten laste van het bij deze verkochte kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 3625 en ten behoeve van het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Geertruidenberg sectie B nummer 3626, welke vestiging door koper en verkoper worden aanvaard.
Omschrijving erfdienstbaarheid
Artikel 1
De erfdienstbaarheid van uitweg om - uitsluitend voor particulier - gebruik ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, plaatselijk bekend als Zuidwal.
Artikel 2
Bepalingen
Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van zowel de eigenaren van het dienend als heersend erf niet worden verlegd.
b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van voormelde percelen nummers 3625 en 3626 mogen de weg uitsluitend gebruiken:
   - als voetpad voor mens en dier;
   - als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alleandere niet-

motorische vervoermiddelen.

c. Het is de eigenaren van zowel het dienend als heersende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het heersende en/of dienende erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.

e. Partijen zijn zich ervan bewust dat het verkochte tevens dient als parkeerterrein en toegangs- en uitweg waarop tevens meerdere erfdienstbaarheden rusten, welk gebruik ervan onbelemmerd uitgeoefend dienen te worden."

<u>Toestemming verkoop</u>

a. Het is Koper niet toegestaan om binnen twee (2) jaar na de Overdrachtsdatum zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte – geheel of gedeeltelijk – te vervreemden, dan wel handelingen te verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. Verkoper is bevoegd om de toestemming onder voorwaarden te verlenen en zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Koper zal Verkoper schriftelijk en onder opgaaf van de relevante informatie, waaronder in ieder geval de naam van de beoogde rechtsopvolger(s), om toestemming verzoeken. Verkoper zal binnen vier (4) weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek schriftelijk aan Koper meedelen of en onder welke voorwaarden toestemming wordt verleend, bij gebreke waarvan toestemming wordt geacht te zijn verleend.
Onder vervreemding wordt onder meer verstaan het verlenen/vestigen van beperkte (genots-)rechten en/of overdracht in economische zin.
Onder vervreemding wordt tevens verstaan het door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen of het anderszins verkrijgen van de zeggenschap over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin van het SER-besluit Fusiegedragsregels 2000. Hoewel Koper dit wellicht niet in de hand heeft, zal niettemin bij een vervreemding als in de vorige zin bedoeld, de hierna bedoelde boeteregeling onverkort toepassing vinden.

b.. Bij overtreding van de in het voorgaande lid van dit artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van vijfentwintig procent (25%) van de Koopprijs.

Verkoper verklaarde de toestemming tot verkoop aan koper op te leggen welke verplichting koper verklaarde te aanvaarden.

<u>ENERGIELABEL</u>

Sinds één januari tweeduizend vijftien (01-01-2015) geeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel af voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopig label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van Verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van Verkoper.
Verkoper heeft het originele energielabel aan Koper overhandigd dan wel zal deze aan Koper overhandigen, welk energielabel door Koper zal worden aanvaard.

CONFIDENTIAL
robert@rjhjellegvastgoed.nl

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN
Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VOLMACHT
Van voormelde volmachten blijkt uit twee aan deze akte te hechten onderhandse akte.

VOLMACHT RECTIFICATIE
Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Amer Notarissen te Raamsdonksveer werkzame personen om zo nodig deze akte alsmede de akte van hypothecaire geldlening waarmee koper het verkochte bij akte mede op heden voor mij, notaris, te verlijden zal belasten, te rectificeren.

SLOT AKTE
WAARVAN AKTE verleden te Raamsdonksveer (gemeente Geertruidenberg) op de datum in de aanhef genoemd.
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.
De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om negen uur (09:00u)

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr. A. Hanser.

De ondergetekende, mr. Armand Hanser, notaris te Raamsdonksveer, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. A. Hanser.

De ondergetekende, mr. Armand Hanser, notaris te Raamsdonksveer, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-03-2017 om 12:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70372 nummer 181.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer EB5FE36BD01240D640358C900F62BA4414CA88 toebehoort aan Armand Hanser.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

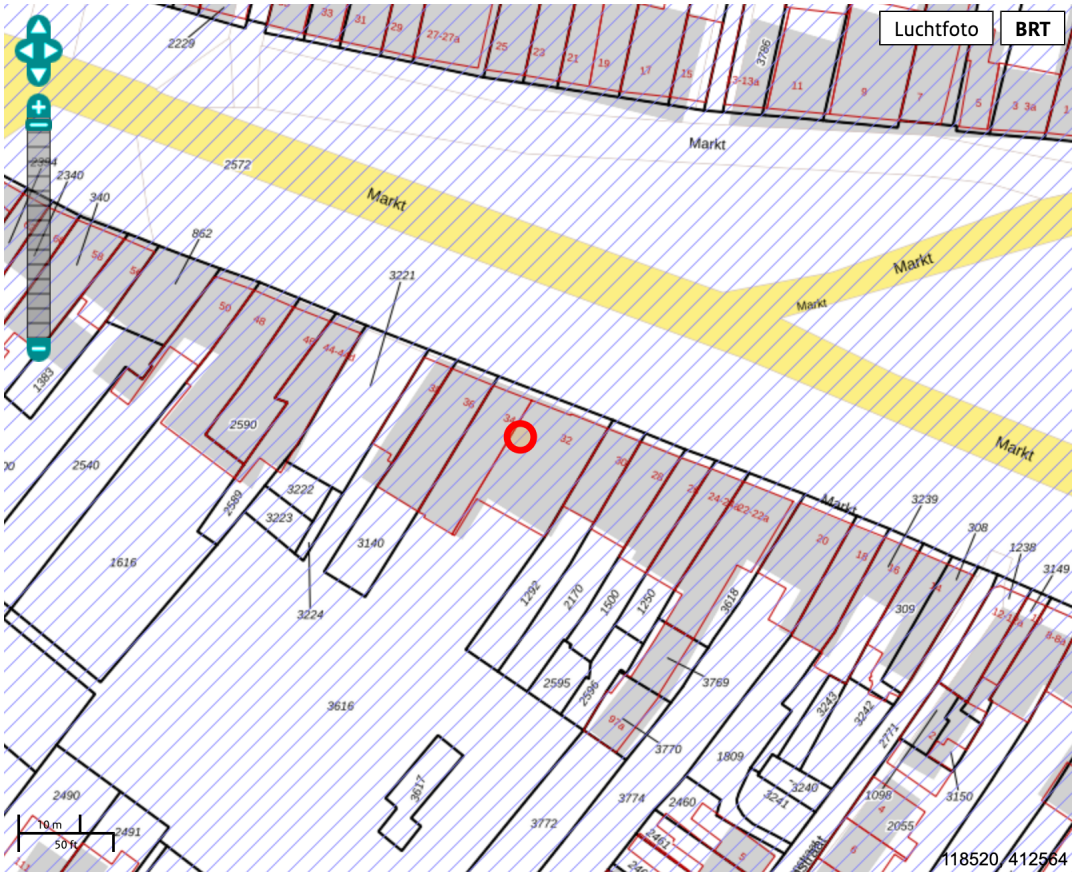


Bron: Rijkswaterstaat / Bodem+ & PDOK (Kadaster) voor achtergrond.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 21-10-2021



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Geertruidenberg, Markt 32

Omgevingsrapportage



Bodem

- Locaties

Ondergrond

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Zuidwal ong.
Markt 40
Papenstraat 3
Markt/Bierstraat
Markt 24
Markt 28
Markt 48
Markt 26
Koestraat 24
Zuidwal 99
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord–Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk:“Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens
Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken
Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks
Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie
Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Locatie: Zuidwal ong.

