thorbecke

Taxatierapport

Molenheike 17, 19 en 21 te Helvoirt
3 woonwagenstandplaatsen

Gemeente Helvoirt, sectie D, nummers 6010, 6011 en 6012

Taxatierapport

Molenheike 17, 19 en 21 te Helvoirt
3 woonwagenstandplaatsen

Opdrachtgever: Gemeente Vught



Waardepeildatum: 1 februari 2024

Projectnr. Thorbecke: 8700/2
Concept rapport: 8 februari 2024
Definitief rapport: [datum]
Taxateur: W. de Jager
Plausibiliteitscontrole: O.W. van der Veen

Deze taxatie is uitgevoerd conform de internationale standaarden IVS.

REGISTER TAXATEUR

Samenvatting

Adres :	
Kadastrale aanduiding :	Gemeente Helvoirt, Sectie D, nummers 6010, 6011 en 6012
Kadastrale oppervlakte :	D 6010 : 04 a. 34 ca. D 6012 : 03 a. 96 ca. D 6010 : 04 a. 61 ca.
Bestemming :	Wonen - Woonwagenstandplaatsen
Huidig Gebruik :	Woonwagenstandplaatsen
Voorgenomen gebruik :	Idem
Doel taxatie :	Bepalen marktwaarde ten behoeve van eventuele verkoop.
Type taxatie :	Volledige taxatie
Te taxeren belang :	Volledig eigendom.
Bijzonderheden :	Taxatie betreft enkel de woonwagenstandplaatsen, zonder eventuele opstallen met als uitgangspunt dat de grond bouw- en woonrijp wordt geleverd.
Waardepeildatum :	1-2-2024
Marktwaarde :	€ 206.560,-- k.k.
Zegge :	Tweehonderdzesduizend vijfhonderdzestig euro kosten koper

Inhoudsopgave

1 Opdracht **5**
- 1.1 Opdrachtgever 5
- 1.2 Overige belanghebbenden 5
- 1.3 Opdrachtnemer en taxateur 5
- 1.4 De taxatie 6
- 1.5 Informatie overdracht en onderzoek 7
- 1.6 Taxatierapport 7

2 Beschrijving **8**
- 2.1 Inspectie- en toestandsdatum 8
- 2.2 Het vastgoedobject 8
- 2.3 Locatie en omgeving 9
- 2.4 Privaatrechtelijke situatie 10
- 2.5 Publiekrechtelijke situatie 11
- 2.6 Gebruik en gebruiksmogelijkheden 12
- 2.7 Fiscale aspecten 12
- 2.8 Overige relevante informatie 12

3 Beoordeling **13**
- 3.1 Markt 13
- 3.2 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen 15
- 3.3 Courantheid 15
- 3.4 Scenario analyse 15

4 Waardering **16**
- 4.1 Waarde 16
- 4.2 Waarderingsgrondslag 16
- 4.3 Toelichting taxatiemethoden 16
- 4.4 Referenties vergelijkingsmethode 16
- 4.5 Toelichting waardering 19

5 Verklaringen taxateur en ondertekening **21**

6 Bronvermelding **22**

7 Bijlagen **23**

1

Opdracht

De opdracht is verstrekt op 17-1-2024 en gebaseerd op de offerte van 16-2-2024 met kenmerk 7260. Tussen de opdrachtverstrekking en het uitvoeren van de taxatie zijn er wijzigingen gedaan op de opdracht. Dit betreft het uitgangspunt van de taxatie, deze is nader gespecificeerd. De woonwagenstandplaatsen zijn momenteel verhuurd. De opdrachtgever wenst enkel de marktwaarde van de woonwagenstandplaatsen vrij van huur en gebruik. De belangrijkste opdrachtvoorwaarden en uitgangspunten zijn in dit rapport vermeld, de volledige opdracht is opgenomen in het taxatiedossier van de opdrachtnemer.

1.1 Opdrachtgever

Naam:	Gemeente Vught
Adres	Postbus 10100 5260 GA VUGHT
Contactpersoon:	R. van Bragt
Functie:	Regisseur Vastgoed & Grondzaken

1.2 Overige belanghebbenden

De taxatie is uitsluitend bestemd voor gebruik door de opdrachtgever. De taxateur aanvaardt alleen verantwoordelijkheid tegenover de opdrachtgever en voor het doel van taxatie.

1.3 Opdrachtnemer en taxateur

Naam:	Thorbecke B.V.
Adres:	Zwartewaterallee 50, 8031 DX Zwolle
Taxateur:	W. de Jager
Kwalificatie:	De taxateur is als deskundige ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT929923706 in de kamer(s) Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen.

De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en deze ook niet gehad. De onroerende zaak is niet eerder door de taxateur beoordeeld en de taxateur draagt geen kennis van eerdere waarderingen. De taxateur is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

De taxateur voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door het NRVT en beschikt over de relevante kennis en ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur.
De taxateur verricht de taxatie overeenkomstig de bepalingen van de meest recente gepubliceerde versies van de International Valuation Standards (IVS) en de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en de voor de taxatie relevante Reglementen van het NRVT. Indien er afgeweken is van deze standaarden, is dit in het rapport expliciet vermeld.
De taxateur is onderworpen aan het tuchtrecht van het NRVT en de NVM.

1.4 De taxatie

Onderwerp van en type taxatie
De opdracht betreft een volledige taxatie van 3 woonwagenstandplaatsen gelegen aan de Molenheike 17 tot en met 21 te Helvoirt. Het betreft kadastrale percelen gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 6010, 6011 en 6012. De percelen zijn momenteel in gebruik als woonwagenstandplaatsen.
Als uitgangspunt geldt dat de aanwezige opstallen en terreininrichting buiten de taxatie blijven. De waardering betreft de grond in de huidige staat (bouw- en woonrijp). De aanwezige woonwagens worden roerend geacht.

De te taxeren objecten zijn aan te merken als woonlocaties met een woonbestemming en de taxatie wordt derhalve uitgevoerd onder het toepassingsbereik van de NRVT Kamer Wonen, waarin de taxateur is ingeschreven.

Doel en te taxeren belang
Het bepalen van de marktwaarde ten behoeve van mogelijke verkoop. Het te taxeren belang betreft het volledig eigendom.

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

Waardepeildatum
De taxatie wordt uitgevoerd naar het waardepeil op datum opname.

Uitgangspunten en bepalingen
Bij het vaststellen van de waarde hanteert de taxateur een aantal veronderstellingen of aannames. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de waarde en die door de taxateur voor waar zullen worden aangenomen. De door de taxateur gehanteerde algemene uitgangspunten zijn bijgevoegd.

Er is sprake van bijzonder uitgangspunten indien de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat -koper – verkoper, - pachter of -verpachter deze zou hanteren op de waardepeildatum.

In deze opdracht is sprake van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- De woonwagenstandplaatsen zijn momenteel verhuurd. Voor de marktwaarde dient als uitgangspunt de waarde vrij van huur en gebruik.
- Ten aanzien van perceel Helvoirt D 6012 geldt als uitgangspunt dat het huurafhankelijk recht van opstal komt te vervallen.

De taxateur acht de uitgangspunten reëel en passend in het licht van de opdracht en het doel van de taxatie.