Locatie

Adres	Zuidwal geertruidenberg
Locatiecode	AA077907330
Locatienaam	Zuidwal ong.
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077907330

Status

Vervolg WBB		Beoordeling	Onverdacht/Niet verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-09-2007	Verkennend onderzoek NEN 5740	Zuidwal ong.	DHV	Woningstichting WSG		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt 40

Locatie

Adres	markt 40 Geetruidenberge
Locatiecode	AA077907457
Locatienaam	Markt 40
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077907457

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Onverdacht/Niet verontreinigd
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-10-2008	Verkennend onderzoek NEN 5740	Markt 40	DHV	WSG		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Papenstraat 3

Locatie

Adres	Papenstraat 3 Geertruidenberg
Locatiecode	AA077907511
Locatienaam	Papenstraat 3
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077907511

Status

Vervolg WBB	uitvoeren NO	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-03-2004	Verkennend onderzoek NEN 5740	Papenstraat 3	VWM	Bouwkundig teken- en adviesbureau BBM		
23-03-2004		Papenstraat 3	VWM	Bouwkundig teken- en adviesbureau BBM		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt/Bierstraat

Locatie

Adres	Markt Geertruidenberg
Locatiecode	AA077907526
Locatienaam	Markt/Bierstraat
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077907526

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
21-12-2001	Verkennend onderzoek NEN 5740	Markt/Bierstraat	Nova Chemie	Gemeente Geertruidenberg		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt 24

Locatie

Adres	Markt 24 Geertruidenberg
Locatiecode	AA077907533
Locatienaam	Markt 24
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077907533

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
18-05-2005	Verkennend onderzoek NEN 5740	Markt 24	Terra	Adico Milieutechniek b.v.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	9999	2005	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt 28

Locatie

Adres	Markt 28 4931BS GEERTRUIDENBERG
Locatiecode	AA077900116
Locatienaam	Markt 28
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077900227

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt 48

Locatie

Adres	Markt 48 4931BT GEERTRUIDENBERG
Locatiecode	AA077900117
Locatienaam	Markt 48
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077900228

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Markt 26

Locatie

Adres	Markt 26 4931BS GEERTRUIDENBERG
Locatiecode	AA077900445
Locatienaam	Markt 26
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077900226

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Koestraat 24

Locatie

Adres	Koestraat 24 4931CS GEERTRUIDENBERG
Locatiecode	AA077900462
Locatienaam	Koestraat 24
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077901308

Status

Vervolg WBB	uitvoeren OO	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NVN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
28-05-1991	Verkennend onderzoek NVN 5740	Koestraat 24	Iwaco			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	9999	9999	Nee	Nee	Nee		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Zuidwal 99

Locatie

Adres	Zuidwal 99 4931DC GEERTRUIDENBERG
Locatiecode	AA077900572
Locatienaam	Zuidwal 99
Plaats	Geertruidenberg
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB077900346

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
schildersbedrijf	1965	1980	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico"e;s van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.

Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico"e;s voor de volksgezondheid, ecologische risico"e;s en verspreidingsrisico"e;s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.



QUICKSCAN ASBEST GEMEENTELIJKE GEBOUWEN

Opdrachtgever : Gemeente Geertruidenberg
Contactpersoon : De heer P. van den Bos
Adres : Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer

Onderzochte gebouw
Voormalig Stadhuis
Markt 32, 34, 36 en 38
4931 BT Geertruidenberg

Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant
Auteur : De heer E. van Baal
Onderzoeker : De heer E. van Baal
: De heer B. van Herwijnen
Versienummer : 1.0
Datum onderzoek : 12 december 2017
Datum rapport : 19 december 2017

CONFIDENTIAL
robert@heidelwegvastgoed.nl

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2

1.1. Doel van de Quickscan 2

2. Uitvoering Quickscan 3

2.1. Vooronderzoek 3

2.2. Visuele inspectie 3

2.3. Bemonstering 3

2.4. Rapportage 3

2.5. Beperkingen 3

2.6. Geschiktheid rapportage 3

3. Resultaten 4

3.1. Archiefonderzoek 4

3.2. Gebouwbeschrijving 5

3.3. Asbestverdachte bronnen 6

3.4. Beperkingen 14

4. Conclusie en advies 15

Bijlage A Tekeningen 16

Bijlage B Fotoreportage 18

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

1.Inleiding

Aan de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is opdracht verleend voor het uitvoeren van een quickscan asbest van de gemeentelijke gebouwen. In het kader van deze opdracht is het voormalig stadhuis, gelegen op het percelen Markt 32, 34 en 36 en 38 te Geertruidenberg onderzocht.

1.1. Doel van de Quickscan

Het doel van de quickscan is om de visueel waarneembare asbestverdachte toepassingen en eventuele risico's voor de gebruikers in kaart te brengen.

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

2. Uitvoering Quickscan

2.1. Vooronderzoek

De gemeente is verzocht om archiefstukken aan te leveren. Op basis van de verkregen informatie zijn voorafgaand aan de quickscan tekeningen, plattegronden en dergelijke bestudeerd. Tevens is de BAG viewer geraadpleegd.

2.2. Visuele inspectie

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek heeft een systematische visuele inspectie plaatsgevonden van de locatie. Hierbij is er naar gestreefd dat alle ruimten visueel geïnspecteerd worden. Alle aangetroffen asbestverdachte bronnen zijn op de bronbladen, foto's en plattegronden vastgelegd. Tevens is bekeken of er sprake kan zijn van mogelijke asbestverontreinigingen. Van de asbestverdachte bronnen is de vindplaats op foto's en op de tekeningen vastgelegd. Wanneer er een ruimte of bouwdeel niet toegankelijk was voor een visuele inspectie is deze in de rapportage genoemd en op de tekening aangegeven.

2.3. Bemonstering

Tijdens de quickscan zijn er geen materiaalmonsters genomen van eventuele asbestverdachte toepassingen.

2.4. Rapportage

De asbestverdachte toepassingen zijn per bron op de bronbladen weergegeven. De resultaten van de asbestverdachte toepassing zijn op basis van kennis en ervaring ingevuld.

Het bronblad bevat alle relevante informatie en foto's van de asbestverdachte toepassing.

2.5. Beperkingen

Doordat het pand tijdens de quickscan in gebruik was en door de aanwezige inventaris zijn er mogelijk asbestverdachte toepassingen aan het zicht ontrokken.

Tijdens de inventarisatie heeft er enkel een visueel onderzoek plaatsgevonden. Concreet betekent dit dat er bijvoorbeeld geen wanden, vloeren, plafonds, aftimmeringen en overige constructiedelen zijn open gemaakt. Bovendien zijn geen insnijdingen gemaakt in bijvoorbeeld dakbedekking en vloerbedekking en zijn geen laminaat- of houtenvloeren opengebroken.

Doordat het onderzoek geen destructief karakter heeft zijn er beperkingen ontstaan waar zich mogelijke asbestverdachte/asbesthoudende toepassingen bevinden. Deze zijn in de rapportage verwerkt in een tabel.

2.6. Geschiktheid rapportage

Deze rapportage is niet geschikt om renovatie- en/of sloopwerkzaamheden uit te voeren of het verwijderen van asbestverdachte toepassingen.

Voorafgaand aan bovennoemde werkzaamheden dient er altijd een sloopmelding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze sloopmelding dient te worden voorzien van een toereikend asbestinventarisatierapport welke is opgesteld door een hiervoor gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Deze bedrijven zijn te vinden op www.ascert.nl.

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

3. Resultaten

3.1. Archiefonderzoek

Vanuit de gemeente Geertruidenberg hebben we enkele tekeningen ontvangen uit het archief ontvangen. Uit deze tekeningen zijn geen asbestverdachte/asbesthoudende toepassingen aangegeven.

Aangezien de tekeningen te summier zijn om de locatie van de asbesthoudende toepassingen op aan te geven, is op de bronbladen zo duidelijk mogelijk aangegeven waar de toepassingen zich bevinden.

Uit navraag bij de heer P. van den Bos van de gemeente Geertruidenberg zijn er geen asbestinventarisatierapporten bekend van dit gebouw. Daarnaast zijn er ook geen locaties aangewezen als zijnde asbestverdacht.

Conform de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) zijn de volgende gegevens van de panden bekend;

Markt 32, Geertruidenberg: gerealiseerd in 1700
Markt 34, Geertruidenberg: gerealiseerd in 1700
Markt 36, Geertruidenberg: gerealiseerd in 1768
Markt 38, Geertruidenberg: gerealiseerd in 1601

Het gebouw bestaat uit de volgende bouwlagen:

- Kelder
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Zolder

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

3.2. Gebouwbeschrijving

Buitenafwerking:	
Muren	Metselwerk, stucwerk, betonplint, knipvoegen, cementdilatatievoegen
Deuren en kozijnen	Hout en staal
Boeidelen en aftimmeringen	Hout
Buizen, kanalen en hemelwaterafvoer	Zink en staal
Platte daken	Bitumen (plat dak tussen de daken)
Hellende daken	Keramische dakpannen, leien (klokkentoren)
Dakkapellen	Keramische dakpannen, hout en trespa
Schoorstenen	Metselwerk

Binnenafwerking:	
Vloeren	Vloerzeil, linoleum, vloerbedekking, tegels, hout, tapijttegels
Vloerluik (kruipruimte en/of watermeterput)	Asbestverdacht
Drempels	Hardsteen en hout
Muren	Metselwerk
Wanden	Metselwerk en systeemwanden
Vensterbanken	Hout en natuursteen
Koven	Plaatmateriaal
Aftimmeringen	Hout, asbestverdacht plaatmateriaal
Deuren en kozijnen	Hout en staal
Plafonds	Hout, plaatmateriaal, systeemplafonds
Dakconstructie	Hout
Schoorstenen	Metselwerk
Schouwen	Metselwerk, plaatmateriaal,tegels en natuursteen
Meterkast / elektra	Groepenkast en bakeliet
Verwarming	Radiatoren en luchtverwarming
Ventilatie	Mechanische ventilatie (aluminium en pvc)
Riolering	PVC
Riolering kruipruimte	PVC

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

3.3. Asbestverdachte bronnen

Bronnummer	V01	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Plaatmateriaal	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Begane grond	
Ruimte	Entree	
Bevestigingsmethode	Gespijkerd / geschroefd	
Binding	Niet hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	Bij de entree (Markt 32) is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen rondom een balk. **Advies:** Er is geen direct risico	



Foto: Asbestverdachte afwerking balk



Foto: Asbestverdachte afwerking balk

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bronnummer	V02	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Plaatmateriaal (bakeliet)	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Gehele pand	
Ruimte	Gehele pand	
Bevestigingsmethode	Geschroefd	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	In de het gehele pand is asbestverdacht plaatmateriaal (bakeliet) in de meterkasten aangetroffen. **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Meterkast



Foto: Meterkast

CONFIDENTIAL
robert@...

Bronnummer	V03	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Object (isolatiemateriaal in kluisdeur)	
Waarneembaar	Nee (in de wanden en de deur van de kluis)	
Verdieping	Begane grond	
Ruimte	Begane grond Markt 32	
Bevestigingsmethode	Geklemd	
Binding	Niet hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	In is een losse kluis aangetroffen. Op basis van kennis en ervaring is het aannemelijk dat er in de wanden en de deur van de kluis asbesthoudend isolatiemateriaal aanwezig kan zijn. (Het vloerzeil is niet asbest verdacht) **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Archief (K4)

CONFIDENTIAL
robert@beldewegvastgoed.nl

Bronnummer	V04	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Brandwerende deur	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Kelder	
Ruimte	Kelder Markt 34	
Bevestigingsmethode	Geschroefd	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	In de kelder van Markt 34 is aan de achterzijde een buitendeur aangetroffen waarop asbestverdacht plaatmateriaal is geschroefd aan de binnenzijde van de deur. **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Deur met asbestverdacht plaatmateriaal



Foto: Deur met asbestverdacht plaatmateriaal

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bronnummer	V05	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Brandwerende deuren	
Waarneembaar	Nee (in deur)	
Verdieping	Kelder	
Ruimte	Gehele pand	
Bevestigingsmethode	Geklemd	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	Op basis van kennis en ervaring is het aannemelijk dat er in de deuren asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig kan zijn. **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Deur met asbestverdacht plaatmateriaal



Foto: Deur met asbestverdacht plaatmateriaal

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bronnummer	V06	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Koord	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Kelder	
Ruimte	CV-ruimte kelder Markt 36	
Bevestigingsmethode	Geklemd	
Binding	Niet hechtgebonden	
Beschadigd	Ernstig	
Verweerd	Licht	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	In de kelder van Markt 36 is asbestverdacht koord rondom een buis aangetroffen. Deze toepassing is ernstig beschadigd. (De pakkingen van de CV installatie zijn niet asbestverdacht) **Advies:** Aangezien de toepassing ernstig is beschadigd, is er in geval van asbest een direct risico voor de gebruiker. Geadviseerd wordt deze ruimte niet meer te gebruiken en een asbestinventarisatiebureau door middel van een asbestinventarisatierapport en/of een NEN 2991 onderzoek laten vaststellen of er daadwerkelijk een risico voor de gebruiker is. Afhankelijk van de uitkomst van het asbestinventarisatierapport en/of een NEN 2991 kan het noodzakelijk zijn dat deze toepassing op korte termijn moet worden gesaneerd.	

CONFIDENTIAL
robert@taxatiewaardegoed.nl



Foto: Asbestverdacht koord

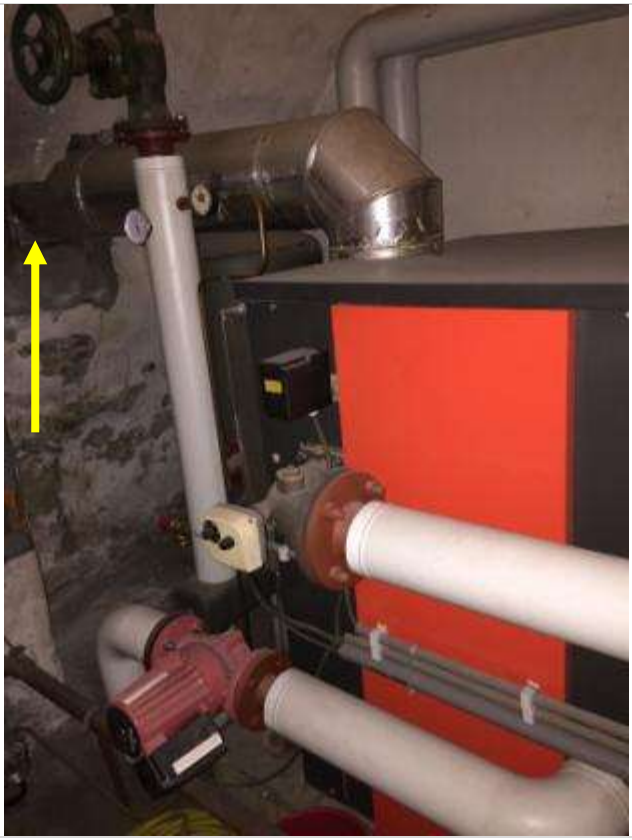


Foto: Asbestverdacht koord

Bronnummer	V07	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Plaatmateriaal	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Kelder	
Ruimte	Toilet kelder Markt 38	
Bevestigingsmethode	Los	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	In het toilet van kelder Markt 38 is een asbestverdacht kruipluik aangetroffen. **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Vloerluik watermeterput

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bronnummer	V08	Monsternummer N.V.T.
Toepassing	Elektra	
Waarneembaar	Ja	
Verdieping	Zolder	
Ruimte	Zolder Markt 36	
Bevestigingsmethode	Geschroefd	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	
Toelichting/advies:	Op de zolder van Markt 36 is asbestverdacht schakelmateriaal (bakeliet) aangetroffen. **Advies:** Er is geen direct risico.	