1.5 Informatie overdracht en onderzoek

De taxateur maakt voor het waardeoordeel gebruik van door de opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en stukken, De taxateur gaat ervan uit dat de opdrachtgever alle voor de waardering relevante informatie en stukken zoals bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, aanschrijvingen, ontwikkelingen, verontreinigingen of overige gebreken verstrekt. De opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

De taxateur doet onderzoek naar de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke situatie van het object en neemt kennis van relevante openbare informatie uit bijvoorbeeld het bodemloket van de Rijksoverheid. De taxateur onderzoekt de marktsituatie en analyseert de relevante gerealiseerde transacties. De taxateur controleert voor zover mogelijk alle informatie(bronnen) die hij betrekt bij de waardering en noemt deze in het taxatierapport.

1.6 Taxatierapport

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opmerkingen van de opdrachtgever zijn voor de taxateur geen aanleiding geweest om de taxatie aan te passen.

2

Beschrijving

2.1 Inspectie- en toestandsdatum

Om persoonlijke kennis te verkrijgen van het te taxeren vastgoed, heeft de taxateur een bezichtiging uitgevoerd. Daarbij heeft hij ook de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die hij van belang acht voor de waarde van het vastgoed.

Inspectiedatum : 1-2-2024

Gebeurtenissen na inspectiedatum
Voor zover de taxateur bekend zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden tussen inspectiedatum en de rapportagedatum.

2.2 Het vastgoedobject

2.2.1 Beschrijving

De getaxeerde objecten betreffen drie woonwagenplaatsen aan de Molenheike 17 tot en met 21 te Helvoirt. De woonwagenstandplaatsen hebben een eigen kadastrale aanduiding en variëren in grootte. De woonwagenstandplaatsen zijn voorzien van verharding en bergingen. Deze onderdelen blijven buiten de waardering. Op de percelen zijn wel een betonnen funderingsplaat en aansluiting op de nutsvoorzieningen aanwezig. Deze zijn onderdeel van getaxeerde.

2.2.2 Bouwaard en indeling

Niet van toepassing.

2.2.3 Duurzaamheid en energie

Niet van toepassing.

2.2.4 Onderhoudstoestand

Niet van toepassing

2.2.5 Fundering

Niet van toepassing.

2.2.6 Milieuaspecten

Asbesthoudend materiaal
Het gebruik van asbesthoudend materiaal was tot juli 1993 toegestaan. Gezien het bouwjaar van het object kan er niet uitgesloten worden dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Tijdens de visuele inspectie zijn er geen asbesthoudende materialen of materialen waarvan vermoed wordt dat ze asbesthoudend zijn waargenomen.
Een asbestinventarisatie rapport is niet beschikbaar.

Bodemverontreiniging
De taxateur heeft in de gemeentelijke beperkingen registratie, kadastrale registratie en het bodemloket, geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging gevonden. Bij de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging gevonden.
Bij de opname ter plaatse zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er is geen aanvullend technisch bodemonderzoek verricht.

2.3 Locatie en omgeving

Locatieomschrijving
De getaxeerde woonwagenstandplaatsen zijn gelegen in het dorp Helvoirt, onderdeel van de gemeente Vught. Vught is een gemeente in het noorden van de provincie Noord-Brabant, gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft circa 32.000 inwoners (31-1-2023) en een oppervlakte van circa 34 km^2. Het dorp Helvoirt heeft ongeveer 5.000 inwoners.

De getaxeerde woonwagenstandplaatsen zijn gelegen aan de zuidzijde van Helvoirt, aan de rand van de bebouwde kom.

Belendingen zijn

Noordzijde :	Woningen
Oostzijde :	Woningen
Zuidzijde:	Woningen
Westzijde:	Woningen

Bereikbaarheid

Per personenauto :	Goed
Per vrachtauto :	Redelijk
Per openbaar vervoer :	Goed

Parkeermogelijkheden

Op eigen terrein :	Goed
Op openbare weg :	Redelijk
Anders, nl :	N.v.t.

Voorzieningen in de (directe) nabijheid
Afstand tot een huisartsenpraktijk: 0.4 km
Afstand tot een kinderdagverblijf: 1.1 km
Afstand tot een basisschool: 1.1 km
Afstand tot een supermarkt: 0.8 km
Sport- en beweegmogelijkheden: Redelijk

Afstand tot treinstation: 5.4 km
Afstand tot bushalte: 0.8 km
Afstand tot oprit hoofdweg: 0.2 km
(bron: atlasleefomgeving.nl)

2.4 Privaatrechtelijke situatie

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding :	Gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 6010
Omschrijving :	-
Kadastraal oppervlak :	4 a. 34 ca.
Getaxeerde oppervlak :	4 a. 34 ca.

Eigendomssituatie

Rechthebbende :	Volle eigendom
Naam :	Gemeente Vught
Adres :	Secr. Van Rooijstraat 2
Woonplaats :	5261 EP VUGHT
KvK nummer :	50653466
Recht :	Volle eigendom
Aandeel :	1/1

Kadastrale aanduiding :	Gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 6011
Omschrijving :	-
Kadastraal oppervlak :	3 a. 96 ca.
Getaxeerde oppervlak :	3 a. 96 ca.

Eigendomssituatie

Rechthebbende :	Volle eigendom
Naam :	Gemeente Vught
Adres :	Secr. Van Rooijstraat 2
Woonplaats :	5261 EP VUGHT
KvK nummer :	50653466
Recht :	Volle eigendom
Aandeel :	1/1

Kadastrale aanduiding :	Gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 6012
Omschrijving :	-
Kadastraal oppervlak :	4 a. 61 ca.
Getaxeerde oppervlak :	4 a. 61 ca.

Eigendomssituatie

Rechthebbende :	Eigendom belast met recht van opstal
Naam :	Gemeente Vught
Adres :	Secr. Van Rooijstraat 2
Woonplaats :	5261 EP VUGHT
KvK nummer :	50653466

Recht :	Eigendom belast met recht van opstal
Aandeel :	1/1

Eigendom is belast met een huurafhankelijk recht van opstal ten behoeve van de huidige huurder, er is geen vergoeding verschuldigd.

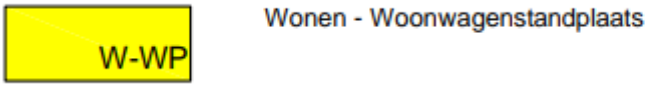
Privaatrechtelijk onderzoek
De taxateur heeft een beperkt titelonderzoek verricht en is ervan uitgegaan dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan. Taxateur heeft de laatste titel van eigendom van percelen 6010 en 6011 niet kunnen raadplegen, aangezien de brondocumenten leiden naar aktes van gemeentelijke herindeling. Taxateur hanteert als uitgangpunt dat er geen bijzondere zakelijke of beperkte rechten op de percelen rust die van invloed kunnen zijn op de waarde.

2.5 Publiekrechtelijke situatie

Bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' van de (voormalige) gemeente Haaren, dat is vastgesteld op 3-6-2010. IMRO identificatieNL.IMRO.0788sab61551-0001 . De status van het plan is vastgesteld.

Het object heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming: Wonen – Woonwagenstandplaatsen
Zie onderstaande afbeelding, uitsnede van het bestemmingsplan Kom Helvoirt.





Publiekrechtelijke beperkingen
Er is geen sprake van bijzondere rechten of aanwijzingen.

2.6 Gebruik en gebruiksmogelijkheden

De objecten zijn momenteel in gebruik als woonwagenstandplaatsen door de huurders.

Voorgenomen gebruik
Voor zover de taxateur bekend zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het huidige gebruik.