Foto: Bakeliet schakelmateriaal

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

3.4. Beperkingen

Doordat het onderzoek geen destructief karakter heeft zijn er beperkingen ontstaan waar zich mogelijke asbestverdachte/asbesthoudende toepassingen bevinden. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Onderstaande tabel is een weergave van mogelijke verborgen asbesthoudende toepassingen. Deze beperkingen zijn door destructief onderzoek uit te sluiten of te bevestigen.

Constructiedeel	Mogelijke asbesthoudende toepassing
Onder de 'vaste' vloerafwerking	Restanten vloerzeil en/ of (restanten) vinyltegel inclusief lijmlaag
Onder keukenblok	Riolering, restanten vloerzeil en/ of (restanten) vinyltegel inclusief lijmlaag
Koven en/ of schachten zijn inwendig niet onderzocht	Buismateriaal, plaatmateriaal, doorvoeren
Kozijnen	Beglazingskit
Aansluiting van de dragende wanden op de verdiepingsvloer	Stelmateriaal en kit
Holle ruimte achter de gevelconstructie	Plaatmateriaal
Aansluiting van de buitenkozijnen op de vloeren en/ of achter de kolommen	Stelmateriaal
Spouwmuren	Spouwstroken buitenkozijnen

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

4. Conclusie en advies

Op basis van de uitgevoerd quickscan zijn meerdere asbestverdachte toepassingen aangetroffen. Deze asbestverdachte toepassingen staan vermeld in paragraaf 3.3.

In de kelder van Markt 36 is asbestverdacht koord rondom een buis aangetroffen.

Aangezien de toepassing ernstig is beschadigd, is er in geval van asbest een direct risico voor de gebruiker.

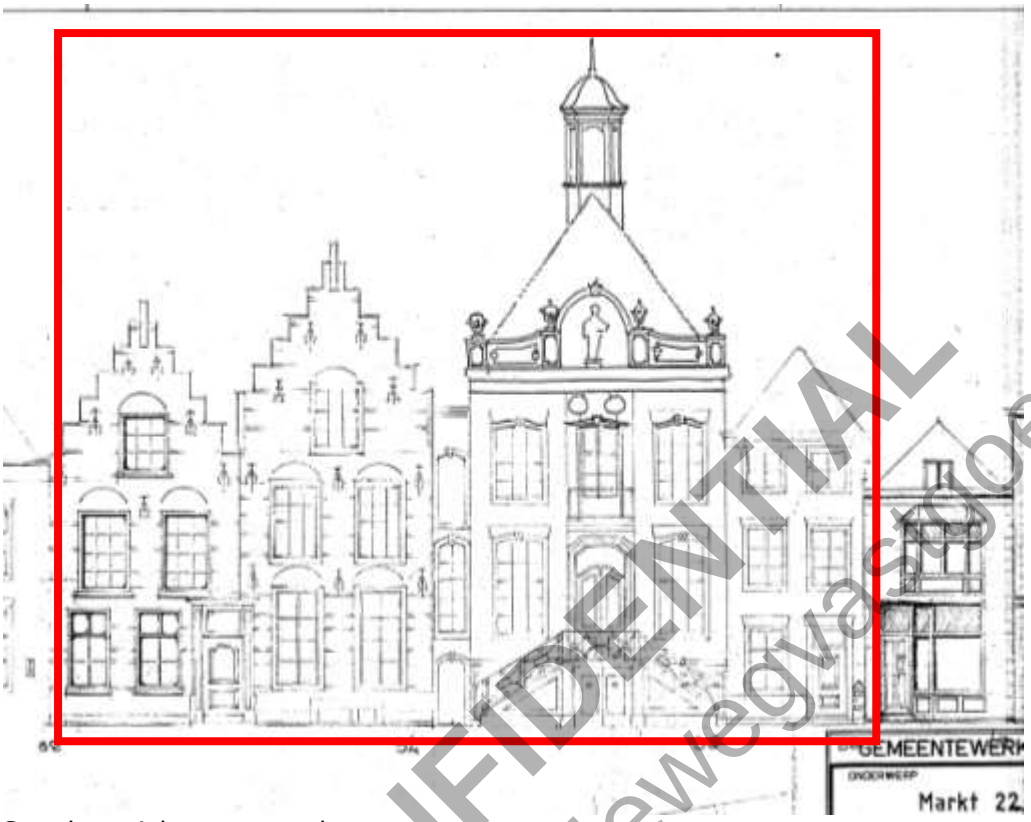
Geadviseerd wordt deze ruimte niet meer te betreden en een asbestinventarisatiebureau door middel van een asbestinventarisatierapport en/of een NEN 2991 onderzoek laten vaststellen of er daadwerkelijk een risico voor de gebruiker is.

Afhankelijk van de uitkomst van het asbestinventarisatierapport en/of een NEN 2991 kan het noodzakelijk zijn dat deze toepassing korte termijn moet worden gesaneerd.

Voorafgaand aan renovatie- en/of sloopwerkzaamheden zal er een sloopmelding moeten worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze sloopmelding dient te worden voorzien van een toereikend asbestinventarisatierapport welke is opgesteld door een hiervoor gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Deze bedrijven zijn te vinden op www.ascert.nl.

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bijlage A Tekeningen



Gevelaanzicht voorgevel



Plattegrond kelder

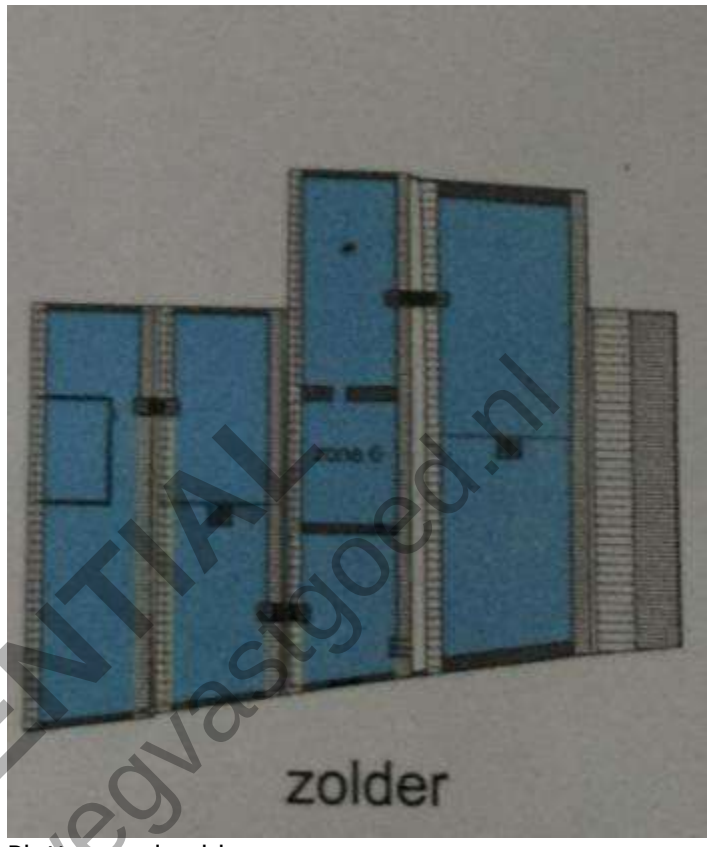


Plattegrond begane grond

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl

Bijlage B Fotoreportage



Foto: Schouw (beperking)



Foto: Schouw (beperking)



Foto: Natuursteen vensterbank



Foto: Houten vensterbank

CONCEPT
ter inzage gelegd
www.overstgoed.nl



Foto: Systeemplafond



Foto: Plafond met sparing



Foto: Spant en dakbeschot



Foto: Mechanische ventilatie

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl



Foto: Niet verdacht plaatmateriaal zolder



Foto: Sparing zoldervloer



Foto: CV installatie zolder



Foto: Radiator

CONFIDENTIAL
robert@heidewegvastgoed.nl



Foto: Ventilatiekanaal



Foto: Kelder



Foto: Kantoorruimte

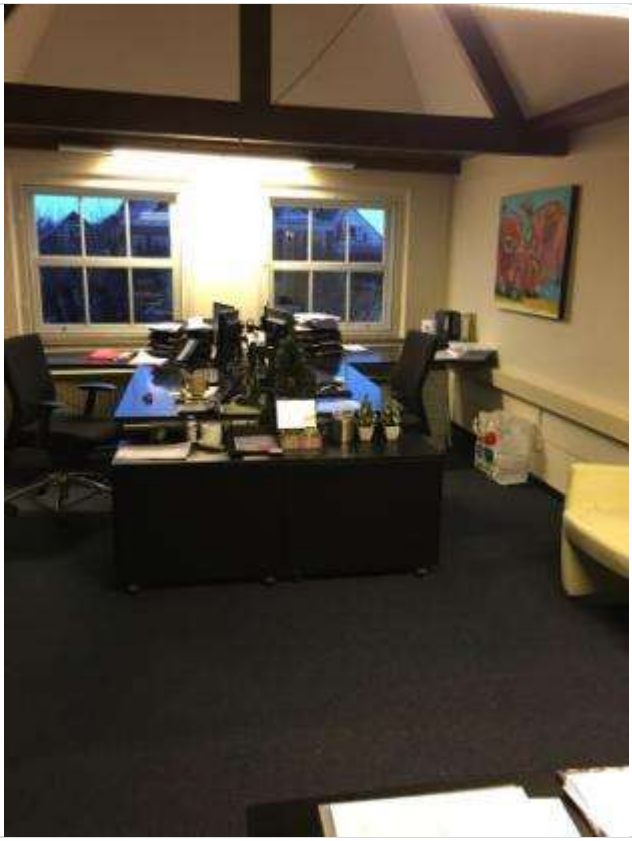


Foto: Kantoorruimte

CONFIDENTIAL
robert@hildewo



Foto: Drempel hout



Foto: Drempel natuursteen



Foto: Dakkapel



Foto: Dakkapel

CONFIDENTIAL
robert@hetschewegvastgoed.nl



Foto: Houten kozijnen



Foto: Hemelwaterafvoer zink en staal



Foto: Keramische dakpannen



Foto: Klokkentoren

CONFIDENTIAL
@heidewegvastgoed.nl



Foto: Achtergevel



Foto: Achtergevel



Foto: Voorgevel



Foto: Voorgevel

CONFIDENTIAL
Indien ongewenst verwijderen

Analyserapport

Stella projectnummer: STL.85930

STELLA LAB
de standaard
in asbest analyse

Opdrachtgever	Buro Inventas Mercuriusweg 5A, 4051CV Ochten	Datum aanmelding	09-01-18
Referentie opdrachtgever	20180006	Datum analyse	10-01-18
Locatie monsterneming	Markt 32,34,36,38 Geertruidenberg	Datum rapportage	10-01-18 Versie 1
Monsterneming door	Jurre Oost	Aantal monsters	7

Materiaal conform NEN 5896

Aantal monsters: 7

RESULTATEN — Analyse m.b.v. optische microscopie conform NEN 5896

Monster nummer - omschrijving	Type	Asbest	Massa %	Binding	Stella ID
M01/V01 - Plaatmateriaal	cement	n.a.	< 0,1	n.v.t.	299421
M02/V02 - Plaatmateriaal (bakeliet)	bakeliet	n.a.	< 0,1	n.v.t.	299422
M03/V04 - Plaatmateriaal	cement	chrysotiel	10-15	H	299423
M04/V06 - Koord	koord	n.a.	< 0,1	n.v.t.	299424
M05/V07 - Plaatmateriaal	cement	chrysotiel	10-15	H	299425
M06/V08 - Schakelaar (bakeliet)	bakeliet	n.a.	< 0,1	n.v.t.	299426
M07 Cvruimte Kelder Markt 36 - Board onder kachel	board	n.a.	< 0,1	n.v.t.	299427

Toelichting:

- NEN5896 is geschikt voor concentraties groter dan 0,1%. In bouw-, constructie- en isolatiematerialen komen normaal ook geen concentraties voor lager dan 0,1 %. We vermelden dan 'Geen asbest aangetroffen' en 'niet aantoonbaar'. NEN5896 is conform wetgeving de aangewezen methode voor materiaalanalyses.
- Bij kleefmonsters conform NEN5896 wordt de analyse kwalitatief gerapporteerd: ++ = Zeer veel vezels; + = Duidelijk vezels; +/– = Sporen van vezels; – = Geen asbest aangetroffen; < 0,1 = Geen asbest aangetroffen.
- H = Hechtgebonden, NH = Niet Hechtgebonden, n.v.t. = niet van toepassing, n.a. = niet aantoonbaar

Deze rapportage is automatisch gegenereerd.
Autorisatie: R.K. Klunder, hoofd laboratorium.

Disclaimer:
De analyses zijn onder de RvA-accreditatie van Stella Analyse BV uitgevoerd (L-591). De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters. Bij monsterneming door de opdrachtgever kan geen uitspraak worden gedaan over dat deel van het onderzoek, zoals omschrijving, representativiteit, conformiteit en juistheid van monsterneming, waaronder het bemonsteringsvolume. De berekende concentraties vallen daarom niet onder de accreditatie van Stella Analyse BV. Stella Analyse BV is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan worden naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen gehele reproducties van dit rapport zijn geldig. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via verificatie@stellalab.nl ovv het projectnummer.

CONFIDENTIAL
robert@medewegvastgoed.nl

088 788 1788
Leidsestraatweg 235B
3443 BT Woerden
info@stellalab.nl
www.stellalab.nl

Stella Analyse BV
KvK 57825890
Raad voor Accreditatie L591
BTW NL852752957B01
IBAN NL72 ABNA 0501 3047 70

TESTEN RvA L 591

"Warm en goed"



Toelichting plan (blz 6 tm 12)

(Bieding en financiële onderbouwingen in de bijlagen)

Markt 32-38

(Eigendom van de gemeente Geertruidenberg en rijksmonument)

Maart 2021

Inhoudsopgave

1.	**Voorwoord**	**Blz 3**
2.	**Inleiding**	**Blz 4**
3.	**Introductie kopers**	**Blz 5**
4.	**Plan**	**Blz 6**
5.	**Selectie criteria**	**Blz 9**
6.	**Samenvatting en conclusie t.b.v. beoordeling plan**	**Blz. 13**
7.	**Nawoord**	**Blz. 14**

1. Voorwoord

Het plan dat nu voor u ligt is een uitwerking van onze plannen voor de aankoop van Markt 32-38 in Geertuidenberg.

Onze belangstelling is ontsprongen toen we een oproep in BN De Stem zagen half 2019. Vervolgens zijn wij in het najaar van 2019 in gesprek geweest met de gemeente Geertruidenberg (dhr Timmermans, dhr Hofkens en dhr van Oort) en zijn we rondgeleid door “Markt 32-38” en De Schattelijn, wat ons enthousiasme voor beide locaties aanwakkerde.

Ons enthousiasme heeft zich inmiddels vertaald in het plan dat nu voor u ligt.

[redacted]

We hopen van harte dat u net zo enthousiast wordt van onze plannen als wijzelf zijn.

We gaan graag in gesprek om vervolgens samen te werken om te komen tot een, breed gedragen, prachtige nieuwe invulling van de gebouwen en het behoud van de (rijks)monumentale uitstraling ervan. In dit plan zullen we ons plan toelichten rondom Markt 32-38 en in een ander document ons plan rondom de Schattelijn.

[redacted]

2. Inleiding

Markt 32-38 wordt door de gemeente Geertruidenberg te koop (of te huur) aangeboden door middel van een verkoop bij inschrijving.