Gebruiksmogelijkheden
Het huidige gebruik is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Toekomstige planologische ontwikkelingen die de gebruiksmogelijkheden beperken, zijn de taxateur niet bekend.
Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen zijn de taxateur niet bekend.

De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de objecten en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen).

2.7 Fiscale aspecten

Er zijn de taxateur geen bijzondere fiscale aspecten bekend.
Uitgangspunt voor de taxatie is dat eventuele levering in de overdrachtsbelastingsfeer zal plaatsvinden.
Ingeval van eventuele overdracht/levering van het object zal de koopsom in principe belast worden met overdrachtsbelasting ad. 2%.

2.8 Overige relevante informatie

Uit de contacten met de opdrachtgever en het onderzoek door de taxateur is geen informatie naar voren gekomen over zaken die van invloed kunnen zijn op de waardering.

3

Beoordeling

3.1 Markt

Ten aanzien van woonwagenstandplaatsen is er geen sprake van een transparante markt. Omdat de woonbestemming het meeste aansluit bij Wonen heeft taxateur hieronder de markt met betrekking tot wonen nader benoemd.

Iets meer plekken voor woonwagens, maar nog lang niet genoeg
Gemeenten hebben de afgelopen jaren nauwelijks nieuwe standplaatsen voor woonwagens gerealiseerd, ondanks nieuwe richtlijnen van de rijksoverheid. Er kwamen tussen 2020 en eind 2022 in heel Nederland 49 plaatsen bij, blijkt uit onderzoek dat demissionair minister De Jonge naar de Tweede Kamer heeft gestuurd. Het tekort aan standplaatsen lijkt dan ook nog lang niet opgelost.

Sinds 2018 geldt een nieuw 'beleidskader' voor woonwagenstandplaatsen. waarin onder meer staat dat gemeenten moeten zorgen voor voldoende standplaatsen. Een van de aanleidingen was een kritisch rapport van de Nationale ombudsman over het 'uitsterfbeleid' van veel gemeenten. Dat beleid kwam erop neer om vrijgekomen, bestaande standplaatsen niet meer voor woonwagens te gebruiken.

De ombudsman noemde dat discriminerend. Verder stelde het College voor de Rechten van de Mens dat het Rijk, lokale overheden en woningcorporaties niet alleen verplicht zijn de cultuur van woonwagenbewoners te beschermen, maar ook om die te faciliteren.

9364 woonwagenplaatsen
Voor de derde keer is nu in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzocht hoe het aantal standplaatsen zich ontwikkelt. Eind 2022 waren er volgens adviesbureau Companen 9364 woonwagenplaatsen in Nederland, 49 meer dan twee jaar eerder.

Ook bij de vorige inventarisatie, in 2020, was nauwelijks sprake van een stijging. Tussen 2018 en 2020 kwamen er per saldo 26 plaatsen bij, luidde toen de conclusie.

Gemeenten zeggen dat ze onder meer aanlopen tegen een gebrek aan locaties om standplaatsen te realiseren, blijkt uit het onderzoek. Ook hebben ze daar naar eigen zeggen niet genoeg personeel voor en vinden ze de exploitatie van woonwagenstandplaatsen niet rendabel genoeg.

Hoe groot het tekort aan woonwagenstandplaatsen is, blijft onduidelijk. Onderzoeksbureau Companen heeft dit niet onderzocht en bij het bureau zijn daar ook geen betrouwbare gegevens over het tekort bekend. Woonwagenbelangen Nederland schat het tekort op ruim 8500 standplaatsen, maar pleit voor onafhankelijk onderzoek hiernaar.

Veel gemeenten hebben wel de ambitie om het aantal woonwagenplekken uit te breiden, schrijft demissionair minister De Jonge in de Kamerbrief die het onderzoek begeleidt. Ten minste 98

gemeenten zouden plannen hebben om de komende jaren standplaatsen toe te voegen. Het gaat volgens De Jonge in totaal om 1028 plaatsen tot 2030.
(Bron: NOS.nl)

Marktanalyse woningmarkt gemeente Vught
Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed. Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de gemeente Vught dit kwartaal uit op 80. Dat is een stijging van 11,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,8 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar. De prijs van een verkochte woning in de gemeente Vught komt dit kwartaal uit op € 557.000. Dat is een stijging van 8,4 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 5,3 procent.

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's wordt er op dit moment gemiddeld ongeveer de vraagprijs betaald voor een woning. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs. In het 4e kwartaal van 2023 werd in de gemeente Vught voor een woning gemiddeld 0,3% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 1,3%.

De laatste kwartalen is er een omslag te zien in het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs. De woningmarkt trekt weer aan. Hierdoor worden woningen vaker verkocht boven de vraagprijs. In het 4e kwartaal van 2023 werd 39,1 procent van de woningen in de gemeente Vught verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 52,7 procent van de verkochte woningen.

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren, gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan. De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 4e kwartaal van 2023 uit op € 714.000. Dat is een stijging van 9,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraaprijs van het te koop staande aanbod met 6,3 procent.

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 111 procent gestegen. In de gemeente Vught gaat het om een stijging van 92 procent. Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 159 procent gestegen. In de gemeente Vught gaat het om een stijging van 140 procent. De prijzen van hoekwoningen zijn in gemeente Vught sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.
(bron: NVM).

Uit de marktanalyse van de gemeente Vught blijkt dat er veel vraag naar woningen is en dat de verkoopprijzen na een kleine dip in 2022 afgelopen jaar weer zijn gestegen. Alhoewel de markt voor reguliere woningen afwijkt van de markt voor woonwagenstandplaatsen kan er in zijn algemeenheid wel een vergelijk worden getrokken. Zowel voor de woningmarkt als voor woonwagenstandplaatsen is er sprake van een te kort. Wanneer er ergens een te kort van is, is het gevolg dat de prijzen stijgen (marktwerking vraag en aanbod).

3.2 Sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen

Gezien de kenmerken van de te taxeren objecten en situatie, trends en ontwikkelingen in de markt, heeft de taxateur in de waardering rekening gehouden met de onderstaande sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen die van toepassing zijn op de objecten.

Sterkten	Zwakten
Ligging in woonwijk	Beperkte groep kopers
Ruime afmeting van de kavels	Beperkte financieringsmogelijkheden
	Beperkte bestemming

Kansen	Bedreigingen
Te kort aan standplaatsen	Politieke beslissingen
Bestemming wijzigen naar 'Wonen'	

3.3 Courantheid

Locatie :	Goed
Object :	Redelijk
Verhuur- / verkoopbaarheid :	Redelijk

De courantheid wordt als redelijk ingeschat. Dat heeft er mee te maken dat woonwagenstandplaatsen niet snel bewoond worden door mensen van buiten de gemeenschap. Veelal worden woonwagen(hofjes) door families bewoond die daar al jarenlang wonen en iemand van buiten die familie heeft vaak geen belangstelling voor een woonwagenstandplaats op het betreffende hofje. Aan de andere kant zullen er zeker huurders zijn die hun woonwagenstandplaats willen kopen.

3.4 Scenario analyse

Bij het vaststellen van de marktwaarde gaat de taxateur, los van de eventuele met de opdrachtgever overeengekomen bijzondere uitgangspunten, uit van de optimale aanwending van het getaxeerde vastgoedobject (IVS: Highest and best Use, HABU). Dit is het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik dat vanuit het perspectief van een marktpartij de hoogste waarde zou opleveren en dat fysiek mogelijk, financieel haalbaar en wettelijk toelaatbaar is. Realistische en haalbaar geachte verwachtingen aangaande het vastgoed zijn hierin begrepen.