De opgave vanuit de gemeenteraad is om “invulling te geven aan de toeristische, recreatieve en culturele doelstellingen, instandhouding van de monumentale panden voor de komende jaren te verzekeren en ruimte creëren in de meerjarenbegroting met verkoop /verhuur van Markt 32-38 en De Schattelijn” *(uit ‘Raadsvoorstel 9 april Verkoop Schattelijn en verkoop / verhuur Markt 32-38)*

Dit plan met bieding bieden wij, getekend en met bijgevoegd biedingsformulier, in een gesloten envelop aan bij notaris Meijer in Geertruidenberg, evenals via de mail.

In dit document zullen wij na het voorwoord en inleiding onszelf introduceren in hoofdstuk 3, waarna wij in hoofdstuk 4 onze beoogde plannen uiteen zullen zetten en de selectiecriteria toelichten (H5). In hoofdstuk 6 kunt u een zeer beknopte samenvatting terugvinden van het gehele document t.b.v. de beoordelingscommissie. Wij sluiten af met een nawoord. De bieding en financiële onderbouwingen zijn in de bijlages toegevoegd.

Veel leesplezier toegewenst.

3. Introductie kopers

[redacted]

Wij zijn ambitieuze en integere ondernemers met als kernwaarden:

Vrijheid
Van betekenis zijn in de samenleving
Verantwoordelijkheid
Familiebedrijf
Samen
Liefde en respect voor authentieke oudere gebouwen met een monumentenstatus.

[redacted]

5

'Warm en goed'
Plan aankoop en vernieuwde invulling "Markt 32-38",
Geertruidenberg,
Maart 2021

4. Plan

Ons plan behelst de koop van het hele complex. Wij borgen daarin de representatieve en publiek toegankelijke functie van Markt 36, geborgd bijvoorbeeld middels een aanhangsel aan het koopcontract / ketting beding. Wij zien namelijk juist de meerwaarde en de kansen voor een gunstige exploitatie bij alle gebouwen in eigen beheer. We begrijpen natuurlijk de meerwaarde voor Geertruidenberg en het publieke karakter ervan.

Waar wij aan werken is het verwezenlijken van samen-werken aan het opbouwen van een familiebedrijf. Daarnaast verwachtten wij eerder al om in de Gemeente Drimmelen en omstreken een nieuw elan te kunnen geven met een hernieuwde functie van Onze Kerk, aangevuld met een nieuwe functie voor Ons Oude Raadhuis, beide in Hooge Zwaluwe. Enorm passend bij ons en onze ervaring én onze ambitie zijn de panden in Geertruidenberg.

We hebben de inhoud van ons plan uitgesplitst in de volgende criteria:

A. Toeristisch- en recreatieve invulling pand
B. Cultuurhistorisch behoud van het pand
C. Duurzaamheid in exploitatie
D. Toegevoegde waarde / social return

Door Markt 32-38 te herbestemmen, in goede staat te houden en te exploiteren als

- Hotel
- Restaurant met bar (bar ook ondersteunend aan hotelfunctie)
- Publieke en representatieve functie Markt 36 behouden en functioneren als trouwzaal en de andere ruimtes in Markt 36 als ontbijtzaal en vergaderruimte
- Functioneren als conferentie hotel met een historische beleving
- In personeelsbezetting expliciet ruimte creëren voor arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (begeleid door onze interne jobcoach)

kunnen wij Markt 32-38 exploitabel en toch beschikbaar houden voor Geertruidenberg en inwoners uit de gemeente en omstreken met een **toeristisch recreatieve en maatschappelijke** kleur.

We denken dat Geertruidenberg en haar omgeving behoefte heeft aan deze uitbreiding aangezien we sinds de start van Onze Kerk de groeiende behoefte gemerkt hebben aan ‘belevingsplekken’, alsook vele overnachtingsvragen/ zakelijke overnachtingsvragen en vergadervragen hebben gekregen. Net voor de coronacrisis in februari 2020, bleek uit een behoefte onderzoek van Horwath HTL dat er de komende 10 jaar behoefte is aan honderden extra hotelkamers in de regio. Uit het document ‘Visie op toerisme en recreatie’ van de Gemeente Geertruidenberg (17-12-15) blijkt ook de behoefte aan een hotelfunctie binnen de vesting.
6

‘Warm en goed’
Plan aankoop en vernieuwde invulling “Markt 32-38”,
Geertruidenberg,
Maart 2021

Daarnaast merken we al jaren dat bezoekers in ons restaurant enorm genieten van de beleving die een bezoek aan [redacted] brengt. Men komt niet alleen voor de maaltijd maar voor het geheel, voor de diepgang, voor de historie en de pracht en praal. Dat is bij [redacted] zeker ook het geval. We willen de geschiedenis van Markt 32-38 in beeld brengen en levend houden. We kunnen dat vormgeven met belangrijke sleutelfiguren vanuit de inwoners binnen de Gemeente en de 'geschiedenisboeken'.
We willen dat combineren met een behoefte in hedendaagse tijd van beleven; Hoe bijzonder is het wel niet om in de prachtige ruimtes te verblijven, loungen, trouwen, ontbijten, te dineren in het gewelfrestaurant en historisch slapen met uitzicht op de Markt.

Naast de ambitie om een goede nieuwe invulling te realiseren, is het ons doel om Markt 32-38 **cultuurhistorisch** te behouden, als rijksmonument in perfecte staat te brengen en te houden. We herstellen en onderhouden alle benodigde, door Monumentenwacht aangegeven, zaken op de aangegeven termijn. We zorgen dat alles wat binnen gebeurt 'reversible' is en toenemend **verduurzaamd** wordt. Het gehele gebouw zal daardoor juist in al zijn pracht kunnen blijven schitteren. Dit kunnen we ook doen doordat we verwachten een gezond financieel bedrijf te kunnen runnen, met respect voor en gebruik makend van de betekenissen van het gebouw.

Door de herbestemming van [redacted] weten wij inmiddels welke wegen te bewandelen en welke instanties te betrekken voor steun; welke instanties voor goedkeuring van onze plannen en welke voor het cultuurhistorisch behoud. We hebben dat bij [redacted] ook in een goede harmonie kunnen bewerkstelligen binnen een kort tijdsbestek, met nauwelijks haperingen of bezwaren. Onze prettige samenwerking met de gemeente en de betrokken instanties en onze gewaardeerde rol in de regio maken het makkelijker om ieders belangen ook werkelijk waar te maken. Wij zijn echte verbinders en zullen die **verbinding** dan ook zoeken én vinden in Geertruidenberg. De inwoners van Geertruidenberg en omgeving zullen een prachtige plek kunnen verwelkomen waar het cultuur historische publieke leven nieuw leven wordt ingeblazen, een plek om te werken, een plek om te trouwen, een plek om trots op te zijn. En door het (al in de praktijk bewezen) sociale karakter van de werkgever die wij zullen zijn, waar ook plaats is voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, **geven wij terug** aan de maatschappij, een maatschappij die ons ook veel kansen bood.

Daarnaast zijn wij vanzelfsprekend enthousiaste deelnemers ([redacted]) van de Monumentendagen en andere gewenste openstellingen van het rijksmonument.

Natuurlijk is het van enorm belang dat de gemeente en de gemeenschap kan vertrouwen en berusten in een **duurzame en betaalbare realisatie** van onze plannen.

De restauratie/ het onderhoud en verbouwing is voor onze rekening. Wij kunnen een (zeer voordelige) lening afsluiten bij het Nationaal Restauratie Fonds om de aanschaf en restauratie, verduurzaming en verbouwing te ondersteunen.
De bedrijfsvoering is gebaseerd op hotel en restaurant exploitatie. Ondergeschikte inkomsten worden verwacht vanuit het culturele deel van exploitatie. Dat kan omdat het horeca gedeelte de grootste omzet zal realiseren. Naast het feit dat het werken met mensen met een arbeidsbeperking bijdraagt aan onze missie en visie, zal dat ook een deel de personeelskosten drukken. De multifunctionele exploitatie zal het succes weer maken; de hotel en restaurant functie die nog steeds veelvuldig in de omgeving gezocht wordt, de zakelijke markt die vergader- of themaplekken zoeken op bijzondere plekken, de lokale mensen en de regionale 'klanten' die speciaal voor de (culturele) beleving komen.

Voor een wat meer specifieke uitwerking van de financiële onderbouwing verwijzen wij graag naar de bijlages bij de bieding**.**

Verschillende prominente betrokkenen uit de regio hebben inmiddels aan gegeven het plan dusdanig zouden steunen dat zij bereid zijn financieel mede te investeren in onze plannen. We gaan ervan uit dat we daar geen gebruik van hoeven te maken.

Daarnaast vragen wij mogelijk voor de restauratie steun aan de provincie Noord-Brabant en andere subsidieverleners. Inmiddels zijn die organisaties altijd zeer bereid gebleken ons daarin te steunen, zeker nu we ook al 2 rijksmonumenten en hun restauraties op onze naam hebben staan en prijzen/ erkenningen voor hebben mogen ontvangen op vlak van herbestemming ([redacted]

Los van alle specifiek geldende punten voor in dit geval Markt 32-38, zijn wij als ondernemersechtpaar goed in staat om een middelgroot bedrijf te runnen. De kracht van de onderneming is de combinatie van ons twee. De ene helft heeft vooral stevige sociale (en media) vaardigheden/ conflictbemiddeling met vele verschillende doelgroepen, ervaring met personeelsbeleid, is administratief onderlegd en heeft een ontembaar optimisme te bieden, waar de andere helft vooral technisch inzicht, eindeloze handigheid, financieel inzicht, creativiteit en enorm veel ideeën te bieden heeft. Samen zijn wij volledig bekwaam om een bedrijf te runnen en met ons beider doorzettingsvermogen dat ook door te zetten en tot een succes te maken zonder onnodige en/of onverantwoorde risico's te nemen.

Warm en goed, die woorden vatten samen waar wij voor staan in ons plan. We willen in de basis prachtig gebouwen koesteren en verbouwen en er een warme en goede nieuwe functie aan geven. Warm en goed heel letterlijk, maar daarnaast ook figuurlijk, als een ontmoetingsplaats voor de stad en de regio waarin menselijke warmte en dienstbaarheid centraal staan en waar daarnaast een eerlijk bedrijf met goede kwaliteit worden geboden. Warm en goed ook voor de gemeente, voor de samenleving in het licht van werkplekken voor de beperkte medemens, werkgelegenheid voor jonge mensen en betrokkenheid bij de plaatselijke verenigingen.

5. Selectiecriteria

In dit hoofdstuk zullen we alle, door gemeente genoemde selectiecriteria *(uit 'Brochure Markt 32-38 te Geertruidenberg 2016, pagina 18)* benoemen en 1 voor 1 beantwoorden.

B1 Visie op toerisme, recreatie
1 Visie op de invulling van Markt 32-38.

- Aanpak; Onze aanpak is gericht op een stapsgewijze en duurzame herbestemming. Dat wil zeggen dat we tijd investeren in het opbouwen van relaties met omwonenden en betrokkenen. Wij zullen met hen tot goede afspraken willen komen om overlast te beperken en daarover afspraken vast te leggen in de exploitatievergunning die later volgt. Ook andere sleutelfiguren willen we graag spreken. Bijvoorbeeld de huidige huurders / betrokkenen. Wij willen graag met veel betrokkenen om de tafel om samen naar invullingen op elke locatie te komen die de beleving in Geertruidenberg versterkt en aanvult. Hetzelfde doen heeft geen zin, dus hoe kunnen we de sterke kanten van betrokken ondernemers, verenigingen en stichtingen inzetten om een totaal aanbod te kunnen neerzetten zodat de beoogde bezoekers een meerdaagse ervaring kunnen gaan beleven binnen de gemeente. Tegelijk met deze fase, zal een steeds concretere invulling van het plan ontstaan; hoeveel hotelkamers, hoeveel ruimtes voor culturele invulling, hoe benutten van de monumentale ruimtes zoals trouwzaal (behouden), hoe exact invulling geven aan personeelsbestand, hoe werken aan uitbreiding toerisme en recreatie, enz. Het pand zal tevens helemaal geïnspecteerd worden (huidige rapporten van de Monumentenwacht meenemend) en Restauratiearchitecten de Steunbeer BV en een meerjarenplan opgesteld worden voor het restauratie- en onderhoudsdeel. In de verbouwplannen zal vervolgens verduurzaming een grote rol spelen, geheel binnen de kaders die Monumentenwacht en RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) ons meegeven. Wij verwachten, bij een soepele verwerking door diverse instanties, binnen 1 tot 2 jaar de gehele herbestemming afgerond te kunnen hebben.
- Inrichting; zoals hierboven beschreven zal de inrichting vorm gegeven worden nadat de kaders wat er exact aan het monument veranderd mag worden duidelijk zijn. Ruimtes zijn op verschillende manieren te gebruiken en in te delen als culturele ruimtes, ontspanningsruimtes, hotelkamers, horeca ruimtes. Juist door de flexibele aanpak van ons, zullen de grenzen die het monumentale deel stelt ons niet belemmeren. Wij passen ons daarop aan. Er zijn zoveel mooie ruimtes en zoveel mooie inrichtingen voor elke ruimte te bedenken, dat het een prachtplek zal worden.
- Exploitatie; de bedrijfsvoering zal, zoals eerder genoemd, gericht zijn op het horeca gedeelte; toeristisch recreatief. De horeca exploitatie zal een buffer kunnen bieden voor het (mogelijke) minder grote exploitatiedeel van Markt 36.

Alhoewel wij verwachten dat juist door dat historische deel ook meer mensen naar het horecadeel zullen willen komen.

2 Wat is uw bijdrage aan de ambitie van de gemeente om het gebied een toeristisch recreatieve functie te geven en het toeristisch recreatief profiel van de gemeente te versterken? Welke overwegingen/aandachtspunten zijn hierbij van belang?

Door ons plan dragen we bij aan één van de speerpunten van de Gemeente Geertruidenberg; 'een middelgroot hotel in de vesting, ook voor de zakelijke markt'. Daarnaast zullen wij samenwerken binnen de ondernemersgroepen, verenigingen/stichtingen en met de gemeente om de toeristische ambities te verwezenlijken. Insteken op meer nadruk op historische vesting, met de ligging aan het water, de Biesbosch biedt veel meer toeristische potenties. Op dit moment is het aanbod aan horeca (voornamelijk ook hotels) beperkt. Wij bieden met onze plannen beleef-horeca, welke juist het cultuurhistorische element kan benadrukken. Beleving wordt in de toeristische sector steeds belangrijker.

3 Welke bijdrage verwacht u van de gemeente en andere overheden om bovengenoemde ambitie te verwezenlijken?

Wij zijn positief onder de indruk hoe in Geertruidenberg aandacht is voor de historische uitstraling. Nieuwbouwwijken en andere nieuwe elementen voldoen in onze ogen helemaal aan het versterken van de historische uitstraling die Geertruidenberg zou moeten hebben.
Wat natuurlijk goed is om ook de andere ambities van de gemeente uit te bouwen. Wij zien de ideale rol van een gemeente echt als faciliterend, drempel-wegnemend en inspirerend voor inwoners en ondernemers om mooie initiatieven te ontplooien.
De genoemde ambities door de gemeente;
- Toeristisch Overstap punt
- Verbinding parkeerplaats-vesting
- Uitstraling vesting behouden en versterken
- Bereikbaarheid via water
- Fiets en wandelverbindingen versterken
- Ontwikkeling van de zandputten
- Nadrukkelijkere verbinding met Biesbosch

zijn belangrijke faciliterende elementen om als Geertruidenberg toenemend toeristisch te kunnen floreren en dus ook als wij ons als ondernemers gaan vestigen in deze gemeente.
Daarnaast heeft de provincie met organisaties als RCE/ Monumentenwacht/ Monumentenhuis Brabant een rol in de ondersteuning van het behoud van (rijks)monumenten.