Gezien de situatie en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden van de objecten, beoordeelt de taxateur het huidige gebruik als optimaal.

4

Waardering

4.1 Waarde

Met in achtneming van de in dit rapport vermelde informatie, de inspectie ter plaatse en vergelijking met marktgegevens, heeft de taxateur de marktwaarde van de woonwagenstandplaatsen gelegen aan de Molenheike 17, 19 en 21 te Helvoirt naar waardepeildatum 1-2-2024 getaxeerd op:

€ 206.560,-- k.k. (€ 160,-- per m²)

Zegge: Tweehonderdzesduizend vijfhonderdzestig euro kosten koper

4.2 Waarderingsgrondslag

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

4.3 Toelichting taxatiemethoden

Voor de bepaling van de marktwaarde van de objecten heeft de taxateur gebruikgemaakt van de volgende taxatiemethodiek.

Vergelijkingsbenadering
Bij de vergelijkbare transactiemethode (hierna: vergelijkingsmethode) wordt de waarde van een object afgeleid van in de markt gerealiseerde transacties van vergelijkbare onroerende zaken, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij de vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen zoals locatie, ligging, kwaliteit en perceelsgrootte.

4.4 Referenties vergelijkingsmethode

Bij de toepassing van de vergelijkingsmethode heeft de taxateur de volgende met het getaxeerde object vergelijkbare onroerende zaken geselecteerd, die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Bij de onderlinge vergelijking en waardering houdt de taxateur rekening met de verschillen zoals bijvoorbeeld locatie, ligging, kwaliteit, bouwjaar, grootte en aanwezige bijgebouwen.

Referentie 1: Colmschaterstraatweg 62 te Deventer	
Object :	Woonwagenstandplaats
Kadastrale informatie :	Deventer, sectie L, nummer 7483 (ged.)
Oppervlakte :	308 m^2
Soort recht :	Vol eigendom
Bestemming :	Woonwagenstandplaats
Bebouwing :	N.v.t.
Koopsom :	€ 63.095,45 (incl BTW) k.k.
Prijs per m^2 :	€ 204,86
Transportdatum :	Nog niet verkocht, status is te koop
Vervreemder :	Gemeente Deventer
Bruikbaarheid t.o.v. het getaxeerde object :	Redelijk tot goed
Toelichting:	Betreft een woonwagenstandplaats in de gemeente Deventer. Perceel ligt momenteel nog braak. Wordt aangeboden door de gemeente Deventer voor een koopsom van € 204,-- per m2 incl. BTW kosten koper.

Referentie 2: Korte Raamstraat 22 te Breda	
Object :	Woonwagenstandplaats
Kadastrale informatie :	Breda, sectie D, nummer 11613
Oppervlakte :	306 m^2
Soort recht :	Vol eigendom
Bestemming :	Wonen – 1
Bebouwing :	N.v.t.
Verkoopprijs :	€ 35.000,-- k.k.
Verkoopprijs geïndexeerd naar peildatum:	€ 37.500,-- k.k.
Prijs per m2 :	€ 122,55 k.k.
Transportdatum :	21-12-2021
Vervreemder :	Gemeente Breda
Verkrijger :	A.W. van Haperen en H. Gritter
Hyp 4- nummer :	83234 nummer 134
Bruikbaarheid t.o.v. het getaxeerde object :	Goed
Toelichting:	Betreft de verkoop van een woonwagenstandplaats aan de zittende huurders. Het object is gelegen op een woonwagenhofje.

Referentie 3: Ruitersboslaan 51a te Breda	
Object :	Woonwagenstandplaats
Kadastrale informatie :	Brede, sectie E, nummer 8143
Oppervlakte :	403 m^2
Soort recht :	Vol eigendom
Bestemming :	Wonen-1
Bebouwing :	N.v.t.
Verkoopprijs :	€ 38.000,-- k.k.
Verkoopprijs geïndexeerd naar peildatum:	€ 67.000,-- k.k.
Prijs per m^2 :	€ 166,25 k.k.
Transportdatum :	15-4-2015
Vervreemder :	M. Battels
Verkrijger :	H. Dufour

Hyp 4- nummer :	66023 nummer 61
Bruikbaarheid t.o.v. het getaxeerde object :	Goed
Toelichting:	Betreft een transactie van een woonwagenstandplaats op een woonwagenhofje.

Referentie 4: Baarschot 34a te Breda	
Object :	Woonwagenstandplaats
Kadastrale informatie :	Ginneken, sectie N, nummer 4327
Oppervlakte :	255 m^2
Soort recht :	Vol eigendom
Bestemming :	Bedrijventerrein – functieaanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - kermisexploitanten
Bebouwing :	N.v.t.
Verkoopprijs :	€ 34.000,-- k.k.
Verkoopprijs geïndexeerd naar peildatum:	€ 41.000,-- k.k.
Prijs per m^2 :	€ 161,-- k.k.
Transportdatum :	16-3-2021
Vervreemder :	Gemeente Breda
Verkrijger :	M. Scheepers
Hyp 4- nummer :	83840 nummer 151
Bruikbaarheid t.o.v. het getaxeerde object :	Goed
Toelichting:	Betreft de verkoop van een woonwagenstandplaats op een bedrijventerrein, maar wel gelegen op een woonwagenlocatie met meerdere woonwagens. De bestemming laat ook bedrijfsmatig gebruik toe, echter levert dit naar oordeel van taxateur niet een hogere waarde op dan het gebruik als woonwagenstandplaats.

Referentie 5: Baarschot 34C te Breda	
Object :	Woonwagenstandplaats
Kadastrale informatie :	Ginneken, sectie N, nummer 4249
Oppervlakte :	205 m^2
Soort recht :	Vol eigendom
Bestemming :	Bedrijventerrein – functieaanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - kermisexploitanten
Bebouwing :	N.v.t.
Verkoopprijs :	€ 26.000,-- k.k.
Verkoopprijs geïndexeerd naar peildatum:	€ 41.000,-- k.k.
Prijs per m^2 :	€ 202,-- k.k.
Transportdatum :	29-09-2017
Vervreemder :	Gemeente Breda
Verkrijger :	M.J.M. Martens en E.G. van Ham
Hyp 4- nummer :	71609 nummer 125
Bruikbaarheid t.o.v. het getaxeerde object :	Goed
Toelichting:	Betreft de verkoop van een woonwagenstandplaats op een bedrijventerrein, maar wel gelegen op een woonwagenlocatie met meerdere woonwagens. De bestemming laat ook bedrijfsmatig gebruik toe, echter levert dit naar oordeel van taxateur niet een hogere waarde op dan het gebruik als woonwagenstandplaats. De transactie betrof meerdere percelen, maar aan de woonwagenstandplaats op perceel N 4249 was een waarde toegekend van € 26.000,-- k.k.

Geïndexeerde verkoopprijzen op basis van prijsindex bestaande koopwoningen CBS.

4.5 Toelichting waardering

De markt voor woonwagenstandplaatsen is geen transparante of homogene markt. Woonwagenstandplaatsen nemen een bijzondere positie in binnen het vastgoed in Nederland. Verkoop en verhuur geschiedt grotendeels op basis van beleid van gemeenten. Er is de laatste jaren veel te doen over woonwagenstandplaatsen. Veel gemeenten zijn niet voldoende actief in het voorzien in woonwagenstandplaatsen. Zo blijkt ook uit het onderzoek opgenomen in hoofdstuk 3.
Ten aanzien van verkopen heeft taxateur een aantal referenties gevonden die in zijn optiek goed vergelijkbaar zijn. Alhoewel alle transacties zich in Breda bevinden, zijn ze naar zijn oordeel gelet op geografie, locatie en markt goed vergelijkbaar.

Bovengenoemde referenties geven weer dat de bandbreedte van de transactiecijfers, geïndexeerd naar peildatum, zich bevind tussen circa € 122,-- en 202,-- per m^2 k.k.. De gemiddelde transactieprijs komt uit op € 163,--k.k. per m^2.

Op dit moment staat er in de gemeente Deventer één woonwagenstandplaats te koop met een koopsom van € 202,--incl. BTW per m^2 k.k.. Daar moet bij worden opgemerkt dat deze verkoop nog niet gerealiseerd is en dus nog zal moeten blijken of deze koopsom gerealiseerd kan worden.

Omdat er weinig transacties voorhanden zijn heeft taxateur ook gekeken naar grondprijzenbrieven c.q. uitgifteprijzen van diverse Nederlandse gemeenten. Ook hier dient opgemerkt te worden dat er veel gemeenten zijn die geen actief beleid voeren op woonwagenstandplaatsen. Ook zijn er gemeenten die geen vaste uitgifteprijs hanteren maar in de grondprijzenbrief opnemen dat bij verkoop er taxatie dient plaats te vinden.

Gemeente	Grondprijsbrief	Uitgifteprijs	Oppervlakte	BTW	Uitgifteprijs per m2 excl. BTW	Incl BTW
Landgraaf	Website			Excl	€ 70	€ 85
Zoetermeer	2023-2024	€ 43.700	190	Excl	€ 230	€ 278
Emmen	2024			Excl	€ 116	€ 140
Olst-Wijhe	2024			Excl	€ 200	€ 242
Arnhem	2023	€ 29.500	200	Excl	€ 148	€ 178
Terneuzen	2024			Excl	€ 100	€ 121
Gemiddeld					€ 144	**€ 174**

Tabel uitgifteprijzen woonwagenstandplaatsen

Ondanks dat deze uitgifteprijzen niet op transacties zijn gebaseerd maar op beleid, is er wel een logische prijs af te leiden uit de uitgifteprijzen. Wat wel opvalt is dat de grondprijs sterk uiteenloopt van circa € 85,-- per m^2 tot circa € 278,-- per m^2 incl. BTW.

Alles overwegende en rekening houdend met alle informatie die in deze taxatie naar voren komt, is taxateur van oordeel, dat de waarde van de woonwagenstandplaats zich bevind op € 160,-- per m^2 k.k. Hieruit volgt de volgende waardering:

Adres	Nummer	Oppervlakte	Prijs per m2	Marktwaarde	
Molenheike	17	434	€ 160,00	€ 69.440,00	k.k.
Molenheike	19	396	€ 160,00	€ 63.360,00	k.k.
Molenheike	21	461	€ 160,00	€ 73.760,00	k.k.
Totaal		1291		€ 206.560,00	k.k.

5

Verklaringen taxateur en ondertekening

Taxatiestandaarden, regelgeving, tuchtrecht
De taxateur heeft de taxatie verricht overeenkomstig de bepalingen van de meest recente gepubliceerde versies van de International Valuation Standards (IVS) en de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en de voor de taxatie relevante Reglementen van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Indien er afgeweken is van deze standaarden, is dit in het rapport expliciet vermeld.
De taxateur is onderworpen aan het tuchtrecht van het NRVT en de NVM.

Onafhankelijkheid
De taxateur verklaart volledig onafhankelijk te hebben gewerkt, alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan en zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
De taxateur heeft op geen enkele wijze een zakelijk belang bij de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.
De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de onroerende zaak en heeft deze ook niet gehad, tenzij dit uitdrukkelijk anders in dit rapport is vermeld.
De taxateur heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.
De taxateur staat niet in dienstbetrekking tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde organisatie.
De taxateur en het taxatiebedrijf waarvoor hij werkzaam is, hebben niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen van de opdrachtgever, inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde organisatie onderdelen.

Kennis en competenties taxateur
De taxateur beschikt over voldoende kennis en ervaring om mede op basis van de uitgevoerde marktanalyse de betreffende categorie vastgoed in de betreffende plaats te taxeren.

Taxatie- schattingsonzekerheid
Bij een taxatie is altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, die het gevolg kan zijn van de informatievoorziening, de marktomstandigheden, de beschikbare marktinformatie en de algemene taxatie onnauwkeurigheid. Voor zover sprake is van bijzondere onzekerheden die de reguliere schattingsonzekerheid te boven gaan en beperkingen opleveren voor het gebruik van de taxatie, is hiervan in het taxatierapport melding gemaakt.

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens.
De taxateur : W. de Jager

Zwolle, : 8-2-2024

Handtekening :

6

Bronvermelding

De taxateur heeft gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Opdrachtgever :	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot de objecten en het gebruik. Bestemmingsplan.
Eigenaar / gebruiker :	-
Kadaster :	Eigendomsinformatie en zakelijke rechten, kadastrale kaart, publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb)
Gemeente :	Zie opdrachtgever
PDOK.nl :	Luchtfoto, topografische kaart (BRT)
Bodemloket.nl :	Bodemverontreiniging, kaart WBB
NVM :	Marktinformatie en transacties
Overige, namelijk :	CBS, NOS.nl, diverse grondprijzenbrieven gemeenten in Nederland, omgevingsdienst.

7

Bijlagen

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

1 Foto’s

2 Algemene uitgangspunten en bepalingen

3 Plausibiliteitsverklaring

4 Luchtfoto’s

5 Kadastrale informatie

6 Kadastrale kaart

7 Akte van vestiging opstalrecht (perceel D 6012)

8 Topografische kaart (BRT)

9 Plankaart bestemmingsplan

10 Rapport Bodemloket

Bijlage 1: Foto’s











40 m











Bijlage 2:

Algemene uitgangspunten en bepalingen taxaties (versie 01-01-2022)

Algemeen

1 De beschikbare tijd en middelen brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Deze grenzen zijn globaal aangegeven in de onderstaande algemene uitgangspunten en bepalingen die van toepassing zijn op de taxatie, tenzij anders in dit rapport nadrukkelijk vermeld.

2 De taxateur houdt rekening met een veelheid aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Niet alle bij de beoordeling betrokken gegevens zullen in het taxatierapport expliciet vermeld zijn. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur levert een concept rapport om de opdrachtgever in de gelegenheid te stellen om te vragen naar een nadere toelichting waar dat nodig is.

Reglementen en taxatiestandaarden

De taxateur voert de taxatie uit in overeenstemming met de onderstaande reglementen en standaarden in de laatst gepubliceerde versie ten tijde van het accepteren van de opdracht:

- Algemeen als “good practice” aanvaarde uitgangspunten;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT;
- Het Regelement Definities NRVT;
- Het Reglement Kamers NRVT;
- De International Valutation Standards (IVS);
- De Europese Taxatiestandaarden (TEGoVA EVS-blue-book);

Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de IVS.

Tijdstip en geldigheid taxatie

1 De taxatie is een momentopname en gedaan per inspectiedatum en naar de toestand op de waardepeildatum. De geldigheid van de taxatie is beperkt en eindigt uiterlijk zes maanden na rapportdatum. Wijzigingen aan het object of in de omgeving ervan en marktontwikkelingen kunnen tot een andere waarde leiden en invloed hebben op de geldigheid van de taxatie.

2 Wanneer de vergelijkingsmethode is toegepast, heeft de taxateur de transactieprijzen van de vergelijkingsobjecten geïndexeerd op basis van de voor het betreffende type vastgoed van toepassing zijnde index.

3 Bij de taxatie is geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Werkgebied

Opdrachtnemer is een gespecialiseerd advies- en taxatiebureau dat in heel Nederland taxaties uitvoert van alle voorkomende typen vastgoed ten behoeve van diverse doeleinden, bijvoorbeeld marktwaarden, herbouwwaarden, erfpacht, huurwaarden, onteigening. Taxateurs in dienst van opdrachtnemer hebben voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring en beschikken over voldoende marktinformatie om in heel Nederland de taxaties conform de daaraan gestelde kwaliteitseisen uit te kunnen voeren.

Verstrekte gegevens

1 De taxatie is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens/informatie. De taxateur heeft alle informatie(bronnen) die hij heeft betrokken bij de waardering voor zover mogelijk gecontroleerd en in het rapport genoemd.

2 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij huurcontracten, eigendomsbewijzen e.d. geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die van invloed zijn op de waarde.

3 De taxateur is er van uit gegaan dat hij alle relevante stukken met betrekking tot het object heeft ontvangen en dat deze correct en compleet zijn ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt. De taxateur heeft dit rapport met zorg samengesteld, maar de opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Bouwkundige en technische staat

1 De taxateur vormt zich door middel van een visuele inspectie een beeld van de toestand van het object in zijn totaliteit. Hij vormt zich geen oordeel over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Er is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen, fundering en/of de technische installaties. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld. Er is via openbare bronnen beperkt onderzoek gedaan naar de fundering. Het oordeel van de taxateur is geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken en de taxateur aanvaard op dit punt geen aansprakelijkheid.

2 Bij de beoordeling van de toestand stelt de taxateur de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De technische en/of functionele veroudering worden beoordeeld in relatie tot de ouderdom, het type gebruik en de functionaliteit van het object.
3 Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de nutsvoorziening en de in het object aanwezige technische installaties voldoende capaciteit hebben en in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik. Aangenomen is dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur en installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
4 De taxateur heeft de oppervlakten zo goed mogelijk bepaald aan de hand van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwtekeningen of plattegronden. In het geval de opdrachtgever geen bouwtekeningen aan de taxateur beschikbaar heeft gesteld, heeft de taxateur met behulp van digitale meetapparatuur het object ter plaatse globaal ingemeten. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten volgens de meetinstructie zoals vastgesteld door het NRVT en branche organisaties van taxateurs. De taxateur kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze meetgegevens. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten is er door de taxateur van uitgegaan dat deze informatie correct is. Indien gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 beschikbaar zijn, dan zijn deze toegevoegd aan dit rapport.

Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de waarde houdt de taxateur in globale zin rekening met de aspecten van duurzaamheid en energiebesparende voorzieningen. De taxateur baseert zijn oordeel over de energieprestatie van het object op de visuele inspectie en het uit openbare bronnen bekende energielabel.

Milieu en gezondheid

1 De taxateur raadpleegt openbare bronnen zoals het Bodemloket om na te gaan of ter plaatse van het object sprake is van bekende bodemverontreiniging of bodemsanering. De taxateur verricht geen technisch onderzoek ter plaatse naar de aanwezigheid van stoffen in grond- en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel etc. Bij de taxatie is met de aanwezigheid van zulke stoffen en/of materialen geen rekening gehouden tenzij dit uit andere bronnen is gebleken en in het rapport specifiek is vermeld.
2 In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt. Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.
3 De taxateur is ervan uitgegaan dat zich in, op of nabij het object 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.
4 Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieu- of gezondheidsaspect betekent dit niet dat dit niet aanwezig is. Als er negatieve milieu- of gezondheidsaspecten worden vermeld, betekent dit niet altijd dat deze aspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

Eigendom

1 De taxateur heeft onderzoek gedaan naar het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs. De taxateur heeft aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan anders dan die genoemd zijn in het eigendomsbewijs.
2 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld en betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of door de opdrachtgever kenbaar zijn gemaakt.
3 Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen, de balans en winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren, de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement. Indien er situaties aan de orde zijn die een effect kunnen hebben op de waarde, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.
4 Bij erfpachtrechten heeft de taxateur zich vergewist van de erfpachtvoorwaarden.
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.

Rechten van derden

Er is door de taxateur aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Publiekrechtelijke aspecten en plaatselijke voorschriften

1 De taxateur heeft op basis van openbare bronnen onderzocht welke publiekrechtelijke bepalingen van toepassing zijn op het object. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving dan heeft de taxateur daarvan melding gemaakt. Indien de resultaten van het onderzoek daartoe aanleiding geven, dan heeft de taxateur deze in het rapport vermeld en in zijn waardeoordeel betrokken.

2 De taxateur heeft een beperkt onderzoek uitgevoerd naar het bestemmingplan. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum het object en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Voordelen

1 De taxateur heeft bij de waardering 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.

Overige waarde bepalende factoren

De getaxeerde waarde is de waarde van het vastgoed exclusief roerende zaken, huurdersbelangen en immateriële activa (goodwill).

Back-testing

Indien de taxateur of het kantoor waaraan hij is verbonden minder dan drie jaar geleden een eerdere taxatie van het object heeft gedaan, dan brengt hij de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie in kaart en zijn de resultaten hiervan nadrukkelijk in het rapport vermeld (geldt voor bedrijfsmatig vastgoed).

Valuta, kosten en belastingen

1 Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn uitgedrukt in euro's (€), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2 De getaxeerde waarde is kosten koper (k.k.), dit is de geschatte waarde van het vastgoed, exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, evenals de belastingen over de transactie

3 De taxateur is ervan uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij in het rapport anders vermeld.

3 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschaps- of inkomstenbelasting.

Gebruik taxatierapport, aansprakelijkheid

1 Tenzij in het rapport nadrukkelijk andere belanghebbenden zijn vermeld, is de taxatie uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en voor het in het rapport genoemde doel (te taxeren belang). Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. De bijlage(n) vormen een onlosmakelijke deel van dit taxatierapport.

2 Door opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt. Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaardt.

3 Taxateurs zijn in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVT. In dit kader zal opdrachtnemer op verzoek van de toezichthouder inzage geven in taxatiedossiers, waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt.

Tuchtrecht, klachtenregeling en verzekering

Op deze taxatie zijn de klachtenregelingen en het tuchtrecht van het NRVT en de NVM van toepassing. De taxatie valt onder de dekking van de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering van de werkgever, waarvan ten tijde van de opdracht de premie door de werkgever was voldaan.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur en/of zijn werkgever.

kadaster

BETREFT
Helvoirt D 6010

UW REFERENTIE
VughtWjr

GELEVERD OP
08-02-2024 - 17:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11171272541

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-02-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-02-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helvoirt D 6010 Kadastrale objectidentificatie: 042090601070000
Kadastrale grootte	434 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	143832 - 404173
Ontstaan uit	Helvoirt D 5327

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 80838/157 Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling	**Ingeschreven op**	02-04-2021 om 13:30
	Hyp4 13680/28 Eindhoven 84 HVT02/6632 EHV	**Ingeschreven op**	18-06-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Vught		
Adres	Secr. van Rooijstraat 2 5261 EP VUGHT		
Postadres	Postbus 10100 5260 GA VUGHT		
Statutaire zetel	VUGHT		
KvK-nummer	50653466 (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
Helvoirt D 6011

UW REFERENTIE
VughtWjr

GELEVERD OP
08-02-2024 - 17:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11171272558

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-02-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-02-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helvoirt D 6011 Kadastrale objectidentificatie: 042090601170000
Kadastrale grootte	396 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	143820 - 404165
Ontstaan uit	Helvoirt D 5327

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 80838/157 Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling	**Ingeschreven op**	02-04-2021 om 13:30
	Hyp4 13680/28 Eindhoven 84 HVT02/6632 EHV	**Ingeschreven op**	18-06-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Vught		
Adres	Secr. van Rooijstraat 2 5261 EP VUGHT		
Postadres	Postbus 10100 5260 GA VUGHT		
Statutaire zetel	VUGHT		
KvK-nummer	50653466 (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
Helvoirt D 6012

UW REFERENTIE
VughtWjr

GELEVERD OP
08-02-2024 - 17:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11171272576

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-02-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-02-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helvoirt D 6012 Kadastrale objectidentificatie: 042090601270000
Locatie	Molenheike 21 5268 GC Helvoirt Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	461 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	143822 - 404149
Ontstaan uit	Helvoirt D 5327

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 80838/157 Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling	**Ingeschreven op**	02-04-2021 om 13:30
	Hyp4 13680/28 Eindhoven 84 HVT02/6632 EHV	**Ingeschreven op**	18-06-1998
Overig stuk	Hyp4 85242/3 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	20-10-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Vught		
Adres	Secr. van Rooijstraat 2 5261 EP VUGHT		
Postadres	Postbus 10100 5260 GA VUGHT		
Statutaire zetel	VUGHT		
KvK-nummer	50653466 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Helvoirt D 6012

UW REFERENTIE
VughtWjr

GELEVERD OP
08-02-2024 - 17:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11171272576

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-02-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-02-2024 - 14:59

BLAD
2 van 2

1.1	**Opstal (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85242/3 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	20-10-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Adriaan Martinus Johannes Patrick Passon		
Adres	Molenheike 21 5268 GC HELVOIRT		
Geboren	07-04-1983 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	'S-HERTOGENBOSCH
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Catharina Maria van de Griendt (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

1.1	**Opstal (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85242/3 Vestiging zakelijk recht van opstal	**Ingeschreven op**	20-10-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Catharina Maria van de Griendt		
Adres	Molenheike 21 5268 GC HELVOIRT		
Geboren	16-11-1983 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	'S-HERTOGENBOSCH
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Adriaan Martinus Johannes Patrick Passon (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

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.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Helvoirt
Sectie	D
Perceel	6011

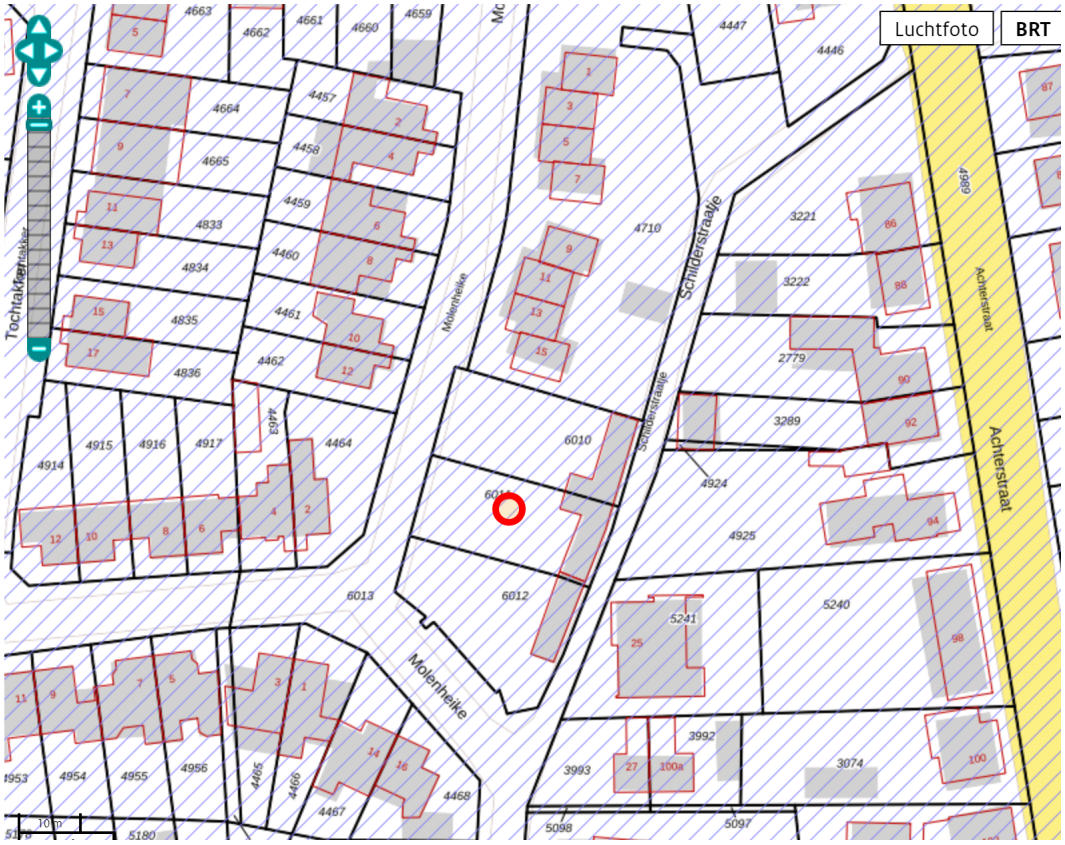
kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 8-2-2024



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.

Bodeminformatie

Molenheike 17 te Helvoirt



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	7
Locaties	7
Disclaimer	8
Toelichting	9

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.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Molenheike 9

Locatienaam	Molenheike 9
Adres	Molenheike 9
Woonplaats	HELVOIRT
Gemeente	Vught
Locatiecode	AA078800527
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB078801311
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
drukkerij (algemeen)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

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'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'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'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'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.
- B.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’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’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.

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-10-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 85242 nummer 3.
De bewaarder.

Johannes Gerard Gräler
2022-10-19 15:31:07 CEST

Heden, negentien oktober tweeduizendtweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. JOHANNES GERARD GRÄLER, notaris met als plaats van vestiging ’s-Hertogenbosch:

1. mevrouw mr. Philomena Alexandra Margot Maria Gillet, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE ’s-Hertogenbosch, geboren te ’s-Hertogenbosch op negenentwintig januari negentienhonderdéénenzeventig, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE VUGHT**, gevestigd te Vught, Leeuwensteinplein 5 (postcode 5261 EV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50653466, hierna te noemen "de Eigenaar" of "de Gemeente"; en
2. a. de heer **ADRIAAN MARTINUS JOHANNES PATRICK PASSON**, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart met nummer IXJB080L2, afgegeven te Haaren op zes juli tweeduizendvijftien, geboren te ’s-Hertogenbosch op zeven april negentienhonderddrieëntachtig;
   b. mevrouw **CATHARINA MARIA VAN DE GRIENDT**, zich identificerende met haar Nederlandse identiteitskaart met nummer IWK2B0708, afgegeven te Haaren op zestien juli tweeduizendvijftien, geboren te ’s-Hertogenbosch op zestien november negentienhonderddrieëntachtig,
   beiden wonende te 5268 GC Helvoirt (gemeente Vught), Molenheike 21, met elkaar gehuwd, hierna te noemen: "de Opstaller".

De Gemeente en de heer en mevrouw Passon-van de Griendt hierna tezamen ook te noemen: "Partijen".

Partijen verklaren vooraf het volgende:

OVERWEGINGEN

(i) De Opstaller en de Gemeente hebben bij een op drie mei tweeduizendtweeëntwintig getekende huurovereenkomst in die overeenkomst ook een overeenkomst gesloten tot vestiging van een recht van opstal voor het in eigendom hebben en instandhouden van een tot woning bestemde woonwagen met bijgebouw, hierna ook genoemd: "de Overeenkomst". Een kopie is als **bijlage 1** aan deze akte vastgehecht.

(ii) Ter uitvoering van de Overeenkomst is de Gemeente verplicht het recht van opstal te vestigen.

DE COMPARANTEN VERKLAREN:

Artikel 1

Onderwerp van de overeenkomst

1.1 Overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst zijn Partijen overeengekomen tot vestiging van het na te noemen recht van opstal, op na te noemen kadastraal perceel overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen als vastgelegd in deze akte.

1.2 Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt de Gemeente bij deze ten behoeve van de Opstaller, die bij hierbij aanvaardt:
het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 Boek van het Burgerlijk Wetboek, hierna ook te noemen: "het Recht" op een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te **Helvoirt, Molenheike 21**, kadastraal bekend gemeente **Helvoirt sectie D nummer 6012**, groot vier are en éénenzestig centiare (4 a 61 ca), hierna te noemen: "het Registergoed".

1.3 Het Recht gaat in op heden en wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Artikel 2

Vergoeding/retributie/kwijting

2.1 Voor zowel de vestiging van het Recht als jaarlijks is Opstaller geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 3

Kosten en belastingen

3.1 De notariële kosten en het kadastraal recht wegens vestiging van het opstalrecht, inclusief de over gemelde kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Opstaller.

Artikel 4

Rechten en lasten

4.1. Het Registergoed wordt geleverd in de staat zoals het zich bij de vestiging bevindt.

4.2 Het Registergoed wordt voorts geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, van pacht of van gebruiksrechten van derden, voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke nader zijn omschreven in deze overeenkomst. De bijzondere lasten, beperkingen en verplichtingen - als hiervoor bedoeld - worden door de Opstaller uitdrukkelijk aanvaard.

4.4 Het Recht is afhankelijk van de huurovereenkomst van het perceel waarop het Recht is gevestigd, zodat de Opstaller de eigendom van de op het Registergoed aanwezige opstallen toekomt. Ingevolge artikel 3:7 van het Burgerlijk Wetboek kan bedoeld opstalrecht niet afzonderlijk van de huurovereenkomst worden overgedragen of bezwaard.

4.5 Alle zakelijke lasten en belastingen welke over het Registergoed worden geheven komen voor rekening van de Opstaller vanaf heden.

Artikel 5

Inrichting en gebruik van de grond en opstallen

5.1 De Opstaller zal het Registergoed uitsluitend gebruiken binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 6

Voorwaarden en bedingen

6.1 De Opstaller mag het Registergoed uitsluitend gebruiken woonwagen/woonruimte en bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdverblijf en berging

Artikel 7

Bevoegdheden van de Opstaller

7.1 Terzake pacht/huur/ingebruikgeving anderszins

Het is de Opstaller niet toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar:

a. het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden;
b. tot de verhuur of verpachting of tot het anderszins in gebruik geven van het Registergoed over te gaan;
c. zakelijke rechten te vestigen.

De Eigenaar kan aan de toestemming voorwaarden verbinden tot behoud van de bestemming waarvoor het Recht is gevestigd.

Artikel 8

Einde van het Recht/gevolgen van beëindiging

8.1 Het Recht eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald;
b. indien het Registergoed niet overeenkomstig aard en bestemming wordt gebruikt;
c. indien het Registergoed zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar permanent of semipermanent aan derden ten gebruiken wordt afgestaan of in eigendom wordt overgedragen;
d. indien het onderhoud en/of de vernieuwing van het Registergoed naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders onvoldoende zijn / is;
e. bij faillissement of verlies (gemis) van rechtspersoonlijkheid van de Opstaller, dan wel
f. kan door de Gemeente worden beëindigd om redenen van algemeen belang.

8.2 De Eigenaar is verplicht om de in lid 1 onder sub b, c en d genoemde gevallen de Opstaller van tevoren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie (3) maanden te gunnen, binnen welke termijn zij alsnog aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.3 De Opstaller heeft het recht bij het einde van het Recht de opstallen weg te nemen

8.4 Na het einde van het Recht valt het Registergoed, evenals de daarop bevindende opstallen in volle en vrije eigendom (terug) op de Eigenaar.

8.5 Opstalhouder heeft bij beëindiging van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van het registergoed.

Artikel 9

Bepalingen overeenkomst

9.1 Tussen partijen blijft gelden hetgeen zij vóór het verlijden van deze akte overigens zijn overeengekomen.

Artikel 10

Voorafgaande verkrijging

10.1 De eigendom is door de Eigenaar verkregen door gemeentelijke herindelingen van één januari negentienhonderdzesennegentig en één januari tweeduizendéénentwintig. Daarvoor was de rechtsvoorganger van Eigenaar is al meer dan twintig (20) jaar eigenaar van het perceel waarop het Recht thans wordt gevestigd, zodat Eigenaar bevoegd en gerechtigd is tot vestiging van het Recht.

Artikel 11

Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

11.1 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere (schriftelijke of mondelinge) overeenkomsten die op de beëindiging en vestiging betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.
Noch de Opstaller noch de Eigenaar kan zich ter zake van de beëindiging en vestiging nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 12

Woonplaatskeuze

12.1 Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomsten en de fiscale gevolgen daarvan woonplaats ten kantore van mij, notaris.

Artikel 13

Belastingen

13.1 Ter zake van de onderhavige vestiging van de opstalrechtt is geen omzetbelasting verschuldigd.

13.2 Ter zake van de verschuldigde overdrachtsbelasting is voor wat betreft de vestiging overdrachtsbelasting verschuldigd over de gekapitaliseerde retributie, zijnde een bedrag van nul euro (€ 0,00). Voor wat betreft de opstallen wordt door de Opstaller een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer omdat de opstallen door hem of een voorganger voor eigen rekening zijn aangebracht.

Artikel 14

Volmacht

14.1 Van de volmachtverlening door de Gemeente aan de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke, als **bijlage 2**, aan deze akte is gehecht.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn **twee (2)** stukken gehecht:
- de Overeenkomst;
- volmacht Gemeente.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
Deze akte is verleden te ’s-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.
Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparanten mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.
De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.
Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur achttien minuten (10:18)

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. J.G. Gräler

Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in:

- een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5;
- een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6.

(getekend): mr. J.G. Gräler

Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.