B2 Visie op de exploitatie en financiering van Markt 32-38

1 Wat voor mogelijke invulling ziet u voor het pand? Hoe ziet uw exploitatie er in grote lijnen uit?

Zie B1-1.
In aanvulling daarop, gezien het specifieke cultuurhistorische karakter, het volgende: Zorgvuldigheid in behoud en zelfs laten floreren van cultuurhistorie is gegarandeerd door de ervaring die men kan terugzien in hoe we daar in [redacted] mee om zijn gegaan. We zullen niet alleen zaken in stand houden, maar juist ook in gesprek gaan met bijvoorbeeld 'Museum de Roos' en andere sleutelfiguren om te bekijken hoe we onderdelen in ere kunnen herstellen.

Daarnaast zullen wij de cultuurhistorie dagelijks enthousiast delen via
- een gastvrij welkom van medewerkers die wij ([redacted] inwerken met de geschiedenis van het gebouw
- jaarlijkse monumentendagen waar we enthousiaste kartrekkers in zijn voor het dorp
- foto's en verhalen via onze druk bezochte digitale kanalen (site/blog en sociale media)

2 Ziet u potentie in beoogd gebruik/functies die in strijd zijn met de huidige bestemmingsplannen?

Zo ver wij kunnen zien, is de huidige bestemming 'Maatschappelijk'/ 'Kantoor' en 'Wonen' en ook al zal dat deels een passende bestemming zijn, verwachten wij inderdaad dat er een aangepaste toevoeging nodig zal zijn die horeca mogelijk maakt. In overleg met gemeente en omwonenden zal gezocht moeten worden naar de meest passende bestemming. In de gemeente Drimmelen is die bestemmingswijziging ook zonder grote hobbels gerealiseerd door een intensieve samenwerking met omwonenden en de gemeente. Wij verwachten dat nu ook te kunnen realiseren op die manier.

3 Welke voorwaarden en uitdagingen voorziet u bij koop van de locatie?

Onze wens is dat één van de twee te koop aangeboden locaties een hotel wordt, maar niet beide. Wij willen heel graag het hotel aan of dichtbij de Markt opzetten, maar zien geen logica in het creëren van twee historische hotels binnen dezelfde tijdspanne. Uiteraard is dit geen voorwaarde, maar een sterke wens. Als wij beide locaties gegund krijgen, zien wij ook een intensieve samenwerking tussen de 2 locaties maar niet exact dezelfde functie. We zien dan bijvoorbeeld voor ons dat de Markt het exclusieve deel wordt met grote historische suites en historische vergaderruimtes en de Schattelijn bijvoorbeeld meer gericht is op de middensegment doelgroep en het culturele leven. In een samenwerking tussen beide gebouwen zien wij ook veel toekomst.

Wij voorzien geen uitdagingen die onoverkomelijk zijn. We weten heel goed dat er hobbels te nemen zijn qua bestemmingswijzigingen, vergunningen voor verbouwingen en exploitatie, onverwachte elementen in de gebouwen, regelgeving rondom monumenten en de huidige economische crisis. Aan de andere kant, wij zien de uitdagingen juist als onze kansen. Door die uitdagingen zijn er namelijk minder mensen die het nu aandurven. Daarnaast zijn wij verrijkt met ervaring door de herbestemming van monumenten en weten we wat de uitdagingen zijn. Door het weten, kunnen we er op organiseren en zijn het geen of minimale uitdagingen.

4 De gemeente hecht er waarde aan dat de locatie na verloop van tijd niet afglijdt (instandhouding). Wat is uw rol in de borging van de toeristisch recreatieve functie? Welke rol verwacht u van de gemeente?

De rol van de gemeente hebben we hierboven uitgebreid omschreven (zie B1-3). Voor ons is het van cruciaal belang dat de toeristisch recreatieve functie wordt behouden, aangezien onze gehele bedrijfsvoering daarmee samenhangt. Dat is wat ons betreft ook de meest gezonde manier binnen een gemeente om zaken voor elkaar te krijgen en levend te houden. Mensen voor wie het belang het grootst is, moeten de grootste kartrekkers en verantwoordelijken worden. De gemeente kan hen alleen faciliteren en inspireren.

6. Samenvatting en conclusie t.b.v. beoordeling plan.

In dit hoofdstuk geven wij een samenvatting van ons plan t.b.v. leesbaarheid en beoordeling, waarbij wij voor de volledige informatie graag verwijzen naar de betreffende hoofdstukken.

- **De bieding en financiële onderbouwingen zijn in de bijlagen te vinden**

A. Toeristisch- en recreatieve invulling pand

- Hotel, middelgroot, ook voor zakelijke markt
- Restaurant met bar (bar ook ondersteunend aan hotelfunctie)
- Publieke en representatieve functie Markt 36 behouden en functioneren als trouwzaal en de andere ruimtes in Markt 36 als ontbijtzaal en vergaderruimte
- Functioneren als conferentie hotel met een historische beleving
- In personeelsbezetting expliciet ruimte creëren voor arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (begeleid door onze interne jobcoach)

B. Cultuurhistorisch behoud pand

- Renovatie, restauratie en onderhoud van het pand als rijksmonument
- Geschiedenis van het gebouw in beeld brengen met behulp van de mensen / stichtingen die daar al mee bezig zijn geweest.
- Een gastvrij welkom van medewerkers die wij inwerken met de geschiedenis van het gebouw.
- Jaarlijkse monumentendagen waar we enthousiaste kartrekkers in zijn.
- Foto's en verhalen via onze druk bezochte digitale kanalen (site/blog en sociale media)

C. Duurzaamheid in exploitatie

We verwachten wat betreft Markt 32-38 dat juist de multidimensionale toon de muziek gaat maken tav de exploitatie; een stevig commercieel hotel-restaurant met zakelijke ruimtes, ontspanningsruimtes, cultuur-historische beziens- en belevingswaardigheden en de toeristisch-recreatieve omgeving aan de rand van de Biesbosch en in deze mooie vestingstad.

D. Toegevoegde waarde / social return

Wij zijn echte verbinders en zullen die verbinding dan ook zoeken én vinden in Geertruidenberg. De inwoners van Geertruidenberg en omgeving zullen een prachtige plek kunnen verwelkomen waar het culturele leven nieuw leven wordt ingeblazen, een plek om te werken, een plek om trots op te zijn. En door het (al in de praktijk bewezen) sociale karakter van de werkgever die wij zullen zijn, waar ook plaats is voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, **geven wij terug** aan de maatschappij, een maatschappij die ons ook veel kansen bood.

7. Nawoord

Met dit plan voor de aankoop en nieuwe invulling van Markt 32-38 hopen wij u een indruk te hebben gegeven van wat wij voor ogen hebben. Daarnaast verwachten wij u meer inzicht te hebben gegeven in onze ondernemende én integere bedoelingen met dit prachtige monument.

Dit plan kan echter geen werkelijkheid worden zonder een acceptabel aankoopbedrag, een intensieve samenwerking tussen ons, de gemeente, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en natuurlijk de gemeenschap van Geertruidenberg.

We hopen en vertrouwen van harte op medewerking van al die partijen en van een gestroomlijnde daadkrachtige, voortvarende samenwerking die leidt tot een prachtige nieuwe invulling die voor iedereen betrokken iets wezenlijks toevoegt.

[redacted]

Maart 2021



Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eerste verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl