VAN DER HORST TAXATEURS

Taxatierapport

GEHEIMHOUDING

Grotestraat 9
6067 BP Linne



Opdrachtgever	: Gemeente Maasgouw
Taxateur	: S.J.H. Brinkmans RM RT
Inspectiedatum	: 04 april 2024
Waardepeildatum	: 04 april 2024
Rapportdatum	: 21 juni 2024

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8, 6041 MA Roermond
T 0475 – 40 40 85 | E info@vanderhorsttaxateurs.nl | www.vanderhorsttaxateurs.nl
IBAN NL ABN AMRO 48 18 84 718 | BIC ABNANL2A | KvK nr. 100 211 61

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Resumé

OBJECT	
Type object	Een horecabedrijfspand omvattende onder meer een café, brasserie, zalen en een onzelfstandige bovenwoning, alsmede ondergrond en verdere onroerende voorzieningen.
Oorspronkelijk bouwjaar	1925 en nadien meermaals in fases verbouwd.
Totaal oppervlakte	Circa 986 m^2 VVO en 97 m^2 GBO
Perceel oppervlakte	1.147 m^2
Energielabel	Geen label beschikbaar.
Locatie	Goed.
Kwaliteit object	Redelijk.
Onderhoudsstaat	Redelijk.

COURANTHEID	
Verhuurbaarheid	Redelijk.
Verkoopbaarheid	Redelijk.

WAARDERINGSGRONDSLAG	
Waardepeildatum	04 april 2024
Gebruikssituatie	Vrij van huur en gebruik.
Te taxeren belang	Volle eigendom
Bijzonder uitgangspunt	Nee
Bruto markthuur commercieel deel	€ 65.000,-- exclusief BTW per jaar
Exploitatiekosten commercieel deel	€ 12.728,-- per jaar / 19,58 % van de markthuur
Netto markthuur commercieel deel	€ 52.272,-- exclusief BTW per jaar
NAR V.O.N./ BAR k.k. comm. deel	8,5 % / 11,7 %
Bruto markthuur woongedeelte	€ 8.400,-- (BTW niet van toepassing)
Exploitatiekosten woongedeelte	€ 1.425,-- per jaar / 16,97 % van de markthuur
Netto markthuur woongedeelte	€ 6.975,-- per jaar (BTW niet van toepassing)
NAR V.O.N./ BAR k.k. woongedeelte	7,0 % / 9,3%

EINDWAARDERING	
Marktwaarde	**€** 645.000,-- zegge : zeshonderd vijfenveertigduizend euro
Markthuur per jaar	**€** 73.400,-- zegge : drieënzeventigduizend vierhonderd euro

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Inhoudsopgave

Pagina

1. Taxatie 5
   - 1.1 Taxateur 5
   - 1.2 Opdrachtgever 5
   - 1.3 Doel taxatie, type taxatie, offerte en opdracht. 6
   - 1.4 Rapportversie, eerdere betrokkenheid, valuta 6
   - 1.5 Omschrijving getaxeerde en toelichting op de inspectie 7
   - 1.6 Kadastrale gegevens 7
   - 1.7 Eigendom en gebruik 7
   - 1.8 Zakelijke rechten 8
   - 1.9 Bestemming en gebruiksmogelijkheden 9
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 11
   - 2.1 Bijzondere uitgangspunten 11
   - 2.2 Algemene uitgangspunten 11
   - 2.3 Taxatiewaarden 13
3. Omschrijving waardebegrippen 14
   - 3.1 Definities 14
   - 3.2 Taxatiemethodiek 14
4. Geraadpleegde bronnen 17
5. Omschrijving van de onroerende zaak 18
6. Bouwkundige kerngegevens 19
   - 6.1 Algemene bouwkundige gegevens 19
   - 6.3 Onderhoudstoestand 21
7. Referenties, onderbouwing & marktsituatie 22
   - 7.1 Referenties 22
   - 7.2 Onderbouwing waardecomponenten en correcties 25
   - 7.3 Marktsituatie 28
   - 7.4 SWOT-Analyse 38
8. Huursituatie 39
9. Milieu 40
   - 9.1 Duurzaamheid 40
   - 9.2 Milieuaspecten 42
10. Algemeen 43
    - 10.1 Beoordeling locatie 43
    - 10.2 Beoordeling getaxeerde 44
    - 10.3 Courantheid getaxeerde 44

PLAUSIBILITEITSVERKLARING 45

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Bijlagen

- rekenmodellen
- kopie tekeningen
- kopie kadastraal uittreksel
- kopie kadastrale kaart
- kopie akte van levering
- kopie EP-online
- kopie bodemrapportage provincie Limburg
- kopie bestemmingsplan
- Kopie WWS-huurwaardeberekening
- kopie stadsplattegrond
- foto's

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

1. Taxatie

1.1 Taxateur

S.J.H. Brinkmans, registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT957476853, lid VastgoedPro, nummer 16272,

verbonden aan Van der Horst Taxateurs BV, gevestigd te 6041 MA Roermond, ECI 8
hierna verder aangeduid als 'de taxateur'.

Status taxateur

De taxateur heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en verklaart niet gelieerd te zijn aan en/of in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of een hieraan verbonden rechtspersoon. De taxateur verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan of zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en/of het object. De taxateur bevestigt dat hij/zij actuele kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Derhalve acht de taxateur zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk voor het beoogde doel uit te voeren. De taxateur verklaart dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de Europese standaarden die door TEGoVA zijn opgesteld bluebook 9e editie - 2020) en die gebaseerd zijn op de EVS. Naleving van de standaarden en reglementen kan worden gecontroleerd door en op grond van de reglementen TEGoVA (zie hiervoor www.tegova.org) enerzijds voor het gedrag, anderzijds voor het treffen van disciplinaire maatregelen (tuchtrecht).

Portfolio meester-gezeltraject

In het kader van de portfolio-opbouw binnen het meester-gezeltraject van het NRVT is gezel mevrouw B.M.J. Caelers RM bij de inspectie aanwezig geweest. Eveneens is zij bij de voorbereiding en uitwerking volledig betrokken geweest in het kader van deze waardering.

1.2 Opdrachtgever

Opdrachtgever

Gemeente Maasgouw
Markt 36
6051 DZ Maasbracht

1.3 Doel taxatie, type taxatie, offerte en opdracht.

Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde, alsmede de markthuur per waardepeildatum 04 april 2024 ten behoeve van het nemen van een mogelijke aankoop-beslissing.

De gemeente wil door de aankoop van het pand de maatschappelijke functie van de accommodatie borgen. Om de exploitatie rendabel te maken zal een extra inkomstenstroom nodig zijn. Dat zou kunnen door een aanvullende commerciële functie in de vorm van verhuur van één of meerdere appartement(en)/wooneenheden, die dan nog gerealiseerd zouden moeten worden in of bij het getaxeerde complex. Om die reden wordt ook verzocht aan de taxateur om de mogelijkheden en onmogelijkheden van het pand voor aanvullende woondoeleinden te beoordelen en daartoe de bouwkundige en installatietechnische keuring uit te voeren.

Deze taxatieopdracht omvat een volledige taxatie conform opdrachtbevestiging d.d. 14 februari 2024 met dien verstande dat nadien in overleg met de opdrachtgever aangegeven is dat in het werkveld van de taxateur geen uitvoerige technische en/of bouwkundige keuringen uitgevoerd kunnen worden daar dit behoort tot de respectievelijke vakgebieden op deze vlakken en taxateur slechts een signaalfunctie kan innemen voor wat betreft opvallende zaken omtrent installaties en bouwkundige aspecten.
De taxateur zal wel een algemene impressie omtrent de genoemde onderdelen in het taxatierapport opnemen waarbij aangegeven is of taxateur het raadzaam acht hiertoe specialisten in te schakelen.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd.

Het aan opdrachtgever aangegeven bedrag (honorarium) voor de genoemde werkzaamheden is een vast bedrag, dat is gebaseerd op een uurtarief en een inschatting van de taxateur van de tijdsbesteding. Het bedrag is vermeerderd met de omzetbelasting en eventuele verschotten. Een relatie tussen de uitkomst van de taxatie / de hoogte van de getaxeerde waarde en het honorarium is derhalve niet aanwezig.

Deze taxatieopdracht omvat een volledige taxatie conform opdrachtbevestiging d.d. 20 maart 2024.

1.4 Rapportversie, eerdere betrokkenheid, valuta

Dit taxatierapport is de 1e versie.

Eerdere betrokkenheid/ backtesting
De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij het object.

Valuta
Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in Euro's (€).

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

1.5 Omschrijving getaxeerde en toelichting op de inspectie

Op 04 april 2024 heeft de taxateur, tezamen met de gezel, het getaxeerde zowel intern als extern zonder belemmeringen opgenomen en gewaardeerd, te weten:

Een horecabedrijfspand omvattende onder meer een café, brasserie, zalen en een onzelfstandige bovenwoning, alsmede ondergrond en verdere onroerende voorzieningen.

Plaatselijk bekend:

Grotestraat 9
6067 BP Linne

** Gebeurtenissen na inspectie- en waardepeildatum zijn niet meegenomen in het uiteindelijke waardeoordeel.*

1.6 Kadastrale gegevens

Kadastraal bekend als:

Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Grotestraat 9, Linne	Linne	E	2742	1.147 m^2

1.7 Eigendom en gebruik

Ten tijde van de taxatie is het geheel in volle eigendom bij:
Hansen Linne Beheer B.V., gevestigd te 6067 AS Linne aan de Veestraat 6.

Het object is ten tijde van de taxatie vrij van huur en gebruik.

Voorgenomen gebruik:

Het toekomstige gebruik is thans niet bekend. Mogelijk dat bij een aankoop door opdrachtgever het object een publieke-/ maatschappelijke functie in de vorm van een gemeenschapshuis gaat krijgen. Bij het niet in eigendom verkrijgen door opdrachtgever zal het object mogelijk als horecabedrijfspand door derden geëxploiteerd gaan worden of mogelijk getransformeerd gaan worden ten behoeve van een alternatieve functie(s).

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

1.8 Zakelijke rechten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden/ bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van transport met nummer 11353/26 d.d. 28 december 1998. De taxateur heeft de akte, zoals in de bijlage bijgevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken.

Uit deze uit 1998 stammende akte blijkt dat er sprake is van de navolgende erfdienstbaarheden/ zakelijke rechten/ kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen:

- Een drankafnameverplichting ten genoegen van de B.V. Gulpener Bierbrouwerij, Distilleerderij en Azijnfabriek;
- Vanuit een in 1996 door Buro Grouls uitgevoerd akoestisch onderzoek is het mogelijk dat er vanuit overheidswege bouwkundige aanpassingen verlangd kunnen worden;
- Het in een (huur)overeenkomst vastgelegde recht vanuit "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St. Caecilia" op huisvesting in onderhavig object onder de voorwaarden als vastgelegd in de voornoemde (huur)overeenkomst;
- Een voorkeursrecht van koop ten gunste van de voormalige eigenaar zijnde de opdrachtgever van onderhavige taxatie.

In hoeverre bovengenoemde bepalingen per waardepeildatum nog van kracht zijn is bij de taxateur niet bekend waarbij echter aangetekend dient te worden dat de huidige eigenaar in zijn (aangetekende) schrijven d.d. 14 december 2023 gericht aan opdrachtgever, uitdrukkelijk verwijst naar de hiervoor genoemde bijzondere bepaling aangaande de rechten van "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St. Caecilia". De taxateur heeft geen inzage in de betreffende huurovereenkomst gehad.

In het hiervoor genoemde schrijven vanuit de eigenaar staat eveneens een aanbod tot koop als vastgelegd in de akte van levering d.d. 28 december 1998. De huidige eigenaar biedt het onderwerpelijke object -naast de hiervoor genoemde bepaling omtrent de door "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St. Caecilia" verworven rechten- aan onder de verdere bedingen:

- Koopsom € 750.000,-- kosten koper inclusief de roerende goederen welke nader vastgelegd zullen worden in een "inventarislijst";
- De kwalitatieve verplichting dat onderhavig object gedurende 15 achtereenvolgende jaren een horecaonderneming uitgeoefend dient te worden;
- De kwalitatieve verplichting dat alle dranken gedurende de exploitatieperiode enkel afgenomen dienen te worden bij Hansen Dranken BV of haar rechtsopvolgers.

Voor zover visueel waarneembaar, en volgens verklaring van de eigenaar zijn er geen verdere bezwarende bepalingen, erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen bekend die van invloed zijn op de eindwaardering.

Erfgoedwet:
Niet van toepassing.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

1.9 Bestemming en gebruiksmogelijkheden

Volgens opgave van de gemeente Maasgouw is voor het getaxeerde van toepassing het bestemmingsplan "Linne" bij Raadsbesluit d.d. 18 december 2014 binnen het per 1 januari 2024 in werking getreden "Omgevingsplan gemeente Maasgouw".



Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemming "Centrum", de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de gebiedsaanduiding "Milieuzone – roerdalslenk 2". Tevens is eer een "Bouwvlak" aangeduid. Een smalle strook van het perceel aan de noordoostzijde van het perceel (Visserstraat) heeft de enkelbestemming "Verkeer".

De voor "Centrum" (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen uitsluitend op de bovengelegen verdieping, tenzij bewoning op de begane grond reeds plaats vindt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
c. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
d. publieksgerichte maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond;
e. publieksgerichte cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
f. publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
g. kantoor, publieksgericht met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
h. horeca, categorie 1, 2, 3 en 5;
i. ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" (cw), cultuurhistorische waarden;
j. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "supermarkt" (su), één supermarkt;

met de daarbij horende:

k. wegen en paden;
l. groenvoorzieningen;
m. parkeervoorzieningen.

Maximum bouwhoogte : 9 meter
Maximum bebouwingspercentage : 100% van het bouwvlak

Het object wordt in lijn met de bestemming gebruikt.

Voor een compleet overzicht van de voorschriften uit het bestemmingsplan wordt verwezen naar de kopie van het bestemmingsplan in de bijlage van deze rapportage.

Uitbreidingsmogelijkheden:
Met inachtneming van de voorwaarden uit het bestemmingsplan, alsmede de situering van de opstal op het perceel, heeft het getaxeerde geen uitbreidingsmogelijkheden.

Alternatieve aanwendbaarheid:
Het object is momenteel in gebruik als horecabedrijfsruimte met een onzelfstandige bovenwoning. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het object in gebruik te nemen als hiervoor omschreven.

Optimale aanwending (scenario analyse)
De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

Voortzetting van het huidige gebruik van het object lijkt het meest aannemelijk. Een andersoortig gebruik is niet aannemelijk en zal niet per definitie leiden tot een hogere waarde. Een mogelijk andersoortig gebruik zou bovendien kunnen worden gezien als een “bijzonder uitgangspunt” en dat is niet aangegeven of anderszins concreet gemaakt.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Bijzondere uitgangspunten

Een "bijzonder uitgangspunt" (bijvoorbeeld de waarde na realisatie van een voorgenomen verbouwing of na bestemmingswijziging) is niet aan de orde. Het vastgoedobject wordt in huidige staat getaxeerd.

2.2 Algemene uitgangspunten

De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen; deze gegevens zijn voor zover mogelijk geverifieerd en getoetst op plausibiliteit. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest. De taxateur heeft deze, door de opdrachtgever aangeleverde gegevens als uitgangspunt genomen voor de taxatie.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwde onroerende zaken en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek. De taxateur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken. Bij deze waardering is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld), dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste periodieke goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, draagbare blustoestellen, slanghaspels en andere brandblusmiddelen, elektrische installaties etc., zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

Met betrekking tot de bouwkundige situatie is ervan uitgegaan dat een soortgelijk, voortgezet gebruik, dan wel een gebruik binnen de gebruiksmogelijkheden en bestemming, zonder bijzondere investeringen vereist van overheidswege, is toegestaan, en dat ten tijde van de taxatie geen aanschrijvingen bekend zijn. Er is uitgegaan van een situatie waarin de onroerende zaak is gebouwd casu quo verbouwd en in gebruik genomen met beschikking over de daartoe vereiste vergunningen, tenzij anders vermeld.

Voorafgaand aan de feitelijke inspectie en taxatie heeft de taxateur de opdrachtvoorwaarden besproken met en aangegeven aan de opdrachtgever. Op basis van deze voorwaarden is de opdracht verleend door opdrachtgever en is de taxatiedienst door de taxateur uitgevoerd. De in de offerte aangegeven opdrachtvoorwaarden zijn o.a.: de benoeming van de taxateur, de benoeming van de opdrachtgever(s), het doel van de taxatie, het soort taxatie, het onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang, het soort object en het gebruik, de waarderingsgrondslag, de waardepeildatum, een vermelding van de bronnen die de taxateur gebruikt, de uitgangspunten, de distributie en/of publicatie van het taxatierapport, de honorering en verklaringen van de taxateur omtrent de toepassing van de EVS, IVS en de reglementen van de NRVT.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

De taxateur verklaart ingeschreven te zijn in de Kamer BV van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dat hij/zij voldoet en zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVT, dat hij/zij zich houdt en zal houden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT (versie 10 oktober 2019, van toepassing per 1 januari 2020) alsmede aan het Reglement Kamers NRVT en - voor zover van toepassing - aan het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT (versie 21 juni 2018, van toepassing per 1 januari 2020) alsook de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (laatst gewijzigd 1 februari 2023) en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT, dat hij/zij zich onderwerpt en zal onderwerpen aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT en dat hij/zij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheids-verzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt. Taxateur eerbiedigt verder het 25% omzetprincipe § 8.5 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT. De reglementen en praktijkhandreiking kunnen worden ingezien op www.nrvt.nl. De taxateur verklaart dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten zoals de regels omtrent roulatie.

Taxateur verklaart verder:

- geen langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het object heeft;
- geen financieel belang heeft in het object;
- niet bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het object actief optreedt;
- niet belast is met de verkoop of verhuur van het te taxeren object;
- niet kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het object betrokken was.

Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

2.3 Taxatiewaarden

Met inachtneming van de in de bijlagen van dit rapport opgenomen uitgangspunten en specificaties, welke bijlagen een onverbrekelijk geheel met dit rapport vormen, stelt de taxateur de navolgende afgeronde waarde(n) vast:

Marktwaarde in huidige staat

- Marktwaarde

  € 645.000,--
  zegge : zeshonderd vijfenveertigduizend euro

  Te verdelen in:

  - Marktwaarde voor het commerciële gedeelte van het object
    € 555.000,--
    zegge : vijfhonderd vijfenvijftigduizend euro

  - Marktwaarde voor de onzelfstandige bovenwoning op de verdieping
    € 90.000,--
    zegge : negentigduizend euro

- Markthuur per jaar

  € 73.400,--
  zegge : drieënzeventigduizend vierhonderd euro

De marktwaarde is kosten koper en bovenstaande bedragen zijn exclusief eventuele omzetbelasting.

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

Linne - Roermond, 21 juni 2024

S.J.H. Brinkmans RM RT

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

3. Omschrijving waardebegrippen

3.1 Definities

Waarderingsgrondslagen conform de richtlijnen van de European Valuation Standards (EVS).

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het vastgoedobject 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.

De markthuur representeert het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum 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. Uitgangspunt voor passende huurvoorwaarden zijn de bepalingen opgenomen in de modelhuurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

3.2 Taxatiemethodiek

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode

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

BAR/NAR-methode

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

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Op basis van de beleggingstransacties welke in de huidige markt worden waargenomen is het bruto aanvangsrendement te herleiden. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Een standaard wijze voor het bepalen van het bruto aanvangsrendement ontbreekt. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijze vastgesteld. In het ene geval wordt de huuropbrengst gebruikt terwijl in het andere geval de markthuurwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. Taxateur hanteert het quotiënt van de huuropbrengst en de koopsom exclusief verwervingskosten.

Het bruto aanvangsrendement zoals in de markt waargenomen, wordt sterk beïnvloed door de specifieke karakteristieken van de belegging. Deze karakteristieken zijn over het algemeen niet (geheel) bekend. Voorbeelden van factoren die het bruto aanvangsrendement sterk beïnvloeden zijn de exploitatiekosten (welke de netto inkomsten reduceren) en het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en de markthuurwaarde, welke mogelijk leidt tot een wijziging van de feitelijke huuropbrengst bij einde huurovereenkomst.

In deze waardering heeft taxateur de kasstromen van de netto inkomsten (markthuurwaarde minus exploitatiekosten) en de overige correcties, indien van toepassing, (zoals erfpacht, achterstallig onderhoud, renovatiekosten en de contante waarde van het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en markthuurwaarde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst) gescheiden.
De netto inkomsten zijn vervolgens met een netto aanvangsrendement gekapitaliseerd. Dit netto aanvangsrendement kan niet direct worden afgeleid uit marktgegevens. Dit netto aanvangsrendement is in de eerste instantie gebaseerd op het marktgevoel van de taxateur. Vervolgens worden de overige kasstroomelementen in de waardering opgenomen, waarna het bruto aanvangsrendement kan worden verkregen. Tenslotte wordt het verkregen bruto aanvangsrendement vergeleken met de bruto aanvangsrendementen die in de markt worden waargenomen en gecontroleerd op verschillen die niet kunnen worden verklaard.

DCF methode

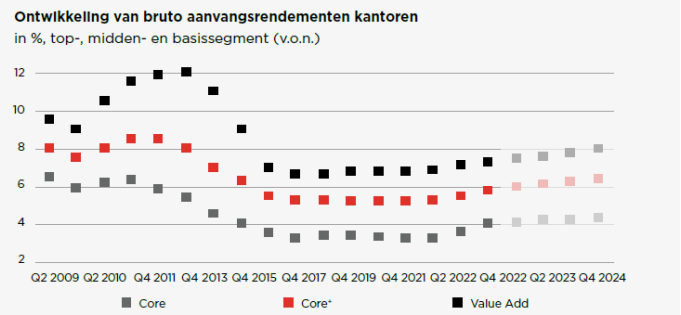
Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

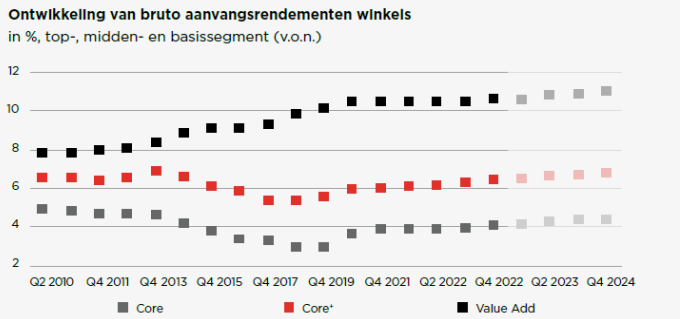
Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 'beschouwperiode + 1' en een te verwachten nettorendement begin jaar 'beschouwperiode + 1' (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

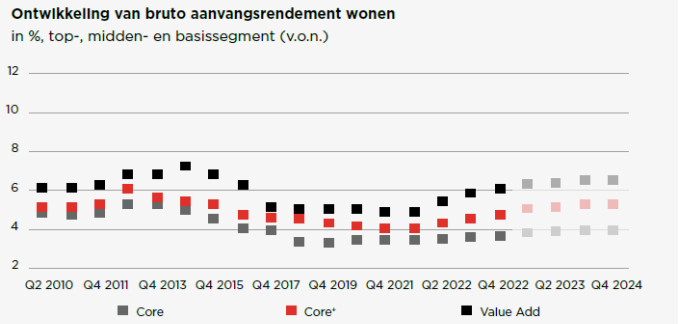
Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

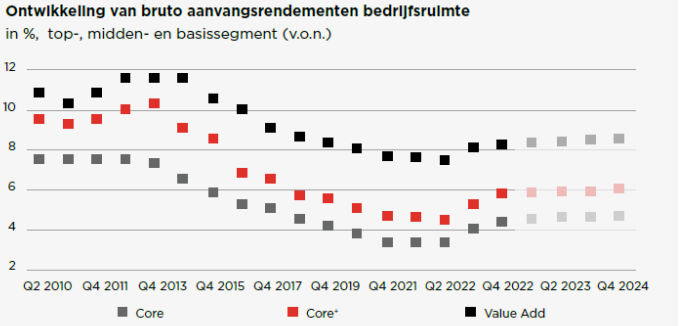
Keuze waarderingsmethodiek

In dit geval is als leidende methodiek gekozen voor de NAR/BAR, vanwege de toegankelijkheid tot referentietransacties van soortgelijk vastgoed. De NAR is een afgeleide van het bruto aanvangsrendement (BAR), zie het onderdeel "risico rente". Een globaal overzicht van bruto aanvangsrendementen en risicoprofielen:









Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

4. Geraadpleegde bronnen

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdrachtgever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Koopovereenkomst	☐	☒	☐	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☒	Kadaster
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☐	☒	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☒	☐	☐	☒	☐	
Bouwbegroting	☐	☒	☐	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☒	Provincie Limburg
Asbestinventarisatie(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Energielabel	☒	☐	☐	☐	☒	EP-Online
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☒	Omgevingsloket
WOZ waarde	☐	☒	☐	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☒	☐	☐	☐	☒	Huurcommissie
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	Uitgangspunt is dat aan de huidige regelgeving voldaan wordt

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

5. Omschrijving van de onroerende zaak

Een horecabedrijfspand omvattende onder meer een café, brasserie, zalen en een onzelfstandige bovenwoning, alsmede ondergrond en verdere onroerende voorzieningen.

Omschrijving	Oppervlakte analyse		
	in m² V.V.O.	in m² G.B.O.	in m² B.V.O.
Begane grond			
Café	100		121
Keuken met bijkeuken	31		34
Brasserie	46		51
Entree naar kleine zaal en café	22		24
Kleine zaal	153		168
Portaal tussen kleine zaal en café	30		33
Entreepartij grote zaal met garderobe	67		74
Toiletgroepen bij café en grote zaal	56		62
Grote zaal	410		451
Kleedruimten/vergaderruimten/berging en verkeersruimten	106		117
Eerste verdieping			
Vergaderruimte	58		64
Technische ruimte/cv-ruimte	17		18
Bovenwoning		97	107
Souterrain			
Kelderruimte brasserie (schatting)	22		24
Kelderruimte harmonie (schatting)	68		75
TOTAAL	1.196	97	1.423

De aangegeven metrages zijn circa-afmetingen.

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 meter boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

De bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt de som van de oppervlakten van de verschillende bouwlagen, buitenwerks gemeten en inclusief alle verkeersruimten en technische ruimten.

De gebruiksoppervlakte (GBO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Niet meegerekend worden delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.. Niet meegerekend worden tevens een trapgat, liftschacht of vide (indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²), een nis (indien de oppervlakte hiervan kleiner is dan 0,5 m²), vrijstaande bouwconstructies, niet zijnde een trap, een leidingschacht en dergelijke en indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²).

De door taxateur in dit rapport gedane opgave van de oppervlaktes, die gebaseerd zijn op de ter hand gestelde gegevens, mogen niet worden beschouwd als een meetcertificaat conform NEN 2580.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

6. Bouwkundige kerngegevens

6.1 Algemene bouwkundige gegevens

Globale indeling opstal	:	Souterrain Twee kelderruimten; een ten behoeve drankopslag en een opslagruimte (laatst genoemde kelder niet kunnen inspecteren). Begane grond Twee entreepartijen aan de voorzijde van het complex ten behoeve van het voormalige café, brasserie en de kleine zaal. Eveneens is er een entreepartij aan de rechterzijde, ten behoeve van de grote zaal. Diverse verkeersruimten ter verbinding van de diverse onderdelen. Twee ruim opgezette sanitaire partijen, voor dames en twee ruime sanitaire groepen ten behoeve van heren. Een horecakeuken met bij-/spoelkeuken. Grote zaal met podium en opslag achter en onder het podium. Provisiekelder onder de voormalige brasserie. Eerste verdieping Vergaderruimte met toegang tot de cv-ruimte en aangebrachte techniek boven de kleine zaal. Bovenwoning eveneens te bereiken via dezelfde overloop. Keuken (keukenblok zonder inbouwapparatuur), doorloop naar tussen-/woonkamer, portaal met toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. Deur naar plat dak.
Bouwjaar	:	1925 en nadien meermaals in fases verbouwd.
Constructie	:	Traditionele bouw met steen, beton, hout en staal.
Gevels	:	Metselwerk gevels.
Interne scheidingen	:	Metselwerk wanden en diverse harmonicawanden.
Vloeren	:	Begane grond: betonvloeren. Eerste verdieping: houten vloer-constructies
Plafonds	:	Systeemplafonds, stucwerk.
Kelders	:	Provisiekelder en een opslagruimte ten behoeve van instrumenten.
Dakconstructie en -dekking	:	Deels houten platdakconstructie met bitumineus gedekt; Deels houten zadeldakconstructie gedekt met pannen. Diverse lichtstraten en lichtkoepels.
Kozijnen en glas	:	Houten kozijnen met dubbele beglazing en deels enkele beglazing.
Buitenterrein	:	Geen.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

6.2 Voorzieningen en installaties

Klimaat, verwarming en water

Verwarming	:	Middels CV-installaties met radiatoren.
Klimaatinstallatie	:	Luchtbehandelingssysteem aanwezig middels WTW-installaties.
Mechanische ventilatie	:	Ja, volledige luchtbehandeling.
Warmwatervoorziening	:	Via de combiketels.
Hydrofoorinstallatie	:	Nee.

Nutsaansluitingen

Elektra	:	Ja.
Gas	:	Ja.
Water	:	Ja.

Brandpreventiemiddelen en inbraakbeveiliging

Brandmeldinstallatie	:	Ja.
Brandslanghaspels	:	Ja.
Handbrandblussers	:	Ja.
Rookmelders	:	Ja.
Sprinklerinstallatie	:	Nee.
Alarminstallatie	:	Ja.
Rolluiken	:	Nee.

Overige voorzieningen

Zonwering (markiezen/uitvalschermen)
Horecakeuken met opstelling
Sanitaire groepen
Baropstellingen
Podium
Vetafscheider (trottoir Visserstraat)
Lichtreclames

Opmerking

De gehele horeca-inventaris is buiten deze waardering gelaten daar deze als "roerend" te kwalificeren is.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

6.3 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Een uitgebreide bouwkundige en installatietechnische inspectie heeft niet plaatsgevonden. De ouderdomstoestand van de niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-oordeel begrepen. Met de volgende termen wordt bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil;
Redelijk	=	onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud.

De hieronder genoemde bouwonderdelen behoeven ten aanzien van de onderhoudssituatie bijzondere aandacht:

Daken	: Redelijk.
Gevels	: Redelijk.
Kozijnen	: Redelijk; deels slecht.
Schilderwerk	
- inwendig	: Goed; deels redelijk.
- uitwendig	: Goed; deels redelijk.
Vloeren	: Goed.
Plafonds	: Goed.
Afwerking	: Redelijk.
Installaties	
- centrale verwarming	: Redelijk.
- luchtbehandeling	: Redelijk.
- elektra	: Redelijk.
- overige installaties	: Redelijk.

In de exploitatiekosten is een schatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten, onder andere gebaseerd op de bovenstaande onderhoudskwalificaties. Er zijn geen kosten opgenomen van eventueel achterstallig onderhoud.

De algehele onderhoudsstaat wordt beoordeeld als redelijk.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

7. Referenties, onderbouwing & marktsituatie

7.1 Referenties

Koopreferenties



Adres en Plaats	Marktstraat 8, 6071 JE Swalmen		
Type object	Horecabedrijfspand met bovenwoning		
Oppervlakte in m²	222	m² VVO	200 m² GBO
Bouwjaar	1912		
Locatie	Centraal in de kern		
Vergelijking object	Beter		
Vergelijking locatie/gebied	Beter		
Vergelijking markt	Vergelijkbaar		
Transactiedatum	Februari 2022		
Transactieprijs koop	€ 370.000,--		€ 877,-- per m² VVO

Opmerkingen:
Een in het kerkdorp Swalmen gelegen horecabedrijfspand dat evenals het onderwerpelijke object een lokale functie vervult. De alternatieve aanwendbaarheid van dit object zou detailhandel of dienstverlening kunnen zijn.



Adres en Plaats	Bocholterweg 136-136A, 6006 TP Weert		
Type object	Horecabedrijfsruimte met appartement		
Oppervlakte in m²	465	m² VVO	
Bouwjaar	1930		
Locatie	Rand bebouwde kom aan doorgaande weg		
Vergelijking object	Slechter		
Vergelijking locatie/gebied	Slechter		
Vergelijking markt	Vergelijkbaar		
Transactiedatum	05 juli 2022		
Transactieprijs koop	€ 525.000,--		€ 1.129,-- per m² VVO

Opmerkingen:
Het betreft een horecabedrijfsruimte, ten tijde van verkoop in gebruik als café, zaal, cafetaria met een appartement. Het betreft een verouderd geheel. De bestemming van dit referentieobject is 'Recreatie', naar visie van taxateur een beperkende factor. De locatie van het onderwerpelijke object met een ligging in de kern van Linne is beter.



Adres en Plaats	Markt 10, 6041 EL (incl. Luifelstraat 13)		
Type object	Een horecabedrijfspand met kantoorruimten		
Oppervlakte in m²	350	m² VVO	m² GBO
Bouwjaar	1850		
Locatie	Historische kern/ voetgangersgebied		
Vergelijking object	Vergelijkbaar		
Vergelijking locatie/gebied	Beter		
Vergelijking markt	Vergelijkbaar		
Transactiedatum	December 2021		
Transactieprijs koop	€ 550.000,--		€ 1.571,--per m² VVO

Opmerkingen:
Op een toplocatie gelegen horecabedrijfsruimte met bovenliggende kantoorruimte.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85



Adres en Plaats	Markt 26, 6041 CR Roermond (incl. Grotekerkstr 19)		
Type object	Een horecabedrijfspand (dubbele exploitatie)		
Oppervlakte in m²	525	m² VVO	
Bouwjaar	1938		
Locatie	Historische kern/ voetgangersgebied		
Vergelijking object	Beter		
Vergelijking locatie/gebied	Beter		
Vergelijking markt	Vergelijkbaar		
Transactiedatum	December 2020		
Transactieprijs koop	€ 625.000,--	€ 1.190,-- per m² VVO	

Opmerkingen:
Een op een toplocatie gelegen horecabedrijfspand met dubbele exploitatie: zijde Markt en zijde Grotekerkstraat.



Adres en Plaats	Hoofdstraat 113, 6061 CC Posterholt		
Type object	Horecabedrijfspand met bovenwoning		
Oppervlakte in m²	94 / 95	m² VVO / GBO	
Bouwjaar	1875; renovatie 2016		
Locatie	Dorpskern		
Vergelijking object	Beter		
Vergelijking locatie/gebied	Gelijk		
Vergelijking markt	Vergelijkbaar		
Transactiedatum	Maart 2022		
Transactieprijs koop	€ 425.000,--	€ 2.249,-- per m² VVO / GBO	

Opmerkingen:
Een in 2016 geheel gerenoveerd horecabedrijfspand eveneens in een dorpskern gelegen. Relatief compacte horecaruimte ten opzichte van de woonruimte in het object.



Adres en Plaats	Roerkade 14A – 15, 6041 KZ Roermond		
Type object	Horecabedrijfsruimte met bovenwoning		
Oppervlakte in m² horeca	320	m² VVO	
Oppervlakte in m² woondeel	87	m² GBO	excl. 20 m² souterrain
Bouwjaar	2012		
Locatie	Buitenrand horeca concentratiegebied		
Vergelijking object	Gelijk (woning beter)		
Vergelijking locatie/gebied	Gelijk		
Vergelijking markt	Gelijk		
Transactiedatum	Februari 2021		
Transactieprijs koop	€ 475.000,--	€ 1.112,-- per m² VVO	

Opmerkingen: Een casco horeca bedrijfsruimte gelegen aan de buitenrand van het horecaconcentratiegebied aan de toeristische Roerkade. Een locatie die echter niet in de loop ligt en verhoudingsgewijs voor een horecaobject op een dergelijke locatie aan de grote kant is. De bovenwoning is instapklaar.

Toepassing koopreferenties

Getaxeerde marktwaarde	€ 555.000,--	€ 465,-- per m² VVO
	€ 90.000,--	€ 930.,-- per m² GBO

De marktwaarde per m² V.V.O. ligt beneden de bandbreedte die is af te leiden uit de referentietransacties. Deze afwijking is te verklaren door het gegeven dat de horecabedrijfsruimte -welke primair een lokale functie heeft- een totale VVO heeft van 1.196 m² hetgeen voor een dorpsgemeenschap met circa 3.900 inwoners, erg groot te noemen is. De marktwaarde per m² GBO is een afgeleid van de berekende WWS-huur waarop een correctie toegepast is dat deze in een horecabedrijfspand en onzelfstandig is hetgeen een waarde-drukkend effect heeft.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Huurreferenties



Adres en Plaats	Groenstraat 2b, 6049 CE Herten	
Type object	Winkelruimte	
Oppervlakte in m²	133 m² VVO	
Bouwjaar	1950	
Locatie	Nabij natuur, horeca en exclusief wonen	
Vergelijking object	Slechter	
Vergelijking locatie/gebied	Slechter	
Vergelijking markt	Vergelijkbaar	
Transactiedatum	November 2022	
Transactieprijs huur	€ 10.500,--	€ 78,95 per m² per jaar

Opmerkingen:
Een object dat gelegen is in het buitengebied met een toeristisch karakter. Daar het een kleinschalig object betreft een gemiddeld hogere prijs per vierkante meter.



Adres en Plaats	Markt 4, 6041 EL Roermond	
Type object	Een horeca-/ detailhandelsruimte	
Oppervlakte in m²	300 m² VVO	
Bouwjaar	1906-1930	
Locatie	Historische kern/ voetgangersgebied	
Vergelijking object	Beter	
Vergelijking locatie/gebied	Beter	
Vergelijking markt	Vergelijkbaar	
Transactiedatum	April 2021	
Transactieprijs huur	€ 120,-- per m² per jaar	

Opmerkingen:
Op een toplocatie in het voetgangersgebied gelegen horeca-/ annex detailhandelsruimte recent geheel gerenoveerd en verduurzaamd.



Adres en Plaats	Kapelaan Goossensstraat 2 c, 6101 CZ Echt	
Type object	Een horeca-/ winkelruimte	
Oppervlakte in m²	70 m² VVO	
Bouwjaar	2008	
Locatie	Rand winkelkern	
Vergelijking object	Beter	
Vergelijking locatie/gebied	Vergelijkbaar	
Vergelijking markt	Vergelijkbaar	
Transactiedatum	December 2020	
Transactieprijs huur	€ 129,50 per m² per jaar	

Opmerkingen:
Een horecabedrijfsruimte in een woongebied gelegen nabij de winkelkern. De staat van onderhoud is als beter te kwalificeren waarbij ook sprake is van een voor fastfood courante maatvoering van 70 m² VVO hetgeen de gemiddelde prijs per vierkante meter duidelijk opstuwt.

Toepassing huurreferenties

Getaxeerde markhuur	€ 65.000,-- per jaar	€ 55,-- per m² VVO per jaar
	€ 8.400,-- per jaar	€ 7,24 per m² GBO per maand

De markthuur per m² VVO ligt beneden de bandbreedte die is af te leiden uit de referentietransacties. Deze afwijking is te verklaren door het gegeven dat het een lokaal horecaobject is waarvan circa 50%/ 560 m² van de totale VVO uit twee zaalruimten bestaat hetgeen een drukkend effect heeft op de gemiddelde prijs per vierkante meter. De huur van het woongedeelte is ten opzichte van de berekende WWS-huur gecorrigeerd vanwege het gegeven dat het een onzelfstandige woonruimte/ bovenwoning betreft gesitueerd in een horecacomplex. De gemiddelde huren die in de plaats Linne in de huidige markt gehanteerd worden liggen tussen de € 8,-- en € 10,-- per vierkante meter per maand.

Algemene toelichting referenties

De taxateur onderbouwt zijn waardeoordeel door te verwijzen naar referentie-objecten die verkocht en/of verhuurd zijn. Geen enkel referentieobject is voor 100% vergelijkbaar met het getaxeerde object. De grootte, locatie en gebruik/bestemming zijn van invloed geweest op de gerealiseerde transacties; de verschillen voor wat betreft deze waarde-bepalende factoren tussen het getaxeerde vastgoedobject en de referentieobjecten zijn oorzaak van afwijkingen tussen de gerealiseerde transactieprijzen en de getaxeerde waarde. Transacties van referentieobjecten kunnen dan ook alleen als "richtinggevend" worden beschouwd en niet als exacte vergelijkingen.

De opgenomen referenties zijn zorgvuldig geselecteerd om een vergelijking te maken met de getaxeerde onroerende zaak. Aangezien geen enkele referentie identiek is aan het getaxeerde object, wijst de taxateur erop dat de referenties slechts ten doel hebben ondersteuning te bieden bij de waardering van de marktwaarde van het object.

7.2 Onderbouwing waardecomponenten en correcties

Onderbouwende marktgegevens:

Huurtransacties

De door taxateur vastgestelde markthuur is deels gebaseerd op recente transacties die in de huidige bedrijfsmatige markt hebben plaatsgevonden op vergelijkbare locaties en vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdragen in inrichtings- c.q. renovatiekosten, aftopping jaarlijkse index en andere financiële tegemoetkomingen) ook onderdeel uit van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, kan voldoende bewijs van de invloed van deze aan huurder verstrekte incentives op de gepubliceerde transacties ontbreken.

Beleggingstransacties

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Op basis van de beleggingstransacties die in de huidige bedrijfsmatige markt worden waargenomen is het bruto aanvangsrendement te berekenen. Dit bruto aanvangsrendement wordt herleid door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Het bruto aanvangsrendement wordt sterk beïnvloed door de specifieke karakteristieken van de belegging. Voorbeelden van factoren die het bruto aanvangsrendement sterk beïnvloeden zijn de exploitatie- en beheerkosten (hetgeen de netto inkomsten reduceert) en het verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuurwaarde, die waarschijnlijk leidt tot een wijziging van de feitelijke huuropbrengst bij einde huurovereenkomst. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijzen vastgesteld. In het ene geval wordt de actuele huuropbrengst gebruikt, terwijl in het andere geval de door partijen vastgestelde markthuurwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. Taxateur hanteert in principe het quotiënt van de markthuurwaarde en de koopsom exclusief verwervingskosten. Significante afwijkingen van de actuele huuropbrengst ten opzichte van de door taxateur vastgestelde markthuurwaarde worden in het rapport opgenomen.

Kooptransacties

Gepubliceerde kooptransacties betreffen zowel beleggingsobjecten als onverhuurde objecten, die enerzijds als beleggingsobject en anderzijds ten behoeve van een eigenaar / gebruiker verworven kunnen worden. Dit is een significant ander uitgangspunt in de waardering. Indien het een beleggingsobject (verhuurd object) betreft worden er vaak geen gegevens gepubliceerd over de huuropbrengst en bruto aanvangsrendement. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de gepubliceerde transacties en de marktwaarde per vierkante meter van het getaxeerde object. Voor deze vergelijking geldt dat er zorgvuldig bekeken dient te worden welke verschillende waarde-beïnvloedende aspecten van toepassing zijn op de bovenstaande kooptransacties.

Een belangrijk voorbeeld van zo'n aspect is dat een belegger bij de verwerving van een onverhuurd object onder andere rekening zal houden met leegstandsrisico en verhuur- / en promotiekosten. Een eigenaar / gebruiker zal hier niet of nauwelijks rekening mee houden, waardoor de waardering van een zelfde object in een dergelijk geval hoger uit kan vallen.

Marktinstabiliteit

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen plotselinge en dramatische gevolgen voor markten hebben. Deze kunnen tot uitdrukking komen in paniekverkopen of aankopen, of eenvoudig in een onwil transacties te sluiten totdat duidelijk is hoe de marktprijzen zich op langere termijn ontwikkelen. Indien de taxatiedatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd, verward, onvolledig of inconsistent zijn, met onvermijdelijke gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Verklaring gehanteerde markthuur

De vastgestelde markthuur is deels gebaseerd op basis van referenties van recente transacties op min of meer vergelijkbare locaties en min of meer vergelijkbare objecten. De ingeschatte markthuur is altijd een combinatie van het marktgevoel van de taxateur en (gepubliceerde) gerealiseerde transacties.

De gehanteerde markthuur van het woongedeelte is vanwege het gegeven dat dit woongedeelte binnen een horecacomplex gelegen is én bovendien als onzelfstandig te kwalificeren is, naar beneden toe bijgesteld ten opzichte van het WWS-puntensysteem.

Verklaring gehanteerde rendementen

Het netto aanvangsrendement is afgeleid van de bruto aanvangsrendementen die vastgesteld zijn aan de hand van koopreferenties en die momenteel gehanteerd worden binnen de vastgoedmarkt.

Bij de waardering is de netto markthuur van het commerciële gedeelte gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement van 8,50%, opgebouwd uit 4,00% basisrendement (mede gerelateerd aan het gemiddelde rentepercentage van staatsleningen over de afgelopen 10 jaar), vermeerderd met 4,50% als opslag voor risico (soort object, omvang object en dergelijke). Dit rendement stoelt op een beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in het vastgoedobject. Het toegepaste rendement is mede gebaseerd op het referentiemateriaal.

Bij de waardering is de netto markthuur van het (onzelfstandige) woongedeelte gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement van 7,00%, opgebouwd uit 4,00% basisrendement, vermeerderd met 3,00% als opslag voor risico. Dit rendement stoelt op een beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject en reflecteert risico en opbrengsten bij investering in het vastgoedobject. Het toegepaste rendement is mede gebaseerd op het referentiemateriaal.

Aldus worden maximale investeringsbedragen herleid die vervolgens nog worden gecorrigeerd voor transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Omzet- / exploitatiegegevens

Ten behoeve van deze taxatie is geen inzicht verkregen in de exploitatiecijfers van het object over de afgelopen jaren. Voor de taxatie van een horeca-object zijn dergelijke cijfers eigenlijk noodzakelijk.

Onderbouwing correcties

De waarde is, indien noodzakelijk en waar van toepassing, gecorrigeerd met de volgende correcties:

- Kosten koper;
- Eventueel achterstallig onderhoud;
- Noodzakelijke investeringen (bijv. in verduurzaming).

Voor de (eventuele) correcties wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlage van deze rapportage.

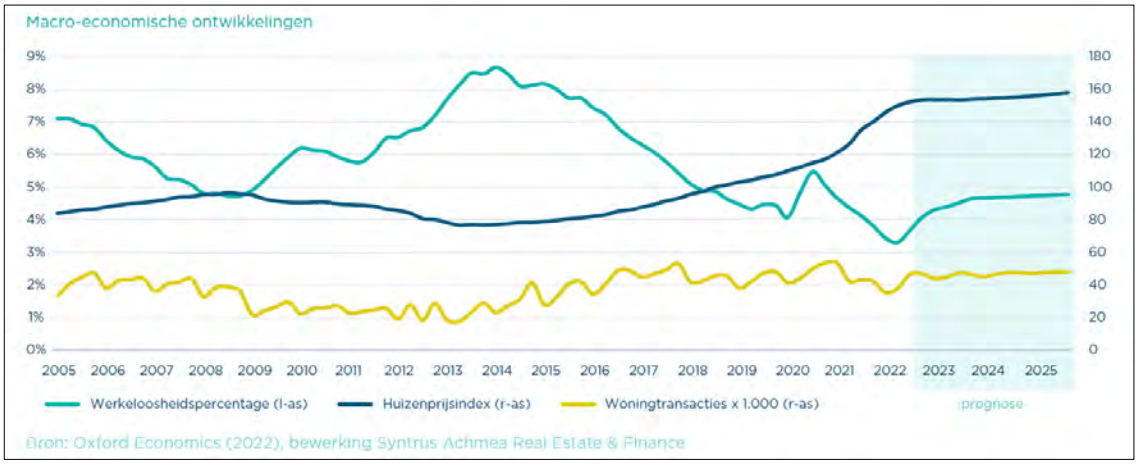
Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen verdere bijzondere waardecomponenten welke deel uitmaken van de eind-waardering in deze rapportage.

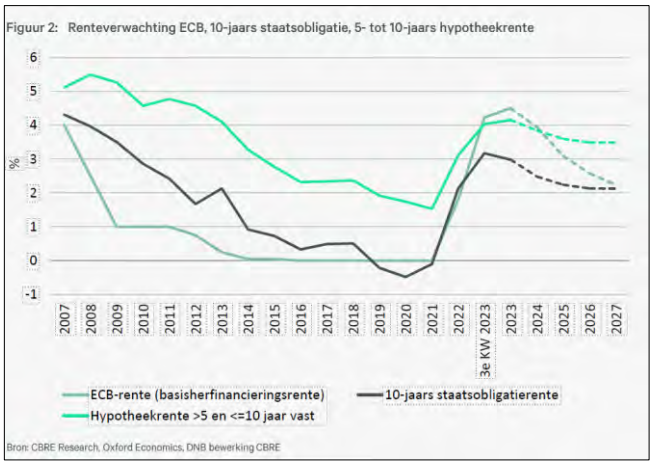
7.3 Marktsituatie

Macro-economisch beeld

De conjunctuur volgt het verloop van het recente Nederlandse zomerweer: na een uitbundig 2021 en 2022 liet de economie in 2023 een afkoeling zien. In de eerste helft van het jaar was sprake van lichte economische krimp. Vooral in de industrie is een omslag te zien: de industriële productie is sinds de piek in april 2022 fors gedaald. De hoge inflatie houdt lang aan, waardoor de koopkracht ook dit jaar daalt en de bestedingen van huishoudens onder druk staan. Deze druk wordt wel verzacht door een aanhoudend krappe arbeidsmarkt, aangetrokken loongroei en steun vanuit de overheid. De bestedingen van de overheid zorgen voor een extra economische impuls.
Uit de recente Macro Economische verkenning 2024 van het CPB blijkt dat de economie de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan heeft. Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,8%. Dit geldt niet voor alle inkomensgroepen: het laagste inkomenskwintiel gaat er in die periode 3,6% op vooruit, voor de hoogste inkomens daalt de koopkracht met 3,7%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan.
Een belangrijke kanttekening bij het koopkrachtbeeld is dat dit beeld uitgaat van één cijfer voor de inflatie. Dit kan voor een grotere vertekening zorgen dan normaal. De ervaren prijsstijging kan per huishouden verschillen. In 2022 namen vooral de kosten van energie toe, die een groter deel uitmaken van de consumptie van huishoudens met een lager inkomen. Daar komt bij dat de mate waarin een energieschok individuele huishoudens raakt sterk kan verschillen, afhankelijk van hun woonsituatie en energiecontract. De laatste tijd nemen juist de prijzen van diensten en voeding toe. Voor voeding geldt hetzelfde als voor energie; huishoudens met een lager inkomen besteden hier relatief meer aan, maar voor diensten juist het omgekeerde. Ook zien we in de koopkracht niet terug dat werknemers buiten de cao-loonstijging gecompenseerd worden voor gestegen kosten van levensonderhoud, bijvoorbeeld door eenmalige uitkeringen.
De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal. De economische groei valt in 2024 0,1%-punt hoger uit door hogere overheidsconsumptie en -investeringen. Hieronder vallen onder meer de hogere defensie-uitgaven. De consumptie van huishoudens neemt niet veel toe, omdat er tegenover de inkomensondersteunende maatregelen ook lastenverzwaringen staan. De economische groei komt voor 2024 uit op 1,5%. De inflatie is ongewijzigd, omdat de accijnsverhogingen te klein zijn voor een zichtbaar effect op de inflatie.

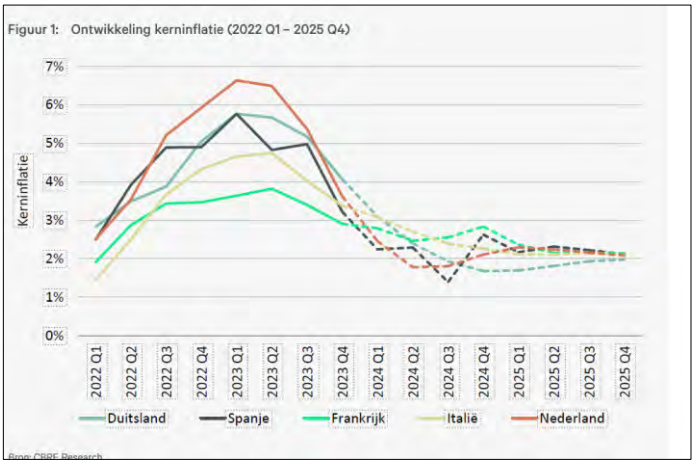


De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na Corona: een groot deel van de consumptie-boom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.



De dalende lasten en stijgende uitgaven betekenen dat het overheidstekort verslechtert naar 1,6% van het bbp in 2023 en 2,4% 2024. Hiermee blijft het tekort, bij ongewijzigd beleid, dus onder de grens van 3% uit het Europese Stabiliteits- en Groeipact. De schuldquote (de overheidsschuld als percentage van het bbp) daalt gedurende de ramingsjaren licht: de stijging van de overheidsschuld door het tekort in 2023 en 2024 wordt overstemd doordat het nominale bbp (de noemer) sterk toeneemt, voornamelijk als gevolg van inflatie. Verder neemt de schuldquote in 2024 nog iets af vanwege de veronderstelde verkoop van TenneT Duitsland en vanwege kasontvangsten – belastingen over 2022 die pas in 2024 betaald worden – in het kader van de solidariteitsheffing.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

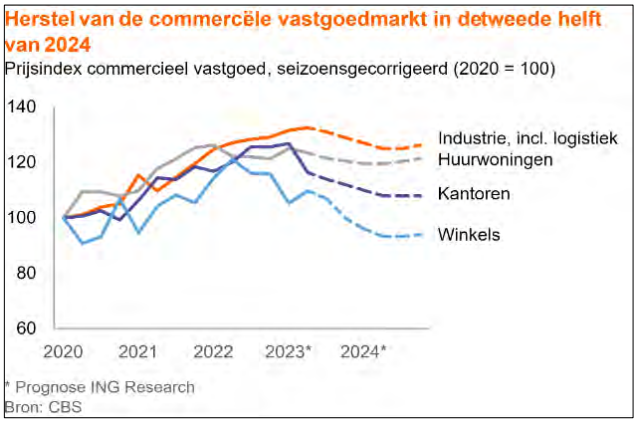


Het CPB geeft aan dat deze raming met veel onzekerheid omgeven is, mede door grote risico's in het buitenland en door de val van het kabinet in ons land. Macro-economisch liggen de grootste risico's in het buitenland. De oorlog in Oekraïne sleept voort en kan een bron zijn van verdere onvoorziene economische risico's. Ook andere geopolitieke spanningen, zoals het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China, blijven onverminderd aanwezig. Verder is, gezien de sterk opgelopen rente, toenemende schuldenproblematiek bij andere Europese overheden een risicofactor. Dichter bij huis komt de toegenomen onzekerheid vooral door de val het kabinet, waardoor besluiten op enkele nijpende beleidskwesties mogelijk vertraging oplopen. Denk hierbij aan dossiers als stikstof of klimaat, waarvoor in principe budget is vrijgemaakt door het Kabinet Rutte-IV, maar waar er bij de invulling nog belangrijke politieke knopen dienen te worden doorgehakt. Anderzijds zijn er ook opwaartse risico's: zaken waardoor de economie minder zal afkoelen dan nu verwacht. Zo is de spaarquote nog steeds ongebruikelijk hoog; een verdere daling van de spaarquote naar het langjarig gemiddelde zou een wezenlijke impuls betekenen voor de economie.

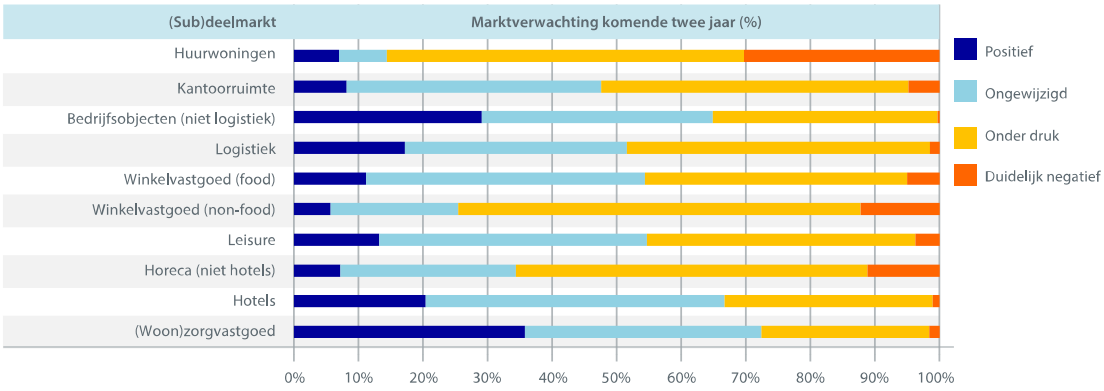
(Bron: CPB Macro Economische Verkenning 2024)

Algemeen beeld van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt

Het afgelopen jaar was voor vastgoed pittig te noemen, met hoge rentes, afwaarderingen en een lager investeringsvolume. Toch kijkt de sector verwachtingsvol vooruit. Het fundament onder de markt is nog altijd sterk en de hoge inflatie heeft ook voordelen. In 2023 daalde het handelsvolume in alle deelmarkten van de vastgoedsector. Een duidelijk gevolg van toegenomen onzekerheid. De sector snakt naar een hersteld marktevenwicht. De voorspelde lichte economische groei en rentedaling helpen daarbij.
Uit een door de Rabobank geïnitieerd onderzoek onder taxateurs van deelmarkten blijkt dat veel van hen verwachten dat de sector voorlopig onder druk blijft staan. Op lange termijn zijn er belangrijke trends, waarvan vooral verduurzaming en sociale impact sturend zijn.

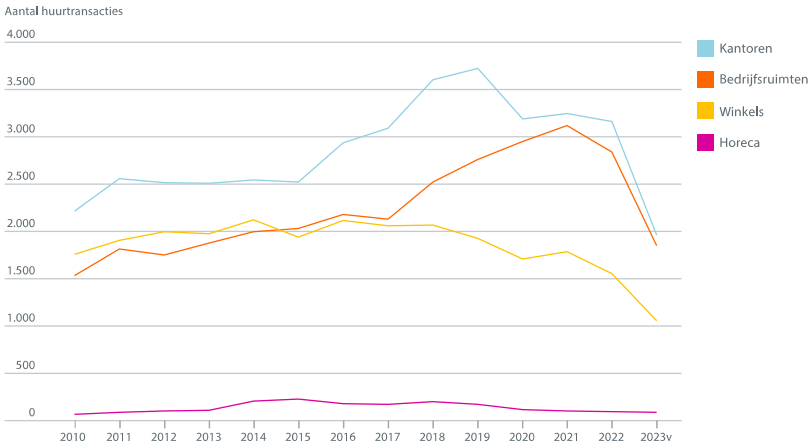


De Rabobank verwachting is dat de rente niet verder stijgt en in september mogelijk weer iets daalt, hetgeen goed nieuws is voor de vastgoedsector. Een rentedaling van -0,25% lijkt misschien niet veel, maar het vooruitzicht betekent (iets) meer stabiliteit en een betere financierbaarheid. Kopers en verkopers van vastgoed gaan elkaar dan makkelijker vinden en het gewenste nieuwe marktevenwicht komt zo dichterbij. Het afgelopen jaar zorgde de snelle stijging van de rente voor een afwaardering van vastgoed met gemiddeld 8% tot 15% en soms stevige uitschieters naar boven en naar beneden. Die cijfers zijn gebaseerd op herwaarderingen volgens de taxatiecyclus binnen Rabobank. Ook al verwachten we dat de rente weer iets gaat dalen, het nieuwe marktevenwicht bereiken kost tijd. Zeker in de eerste helft van 2024 verwachten we dat vastgoed nog iets moet worden afgewaardeerd.

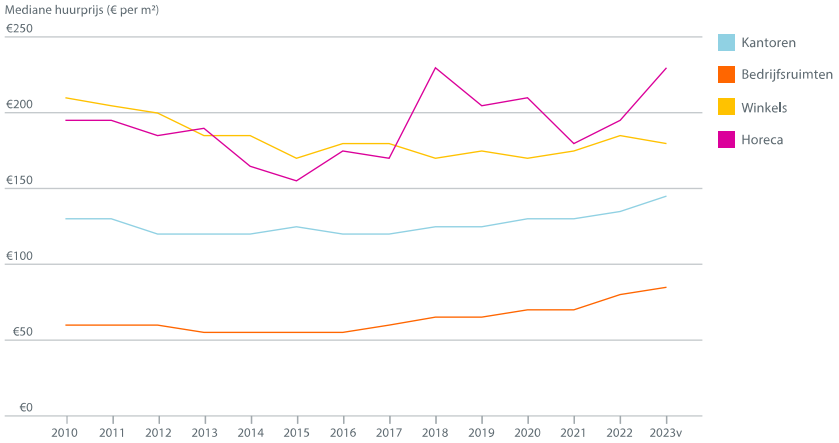


Tussen deelmarkten kunnen grote verschillen bestaan. Daarom vroeg de Rabobank 200 taxateurs naar hun verwachtingen voor vastgoed (zie bovenstaand figuur). Volgens hen blijft vastgoed de komende twee jaar onder druk staan. Slechts een klein deel heeft nog een 'duidelijk negatieve' verwachting. Over non-food retail zijn taxateurs het minst vaak positief. Dat komt vooral door recente faillissementen en zorgen over het toekomstperspectief van een deel van de fysieke winkels. Dat lijkt ook te gelden voor de kantorenmarkt, waar de effecten van hybride werken meer zichtbaar zullen worden. De kantorenmarkt laat wel een sterke huurontwikkeling zien. Over huurwoningen zijn taxateurs het meest kritisch. De toenemende regulering vanuit de overheid maakt dat rendementen flink onder druk staan en investeerders vaker 'uitponding' overwegen. Daarbij worden huurwoningen verkocht na vertrek van de huurder, want onverhuurd leveren ze het meeste op. De meeste taxateurs zijn positief over traditionele bedrijfsruimten, logistiek, food-retail, hotels en zorgwoningen .

Niet alleen bij vastgoedinvesteerders maar ook bij ruimtegebruikers was afgelopen jaar minder activiteit. Vanwege economische onzekerheid werden beslissingen uitgesteld. Ook was er een gebrek aan geschikt aanbod. Zo blijkt uit leegstandscijfers van CBS dat de meeste deelmarkten de afgelopen jaren krapper zijn geworden. In de kantoren-, winkel- en bedrijfsruimtemarkt is de leegstand 7% tot 9%. Andere markten, denk aan die van huurwoningen, hotels en zorg, waren met leegstandspercentages van minder dan 5% nog krapper.



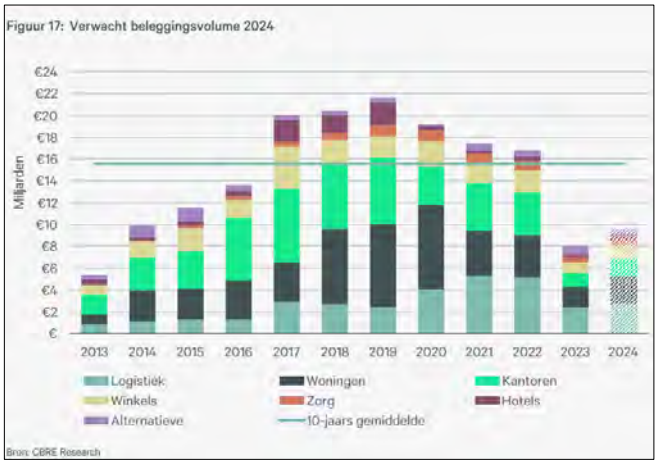
Door krapte en een hoge inflatie stegen de huren afgelopen jaar, vooral bij kantoren en bedrijfsmatig vastgoed. Omdat we verwachten dat de inflatie toeneemt, ligt een verdere huurstijging voor de hand. In de vrije sector gaan de huren per 1 januari 2024 bijvoorbeeld al met maximaal 5,5% omhoog.



(Bron: Rabo-Research; blik op 2023 én 2024 / minder activiteit in vastgoeddeelmarkten, wat brengt 2024 ? / 21 december 2023)

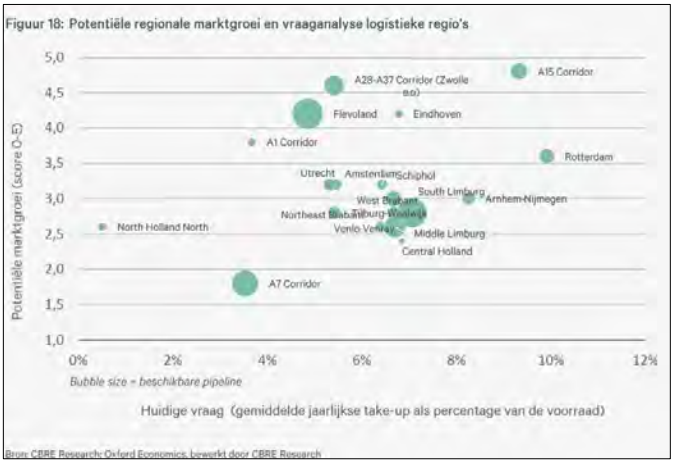
Naar verwachting neemt het totale beleggingsvolume in 2024 toe ten opzichte van 2023 door de combinatie van een gestabiliseerde marktprijs, een licht dalende kapitaalmarktrente in het vooruitzicht en dus een zuiverdere en beter te prognosticeren rendement en een groter aantal beleggers dat moet/ gaat verkopen.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85



Bedrijfsruimten en logistiek

De markt voor bedrijfsmatig vastgoed groeide de afgelopen jaren uit tot de grootste beleggingscategorie. Maar met de stijgende rente daalde in 2023 ook deze handel. Aanvangsrendementen waren de afgelopen jaren ook wel erg scherp en gingen flink omhoog. Er is zeker wel interesse, want de vooruitzichten zijn uiteindelijk positief. Maar investeerders wachten nu liever af. De vraag van bedrijven is groot en het aanbod van moderne, duurzame panden klein. Panden die daar wel aan voldoen zijn relatief makkelijk verkoopbaar. Voor beleggers betekent dit dat zij op termijn kunnen profiteren van huurgroei en waardeontwikkeling.



De afgelopen jaren was er veel discussie over de groei van bedrijvigheid. Het was te veel, te groot en te snel. Veel omwonenden waren tegen, zeker als nieuwbouw ten koste ging van het landschap. Dan viel vaak de term 'verdozing'. Afgelopen jaren was er steeds minder nieuwbouw. Geschikte locaties vinden is nu veel lastiger. Ook de oplopende rente en gestegen bouwkosten zaten nieuwbouw dwars.
Dat wil niet zeggen dat de behoefte er niet is. Bevolkingsgroei, verduurzaming, digitalisering en de circulaire economie zorgen juist voor een grote ruimtevraag. De overgang naar de circulaire economie gaat bijvoorbeeld samen met grondstofverwerking en -opslag voor hergebruik. Daarnaast is hiervoor een groot logistiek netwerk nodig. Geopolitieke ontwikkelingen dwingen daarnaast tot het aanhouden van meer strategische voorraden, waaronder een Nederlands aandeel in de productie- en distributieketen van kritieke grondstoffen en halfproducten.

Kantoren

De kantorenmarkt zit in een overgangsfase. Beleggers zijn de laatste jaren terughoudend omdat ze onzeker zijn over de effecten van hybride werken. Kantoorgebruikers weten zich met hybride werken nog niet altijd goed raad. Het belang van een eigen kantoorplek, om samen te werken en elkaar te ontmoeten, lijkt eerder toe dan af te nemen. Meer dan het hybride werken zelf is de vraag hoe de drukte het beste over de werkweek verdeeld kan worden. Toch lijken veel bedrijven de komende jaren met minder meters uit de voeten kunnen. CBRE becijferde pas dat de leegstand in de G5 daardoor gaat oplopen, met een piek rond 2027/2028. Daarna wordt de leegstand minder, door transformatie.

Figuur 20: Geschiktheid van huisvesting van kantoorhoudende organisaties in de G5 en Zwolle naar expiratiejaar

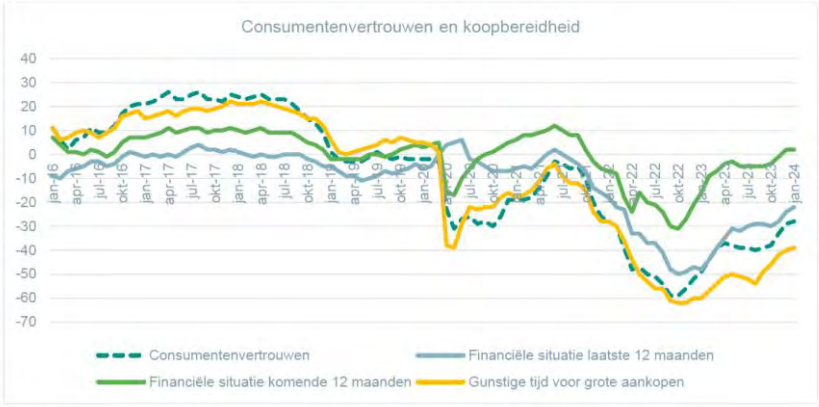


Gedreven door ESG-ambities en de CSRD-verplichtingen van bedrijven, verwachten we dat de vraag naar het meest duurzame kantoorvastgoed aanzienlijk sneller zal toenemen dan het aanbod. Zo staan er in de G5 en Zwolle momenteel minder dan 30 energieneutrale kantoorgebouwen, goed voor een totaaloppervlak van bijna 300.000 m2 In deze zes steden wordt tot 2030 naar verwachting ongeveer 700.000 m² aan net zero-kantoorvastgoed toegevoegd aan de markt, zowel nieuwbouw als renovatie.
Als veel van deze duurzame ambities richting 2030 moeten worden waargemaakt, zal de vraag van organisaties naar duurzame kantoren op ov-knooppunten enorm toenemen. Hiermee zal het tekort aan duurzaam kantoorvastgoed tot 2030 in ieder geval flink toenemen en leiden tot significante huurstijgingen in dit segment. Landelijk dreigt een tekort - een duidelijke call to action voor eigenaren van kantoorvastgoed. Hierdoor worden kantoorgebruikers eerder gedwongen zich te committeren aan gebouwen die aan hun duurzaamheidseisen voldoen.

Winkels en horeca

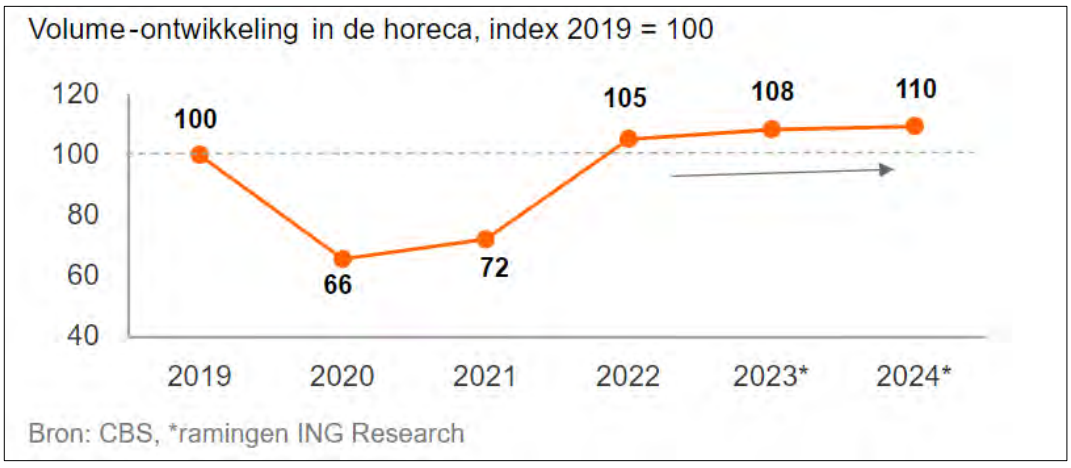
Beleggers waren in 2023 weer terughoudend met recreatief winkelvastgoed. Onzekerheid overheerst. Over de waarde, leegstandsrisico's en de mate waarin huren geïndexeerd kunnen worden. Dit kan niet los worden gezien van zorgen over het toekomstig functioneren van sommige ondernemers. Soms omdat zij nog met coronaschulden kampen, maar ook omdat ze last hebben van de inflatie. Hogere lonen en duurdere inkoop kunnen niet altijd worden doorberekend aan de consument, die afgelopen anderhalf jaar ook nog eens minder is gaan kopen. In 2023 resulteerde dit in faillissementen van bekende ketens als The Score / Chasin', BigBazar, BCC en Perry Sport.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85



Bron: CBS

Het aantal faillissementen is nu nog laag maar zal wel wat gaan toenemen. Meer leegstand betekent dat de vernieuwing van winkelkernen vooral moet doorgaan. In het beste geval bestaat het aanbod in kernen uit een mix aan ondernemers. Als het aanbod uitholt is dat dus een probleem voor de aantrekkelijkheid. Waar winkels verdwijnen is het zaak om in te zetten op functiemenging. Naast winkels en horeca kan je denken aan leisure, woningen, zorgfuncties en dienstverlening. Aantrekkelijke centra zijn namelijk plekken waar mensen samenkomen.
In wijk- en supermarktcentra spelen de huidige problemen minder en blijven de vooruitzichten gunstig. Natuurlijk hebben ondernemers ook hier last van inflatie, maar de basis is steviger. In coronatijd bleven essentiële winkels gewoon open en ook met de huidige inflatie hebben mensen hun dagelijkse boodschappen nodig. Dat geeft houvast voor ondernemers en investeerders.



2024 wordt echter een mager jaar voor de horeca volgens ING Research. De vooruitzichten voor de horeca voor 2024 zijn, met een minimale volumegroei van 1%, mager. Dit komt door een lage economische groei, een licht stijgende werkloosheid, een aanhoudend laag consumentenvertrouwen en oplopende prijzen in de horeca.



Na de inhaalslag in 2022 en begin 2023 maakt de consument in 2024 een pas op de plaats voor wat betreft horecabezoek. De relatief hoge inflatie speelt ook de horeca parten. Net als in 2022 ontkwam de sector er in 2023 niet aan de prijzen met gemiddeld 9% te verhogen. Dat was nodig om de hogere energie-, inkoop- en personeelskosten (deels) te compenseren. De grootste prijsstijgingen vonden in 2023 plaats in de fastservice, zoals snackbars, lunchrooms en afhaal- en bezorgingszaken, en bij restaurants en cafés. Zij kampen onder meer met hogere inkoopkosten van bijvoorbeeld bier, koffie, brood, vlees, olie en boter. Gemiddeld genomen werden voedingsmiddelen en alcoholvrije dranken in 2023 (t/m november) 13% duurder. De prijs van bier steeg met 8%. Hoewel de energiekosten inmiddels dalen, stegen de personeelskosten, onder meer door de verhoging van het minimumloon met 10% begin 2023 en 3% in juli 2023. De verwachting is dat de prijzen in de horeca in 2024 wederom zullen stijgen. Hoewel de energie- en inkoopkosten in 2024 naar alle waarschijnlijkheid minder hard stijgen dan in de voorgaande twee jaren, nemen de personeelskosten wel verder toe. Volgens de nieuwe horeca -cao gaan begin 2024 alle werknemers in de horeca er 8% tot 12% op vooruit. De loonsverhogingen zijn nodig om concurrerend te blijven ten opzichte van andere sectoren als het gaat om het aantrekken van personeel. Hoewel de arbeidsmarkt inmiddels iets minder gespannen is, heeft nog altijd circa de helft van de horecabedrijven in het vierde kwartaal 2023 last van het personeelstekort. Zo lopen ze bijvoorbeeld omzet mis doordat ze hun horecazaak eerder, of op bepaalde dagen, sluiten wegens een gebrek aan personeel.



Voor horecaondernemers die de hogere kosten slechts gedeeltelijk bij de klant in rekening kunnen brengen betekent dit dat een deel van de hogere kosten ten laste komt van de winstmarge.
Deze staan vooral bij restaurants en cafés al langere tijd onder druk, onder meer vanwege de sterke concurrentie in de afgelopen jaren door de forse groei van het aantal horecazaken. Daar bovenop kwamen de verplichte sluitingen tijdens de coronapandemie, die de winstmarges in 2020 en 2021 verder uitholden.

Regionale en lokale marktontwikkelingen horeca bedrijfsruimten:

Het aanbod van horecabedrijfsruimten in de Midden-Limburg is relatief groot. De vraag is redelijk doch het aantal werkelijke transacties is relatief beperkt. Feitelijke transacties hangen in deze markt sterk af van de (financiële) positie van de koper/ huurder. Indien de koopsom (grotendeels) gefinancierd moet worden, leidt dat in de regel niet tot een transactie, gezien de grote terughoudendheid van de banken als het gaat om het financieren van horecapanden. Eventuele gegadigden dienen tegenwoordig zowel bij huur als bij koop over een aanmerkelijk eigen vermogen te beschikken en dat is bij horeca niet altijd het geval. Dat brouwerijen en/of drankenleveranciers in ruil voor drankafname verplichtingen/ contracten in het financierings- en overname traject financieel bijspringen, is meer regel dan uitzondering. In de meeste gevallen is er sprake van bedrijfsovernames, waarbij de activiteiten door de opvolgende eigenaar / huurder worden voortgezet en waarbij derhalve sprake kan zijn van "goodwill". Lokaal kunnen huur- en/of koopprijzen echter zowel naar beneden alsook naar boven (sterk) afwijken. Dat wordt met name veroorzaakt door de omzetpotentie, locatie en de grootte.

Het aantal horecaobjecten (ook nieuwe locaties) is in de afgelopen jaren over de gehele linie (van kleine panden tot grootschalige panden) gegroeid. Het aanbod op locaties, welke als A1-stand worden aangemerkt, wordt meestal vrij snel in de markt opgenomen. Voor andere locaties geldt dat de opgebouwde naamsbekendheid en de eventuele goodwill mede van belang zijn voor de opname in de markt. Met betrekking tot dit object geldt verder ook nog dat het reeds een bestaande klantenkring -met name vanuit het lokale verenigingsleven- heeft. De opname van het aantal horecapanden in Midden-Limburg is afgelopen jaar niet noemenswaardig gedaald, ondanks de naweeën van de coronacrisis. Ook het aanbod van het aantal horecapanden in Midden-Limburg vertoont nog geen dramatische stijging. Het vorenstaande kan mede verklaard worden door het steunmaatregelenpakket van de overheid alhoewel het terugbetalen daarvan in de praktijk toch bij een aantal horecaondernemers een probleem geworden is.

7.4 SWOT-Analyse

Een SWOT-analyse (Strenghts, Weakness, Opportunities en Threats) brengt de belangrijkste kansen en bedreigingen van het getaxeerde in kaart. Een SWOT maken bestaat uit een interne analyse (SW) en een externe analyse (OT).

STRENGHTS (Sterktes)	WEAKNESSES (Zwaktes)
- Courante maatvoeringen - De centrale ligging - Diverse functies binnen het complex: café/ brasserie en de twee zalen	- Geen energielabel beschikbaar - De complexiteit van de technische installaties van de diverse functies en onderdelen van het complex - De woonruimte is onzelfstandig/ niet separaat verhuurbaar
OPPORTUNITIES (Kansen)	**THREATS (Bedreigingen)**
- Verduurzaming - De vraag vanuit het lokale verenigingsleven naar accommodaties voor hun activiteiten	- De kwalitatieve verplichting om het object 15 jaar als horecaobject te moeten exploiteren - De kwalitatieve verplichting tot het aangaan van een drankafname contract gedurende 15 jaar - De aan "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St. Caecilia" verbonden contractuele verplichtingen - Rentestijging - Milieueisen verbonden aan een horecaexploitatie voor wat betreft met name de zaalexploitatie - De financierbaarheid van horecaobjecten - Gebrek aan gekwalificeerd personeel in horeca - Volatiele wereldeconomische situatie (Midden-Oosten/ Oekraïne / inflatie)

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

8. Huursituatie

Het object wordt ten tijde van de transactie niet (meer) geëxploiteerd met dien verstande dat het voor de taxateur niet geheel inzichtelijk is geworden in hoeverre het in de notariële akte van levering d.d. 28 december 1998 verwoorde en reeds gememoreerd is onder paragraaf 1.8 van dit taxatierapport. Hetgeen echter wel met zekerheid te zeggen is dat onderstaande bijzondere bepaling in de akte volgens opgave van de huidige eigenaar nog altijd gerespecteerd dient te worden:

- Het in een (huur)overeenkomst vastgelegde recht vanuit "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St. Caecilia" op huisvesting in onderhavig object onder de voorwaarden als vastgelegd in de voornoemde (huur)overeenkomst.

9. Milieu

9.1 Duurzaamheid

Voor zover aan de taxateur bekend is gemaakt, beschikt opdrachtgever niet over een energielabel voor het getaxeerde object.

Energielabel of BREAAM certificaat	Geen label beschikbaar.

Toekomstbestendigheid object

Het object is vanwege de bouwaard, de toegepaste materialen, alsmede de functionaliteit naar inschatting van de taxateur beperkt toekomstbestendig.
Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van de duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Op het gebied van duurzaamheid en/of het eventueel verduurzamen van het getaxeerde vastgoedobject adviseert de taxateur om ter zake deskundigen om advies te vragen.

Verder merkt de taxateur hierbij op dat een eigenaar bij verkoop of verhuur de wettelijke plicht heeft aan een kandidaat koper of huurder een actueel energielabel te overleggen.

Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw.

Object info	Aanwezig
Object wordt gebruikt als kantoor	Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Ja
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Nee
Ecologische voorzieningen	Nee
Verbruik gas, water en energie	Onbekend
Gebruikers kunnen ramen openen	Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Ja
Overwegend LED verlichting	Nee
Overwegend lichaamsdetectie	Nee
Hergebruik water	Nee
Warmteopwekking	Gasgestookte HR-ketels
Afgiftesysteem verwarming	Radiatoren
Warm water	Via de CV combi ketels
Luchtbehandeling	Airconditioning, mechanische ventilatie met WTW-installaties

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

Isolatie	Isolatiewaarde
Dak	Onbekend
Gevels	Onbekend
Vloer	Onbekend
Glas	HR ++, dubbelglas, enkelglas

Duurzame energiebronnen	Aanwezig
Zonnepanelen	Nee
Overig	Geen

Verbruik	
Gas (m3)	Onbekend
Elektriciteit (kWh)	Onbekend
Water (m3)	Onbekend

9.2 Milieuaspecten

Door de taxateur is aan derden geen opdracht gegeven tot het doen van onderzoek naar eventuele verontreiniging van de bodem, behorende bij het vastgoedobject en de aanwezigheid van materialen in, op of aan het vastgoedobject die schadelijk zijn of zouden kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden.

Ten behoeve van deze taxatie heeft de taxateur gebruik gemaakt van de openbare informatiebronnen (vanuit Wet Bodembescherming / Wbb) zoals "Bodeminformstie provincie Limburg". Indien er van het getaxeerde geen informatie beschikbaar is, noch bij opdrachtgever noch in de vorm van openbaar toegankelijke bronnen, of hier verder geen melding van is gemaakt, is de taxateur uitgegaan van de veronderstelling dat er geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en / of het verkrijgen van een omgevingsvergunning (conform de Wet Wabo) wordt belemmerd. Op het gebied van milieuzaken, zeker indien er sprake is van bodemverontreiniging, adviseert de taxateur om ter zake deskundigen om advies te vragen.

Bodemverontreiniging

Voor zover bij de taxateur bekend is de eigenaar niet in het bezit van een (recent) bodemonderzoeksrapport. In de Bodeminformatie van de provincie Limburg (bijlage) staan omtrent onderwerpelijke locatie geen gegevens weergegeven. Wel wordt melding gemaakt van een voormalige limonadefabriek op het adres Grotestraat 11, een voormalige smederij op het oude adres Grotestraat 7 en verder wordt er melding gemaakt van onderzoeken en deelsaneringen in het kader van infrastructurele werkzaamheden in het openbaar gebied.
Gezien het huidige gebruik van de grond en de vanuit de Provincie verkregen informatie, zijn er geen redenen om aan te nemen dat er zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de mens. Vanwege de ligging in een historische dorpskern kan niet worden uitgesloten dat als gevolg van (voormalige/ omringende) bedrijfsactiviteiten bodemverontreiniging is ontstaan.

Met eventuele saneringskosten van de bodem is bij deze waardering geen rekening gehouden.

Tanks

De taxateur heeft geen opslagtanks c.q. aanwijzingen daartoe kunnen waarnemen.

Verwerkte materialen

Aan de hand van visuele waarneming kon door de taxateur niet worden vastgesteld of er in of bij het getaxeerde materialen zijn verwerkt die vanwege de volksgezondheid of het milieu bezwaarlijk zouden kunnen zijn. Gezien het bouwjaar van het object is het niet uit te sluiten dat er met de aanwezigheid van dergelijke materialen rekening dient te worden gehouden, zoals bijvoorbeeld (verborgen) asbest.

Met eventuele saneringskosten van bijvoorbeeld asbesthoudende materialen is bij deze waardering geen rekening gehouden.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

10. Algemeen

10.1 Beoordeling locatie

Omschrijving locatie	:	Het getaxeerde is gelegen in de dorpskern van Linne. Linne maakt onderdeel uit van de ruim 24.000 inwoners tellende Midden-Limburgse gemeente Maasgouw. Linne zelf heeft circa 3.900 inwoners. In Linne zijn verder onder meer een basisschool, enkele (kleinschalige) horecagelegenheden, een (compact) wijkcentrum, kappers-/ schoonheidssalons, een bakkerij, een sportcentrum, een tandarts en een huis-artsenpost met apotheek. Een supermarkt is niet (meer) aanwezig in de dorpskern.
Belendingen	:	Het object wordt belend door woonhuizen waarvan een uitgebreid is met een (commerciële) logiesfunctie. Aan de noordoostzijde/ Visserstraat is een openbare parkeerplaats en een terrasinrichting voor horecadoeleinden ingericht.
Bereikbaarheid eigen vervoer	:	Via de ten westen van de dorpskern gelegen Rijksweg zijn in minder dan 5 minuten autorijden de toe- en afritten van de autosnelwege A2 en A73 bereikbaar. De bereikbaarheid per eigen vervoer is derhalve goed te noemen.
Bereikbaarheid openbaar vervoer	:	Op circa 3 minuten loopafstand zijn de dichtstbijzijnde bushaltes gelegen. Via deze bushaltes is aansluiting op het spoornetwerk/ NS-station Roermond snel bereikbaar. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is derhalve goed te noemen.
Parkeergelegenheid	:	In de omgeving is er de mogelijkheid tot het parkeren van auto's aan de straat en het nabij gelegen parkeerterrein. Op de genoemde parkeerplaatsen kan gratis geparkeerd worden.
Toekomstige ontwikkelingen	:	Er zijn geen infrastructurele ontwikkelingen in de omgeving van het getaxeerde bij taxateur bekend, die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.
Conclusie	:	Met inachtneming van al het voorgaande beoordeelt taxateur de locatie als goed.

Van der Horst Taxateurs B.V.
ECI 8
6041 MA Roermond
+31 (0)475 40 40 85

10.2 Beoordeling getaxeerde

Het getaxeerde behelst een in een dorpskern gelegen horecacomplex omvattende onder meer een (eet)café / brasserie, twee zaalruimten waarvan een met podium, vergaderruimten, diverse opslag/ magazijnruimten en een onzelfstandige bovenwoning. De ligging is centraal in een dorpskern met circa 3.900 inwoners. Op een smalle strook trottoir na is het gehele perceel bebouwd. Ten tijde van de taxatie was er geen actieve horecaexploitatie meer. De algehele onderhoudsstaat is redelijk te noemen. Het object heeft geen energielabel. Parkeren dient te geschieden in het omliggende openbaar gebied.

Het gehele object is ten tijde van de taxatie in formele zin niet verhuurd. Ten tijde van de taxatie is er geen actieve commerciële horecaexploitatie vanuit de huidige eigenaars meer; het complex wordt enkel "draaiende" gehouden voor het lokale verenigingsleven. De algehele onderhoudsstaat is redelijk te noemen waarbij opgemerkt dient te worden dat de daken aan vervanging toe zijn.
Wel is er in de akte van levering (1998) een kwalitatieve verplichting opgenomen ten genoegen van een tweetal lokale verenigingen. De daaraan verbonden inhoudelijkheden zijn aan de taxateur niet kenbaar gemaakt. Uitgangspunt van deze waardering is dat deze niet dermate bezwarend zullen zijn dat het noodzakelijk is deze waardering te herzien.

Met inachtneming van al het voorgaande beoordeelt taxateur het getaxeerde als redelijk waarbij de taxateur uitdrukkelijk uitgaat van de aanname dat de twee onder paragraaf 1.8 van dit taxatierapport genoemde kwalitatieve verplichtingen aangaande een 15 jarige exploitatie- en drankafnameverplichtingen niet verbonden worden aan onderhavig horecabedrijfspand bij een eventuele verkoop-/ aankoop daarvan; of althans gemaximeerd worden tot een termijn van maximaal 5 jaar. Hierbij dient tevens een kanttekening gemaakt te worden dat indien er toch sprake is van een 5 jarige drankafnameverplichting, daarin opgenomen dient te zijn dat de drankleveranties zullen geschieden tegen marktconforme prijsstellingen.

Indien de bovenstaande door de taxateur genoemde uitgangspunten aan een toekomstige transactie van (ver)koop anders zijn dan hiervoor verwoord, kan het noodzakelijk zijn deze waardering te herzien.

10.3 Courantheid getaxeerde

Verhuurbaarheid : Matig. (verwachte verhuurtermijn ca 9 tot 15 maanden)
Verkoopbaarheid : Matig. (verwachte verkooptermijn ca 12 tot 18 maanden)

Toelichting verhuurbaarheid
Met inachtneming van al het voorgaande beoordeelt taxateur het object in de verhuur, vanwege de actuele marktomstandigheden in de horecasector en de omvang van het object als matig courant.

Toelichting verkoopbaarheid
Met inachtneming van al het voorgaande beoordeelt taxateur het object in de verkoop, vanwege de omvang van het object, de actuele marktomstandigheden in de horecasector en de terughoudendheid van banken/ financiers ten aanzien van horecabedrijfspanden als matig courant.

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

R.J.N. Sanders RT
verbonden aan Bossers & Fitters Taxaties B.V.,
gevestigd te 5652 AB Eindhoven, aan de Beemdstraat 48,
ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
met het registratienummer RT338997714

Verklaart:

1. het taxatierapport van het vastgoedobject Grotestraat 9 te 6067 BP Linne getaxeerd door S.J.H. Brinkmans RT verbonden aan Van der Horst Taxateurs B.V., gevestigd te ECI 8, 6041 MA Roermond te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij/zij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 645.000,-- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Plaats en datum:

Eindhoven, 21 juni 2024

R.J.N. Sanders RT

VAN DER HORST TAXATEURS

REKENMODELLEN - BIJLAGEN

VAN DER HORST TAXATEURS

Rekenmodel	**MARKTWAARDE**					
	uitgangspunt:	**te verhuren vastgoed**				
	bijzonder uitgangspunt:	**---**				
	peildatum	**4 april 2024**				
ADRES:	**Grotestraat 9**					
PLAATS:	**6067 BP Linne**					
DOSSIER:	**T 5764**					
SOORT ONROERENDE ZAAK:	**Vastgoed voor eigen gebruik**					



Horeca bedrijfspand met woongedeelte


OMSCHRIJVING/INDELING	V V O	MARKTHUUR PER M2	TOTAAL	ONDERHOUD PER M2/BVO	TOTAAL ONDERHOUD	*opmerkingen kengetallen*
Begane grond:						
Café	110	85	9.350	6,00	726	
Keuken met bijkeuken	31	55	1.705	6,00	205	
Brasserie	46	70	3.220	6,00	304	
Entree naar kleine zaal en brasserie	22	50	1.100	6,00	145	
Kleine zaal	153	65	9.945	6,00	1.010	
Portaal tussen kleine zaal en café	30	50	1.500	6,00	198	
Entreepartij grote zaal met garderobe	67	50	3.350	6,00	442	
Toiletgroepen bij café en grote zaal	56	65	3.640	6,00	370	
Grote zaal	410	50	20.500	6,00	2.706	
Kleedruimten/vergaderruimten/berging en verkeersruimten	106	50	5.300	6,00	700	
Eerste verdieping						
Vergaderruimte	58	60	3.480	6,00	383	
Technische ruimte/cv-ruimte	17	40	672	6,00	111	
(Onzelfstandig woongedeelte elders omschreven)						
Souterrain:						
Kelderruimte brasserie (schatting)	22	20	440	2,00	48	
Kelderruimte harmonie (schatting)	68	20	1.360	2,00	150	
	1.196		65.562		7.496	*gem huur/m2*
Overig:						*54,83*
terrein	-	0	0	0	-	
parkeren / aantal plaatsen	-	0	0	0	-	*Bruto-netto*
Totalen	1.196		65.562		7.496	*0,91*
Bruto Markthuur op jaarbasis			**€ 65.000**			
						FSI
onr.zaakgebonden lasten						*1,15*
OZB (percentage woz-waarde) / tarief zakelijk recht	0,20040	1.303		hw x faktor	10	
assurantiepremie (o/oo)	0,75	1.674		assur. bel.	21%	
kosten beheer in % van de huurwrde	3,00	1.950		b t w		
onderhoudskosten		7.496		b t w		
erfpachtcanon		0				
correctie BTW		0				
rioolrecht (per perceel)	132,76	133				
waterschapslasten (percentage woz-waarde)	0,02650	172				
Totale lasten			12.728	t.o.v. huurwaarde	19,58%	
Netto Markthuur op jaarbasis			€ 52.272			
Netto Aanvangsrendement in %	basis 4,00	opslag	4,50	totaal	**8,50**	
Verkoopwaarde v.o.n.				€	614.967	
correcties						
verhardingen		0	0	0		
diversen		0	0	0		
achterstallig onderhoud		0	0	0		
leegstand in maanden		0	0	0		
marketingkosten in % van de markthuur/leegstand		0%	0	0		
verhuurcourtage in % van de markthuur/leegstand		0%	0	0		
incentives/huurvrije perioden in maanden over leegstand		0	0	0		
incentives/bijdrage inbouwpakket		0	0	0		
gekapitaliseerde erfpachtcanon		0	0	0		
contante waarde huurverschil				0		*BAR von hw*
Verkoopwaarde v.o.n.				€	614.967	*10,57%*
Marktwaarde		kosten koper	10,70%	€	555.526	*faktor hw*
correcties						*9,46*
ongebonden grond / oppervlakte - prijs/m2		0	0	0		
diversen		0	0	0		
aftrek gekapitaliseerde canon		0	0	0		
Marktwaarde				€	555.526	*marktwaarde per m2*
Marktwaarde afgerond				**€**	**555.000**	*464,57*
						BAR kk
						11,70%
						paraaf taxateur

GSI = Ground Space Index = bebouwd oppervlak / gebiedoppervlak.	0,99
FSI = Floor Space Index = bruto vloeroppervlak (bvo) / gebiedoppervlak.	1,15
OSR = Open Space Ratio = onbebouwd oppervlak / bvo.	0,87
LAYERS = bvo / bebouwd oppervlak.	1,16

VAN DER HORST TAXATEURS

Rekenmodel		**MARKTWAARDE**						
		uitgangspunt:	**vrij van huur en gebruik**					
		bijzonder uitgangspunt:	**---**					
		peildatum	**4 april 2024**					
ADRES:		**Grotestraat 9-11**						
PLAATS:		**6067 BP Linne**						
DOSSIER:		**T 5764**						
SOORT ONROERENDE ZAAK:		**Vastgoedbelegging**				**Een onzelfstandige bovenwoning**		
OMSCHRIJVING/INDELING	punten volgens WWS	m2 GBO	Maximale huur volgens WWS	Markthuur per maand	**Uitgangspunt taxatie markthuur op jaarbasis**	ONDERHOUD PER M2/BVO	TOTAAL ONDERHOUD	*opmerkingen kengetallen*
Onzelfstandige bovenwoning Grotestraat 9 Linne	488	97	844	700	8.400	5,00	535	
		97			8.400		535	*gem huur/m2 7,24*
Overig: parkeren / aantal plaatsen								*Bruto-netto 0,90*
Totalen		97			8.400		535	
Bruto Markthuur op jaarbasis				**€**	**8.400**			
onr.zaakgebonden lasten								*FSI per jaar*
OZB (percentage woz-waarde) / tarief zakelijk recht				0,08690	102	hw x faktor	14	
assurantiepremie (o/oo) incl. ass. Belasting				0,75	176	assur. bel.	21%	
kosten beheer in % van de huurwrde				3,00	305	b t w	21%	
onderhoudskosten					647	b t w	21%	
erfpachtcanon					0			
mutatieleegstand (1 maand / 7 jaar / eenheid + kosten makelaar en marketing incl BTW)					161			
waterschapslasten/rioolrecht					34			
Totale lasten					1.425	t.o.v. huurwaarde	16,97%	
Netto Markthuur op jaarbasis				€	6.975			
Netto Aanvangsrendement in %	basis	4,00	opslag	3,00		totaal	**7,00**	
Verkoopwaarde v.o.n.						€	99.639	*BAR von hw 8,43%*
correcties								*faktor hw 11,86*
verhardingen			0	0		0		
achterstallig onderhoud			0	0		0	incl BTW	
leegstand in maanden			0	0		0		
marketingkosten in % van de markthuur/leegstand			0%	0		0	incl BTW	
verhuurcourtage in % van de markthuur/leegstand			0%	0		0	incl BTW	
incentives/huurvrije perioden in maanden over leegstand			0	0		0		
incentives/bijdrage inbouwpakket			0	0		0	incl BTW	
gekapitaliseerde erfpachtcanon			0	0		0		
contante waarde huurverschil						0		*BAR von hw 8,43%*
Verkoopwaarde v.o.n.						€	99.639	
Marktwaarde			kosten koper	10,70%		€	90.008	*faktor hw 11,86*
correcties								
ongebonden grond / oppervlakte - prijs/m2			0	0		0		
diversen			0	0		0		
aftrek gekapitaliseerde canon			0	0		0		
Marktwaarde						€	90.008	*per m2 930,42*
Marktwaarde afgerond						**€**	**90.000**	
								paraaf taxateur

Maximaal redelijke huur volgens WWS	*843,53*	*per maand*	*10.122,36*	*per jaar*
Markthuur (maximaal haalbaar in de markt voor dit object op deze locatie)	*700,00*	*per maand*	*8.400,00*	*per jaar*
Uitgangspunt bij deze taxatie	*700,00*	*per maand*	*8.400,00*	*per jaar*


opbouw voorzetwand
metselwerk : Wisselend aanbrengen 5 lagen normaal gemetseld + 6 lagen bestaande uit 2 klampstenen verspringend achter elkaar aangebracht geperforeerde steen
isolatie plaat zachtgeperst dik 40 mm dubbel in spouwkonstruktie geplaatst met overlappende naden isolatie vastzetten dmv boorspouwankers in de bestaande muur.
voorzetwand in lichte kleur uitvoeren.
garage belending
berging
podium
De bestaande muur opmetselen tot onderzijde van de nieuwe dakkonstruktie
koelruimte
garderobe
hal
vergader /kleedr.
b.k vloer 100 +P
kleinere verg.ruimte
urinoirs
herentoilet
instrumentenberging harmonie onder bestaand podium
H verlaagd plafond 491
H = 323
zaal
berging
keuken
kamer
cafe
plattegrond
Alvorens met de uitvoering te starten alle maten kontroleren ook t.p.v
Nieuwe spanten overspanningen kontroleren.
Lichtsterkte van de noodverlichting moet een sterkte hebben van tenminste 1 LUX gemeten op elk willekeurig punt van het vloeroppervlak.
Lichtstraat met lichtdoorlatende kopschotten
De kap samengesteld uit een binnenplaat van polycarbonaat en een buitenplaat van acrylaat De alu. profielen gemoffeld in kleur.
aanzicht visserstraat
Toiletportalen, toiletten, vergaderruimten, garderobe en hal mechanisch afzuigen volgens systeem C volgens NEN 1087 en de N.P.R. 1088.
Ventilatie units te plaatsen op het platdak.
dagmaat van de deuropeningen van de dubbele vluchtdeuren is 220 cm
doorsnede a-a
dakopbouw:
Gewapende gasbetonplaat
tweezijdig gechacheerde isolatieplaat 50mm. PUR schuim
1 laag gemodificeerd polyestermat MEC A dik 4 mm
gewapende gasbetonplaten
juiste afmetingen van de gewapend betonnen funderingsvoeten volgens tekening en berekening van de konstrukteur.
doorsnede b-b
Stalen balken, kolommen, gewapende betonkonstrukties volgens tekening en berekening van de konstrukteur.
Juiste overspanningen van de stalen konstruktie elementen in het werk exact te bepalen.
Juiste aanlegdiepte funderingen in het werk nader te bepalen.
Stalen balk in keuken 60 minuten brandwerend bekleden.
voorzetwand
5 lagen normaal gemetseld
6 lagen (2 klampstenen verspringend achter elkaar vermetselen) met geperforeerde zijde naar buitenzijde gekeerd
5 lagen normaal gemetseld
SITUATIE: gem. LINNE
SECTIE : E nr: 1129 + 1130
SCHAAL : 1:1000
LIMBURGS WELSTANDSTOEZICHT
DISTRICT MIDDEN - LIMBURG
WELSTANDSCOMMISSIE OOST
ACCOORD
Datum 31-5 1990
renvooi
+ = muurplaatanker
= koppelanker
= haakanker
x = stormanker
= strijkbalkanker
s.t. = stalen balk
v.t. = ventilatie
g.a.v.k. = gasafvoerkanaal
c.v. = centrale verwarming
m.k. = meterkast
h.w.a. = hemelwaterafvoer
o.s. = ontstoppingsstuk
w.a. = wasautomaat
v.w. = vaatwasser
k.k. = koelkast
aansluitpunt opstellingsruimte
w.k. = werkkast
Λ = stalen oplegschoen
pb 6kg poederblusser
blad 1
rchitektenburo smeets n.a.v. te linne
w.th.j. smeets kantoor: grotestraat 38 6067 br linne tel.04746 - 2537
BESTEKTEKENING VOOR HET VERBOUWEN VAN DE HARMONIEZAAL a/d GROTESTRAAT TE LINNE VOOR DE GEMEENTE LINNE
schaal 1:100
datum 26-4-1990
gew.
get.
ontwerp w.th.j. smeets
de architekt
N° 901413

begane grond

verdieping bestaand

kelder

verdieping woonhuis ged

doorsnede a-a

verdieping boven restaurant ged

verdieping woonhuis ged BLAD 1

ALVORENS MET DE UITVOERING TE STARTEN ALLE MATEN CONTROLEREN

renvooi:
sk= stalen kolom
bsb= bestaande stalen balk
nsb= nieuwe stalen balk
lk= lichtkoepel
metal stud wanden
CO^2 5 kg brandblusser
nooduerlichting (vluchtroute)
bhs 20m¹ 3/4" Ø= 6mm

- nieuwe aansluitpunten riolering aansluiten op het bestaand riool
- vervallen aansluitpunten van de riolering afdoppen
- de nieuwe toiletten en voorportalen mechanisch ventileren
- de mechanische ventilatie uitvoeren volgens de NEN 1087 en de NPR 1088

- de konstrukteur moet de konstruktieve opzet, draagrichtingen van de balklagen, gordingen, belastingen, funderings konstrukties in het werk nader bepalen, t.b.v. de benodigde konstruktieve berekeningen
- stalen balken, stalen kolommen, portalen, gemetselde penanten uitvoeren volgens tekening en berekening van de konstrukteur
- juiste overspanningen en lengtes van de konstruktieve elementen in het werk exact te bepalen
- de nieuwe stalen konstruktie-elementen op de begane grond brandwerend bekleden minimaal 90 minuten op het kriterium van bezwijken
- de totale vloer- en plafondkonstruktie tussen de cafe en de bovenwoning moet een minimale w.b.d.b.o. bezitten van 60 minuten
- de bestaande elektra, cv installatie, waterinstallatie, riolering aanpassen c.q. uitbreiden

de stalen kolommen stabiliserende elementen en de staalconstructie tbv de staling van de paneelwanden uitvoeren volgens tekening en berekening v/d constructeur
rekening houden met de lijnbelasting van de paneelwanden
de gewapend betonconstructies uitvoeren volgens tekening en berekening van de constructeur
nuttige belasting van de systeemvloer afstemmen op het gebruik van o.a. vergaderruimte

nieuwe plafondhangers aanbrengen tussen
1e en 2e bestaande spant
nieuw plafond aanbrengen tpv het horizontale en de schuine plafonds
eea in overleg met de opdrachtgever nader te bepalen.

Indien mogelijk de nieuwe mechanische ventilatie van het restaurant aansluiten op de bestaande installatie van de mechanische ventilatie van het cafe
De mechanische ventilatie van de nieuwe vergaderruimte en de zaal achter het restaurant geheel opnieuw uitvoeren. de bestaande ventilatie-unit indien mogelijk hergebruiken.

Gekkie Bouwwerk

De harmonisaat dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie conform NEN 2535 met gedeeltelijke bewaking welke rechtstreeks doorgemeld naar de alarmcentrale en een ontruimingsalarminstallatie welke voldoet aan het gestelde in de NEN 2575

ARCHIEFEXEMPLAAR

Behorend bij schrijven DD 02 OKT. 2003
Kenmerk: 03/002200 BS
ONDER VOORWAARDEN

GEMEENTE BRANDWEER ROERMOND

Bekeken bij aanvraag bouwvergunning d.d. 17-10-03 nr. BV 2003144

ARCHITEKTENBURO SMEETS
V.O.F. ARCHITEKTENBURO SMEETS B.N.A.
arch. reg. nr. 1.890126.213
BNA

Kantoorgebouw Porta Rura
Mussenberg 1d 6049 GZ Herten
Postbus 338 6040 AH Roermond

telefoon 0475 - 462537
telefax 0475 - 465785

TEKENING VOOR HET WIJZIGEN GED KLEINE ZAAL + BOVEN VERDIEPING
v/d HARMONIEZAAL GROTESTRAAT 9
LINNE VOOR HANSEN LINNE BEHEER BV VEESTRAAT 6 6067 AS LINNE

ontwerp: w.th.j. smeets — de architekt

schaal 1:100	
d.d. 18-1-2002	
gew. 20-8-2002	18-07-2003
gew.- 4-9-2003	24-9-03

No. 001413

kadaster

BETREFT
Linne E 2742

UW REFERENTIE
T 5764

GELEVERD OP
03-04-2024 - 14:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11175375221

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
02-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
02-04-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Linne E 2742 Kadastrale objectidentificatie: 033250274270000
Locatie	Grotestraat 9 6067 BP Linne BAG identificatie: 1641010001100458 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.147 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	193661 - 352275
Omschrijving	Bedrijvigheid (horeca)
Ontstaan uit	Linne E 1129 Linne E 1130

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 stuk	Hyp4 11353/26 Roermond	**Ingeschreven op**	29-12-1998
Naam gerechtigde	Hansen Linne Beheer B.V.		
Adres	Veestraat 6 6067 AS LINNE		
Statutaire zetel	LINNE		
KvK-nummer	13005915 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Linne E 2742

UW REFERENTIE
T 5764

GELEVERD OP
03-04-2024 - 14:32

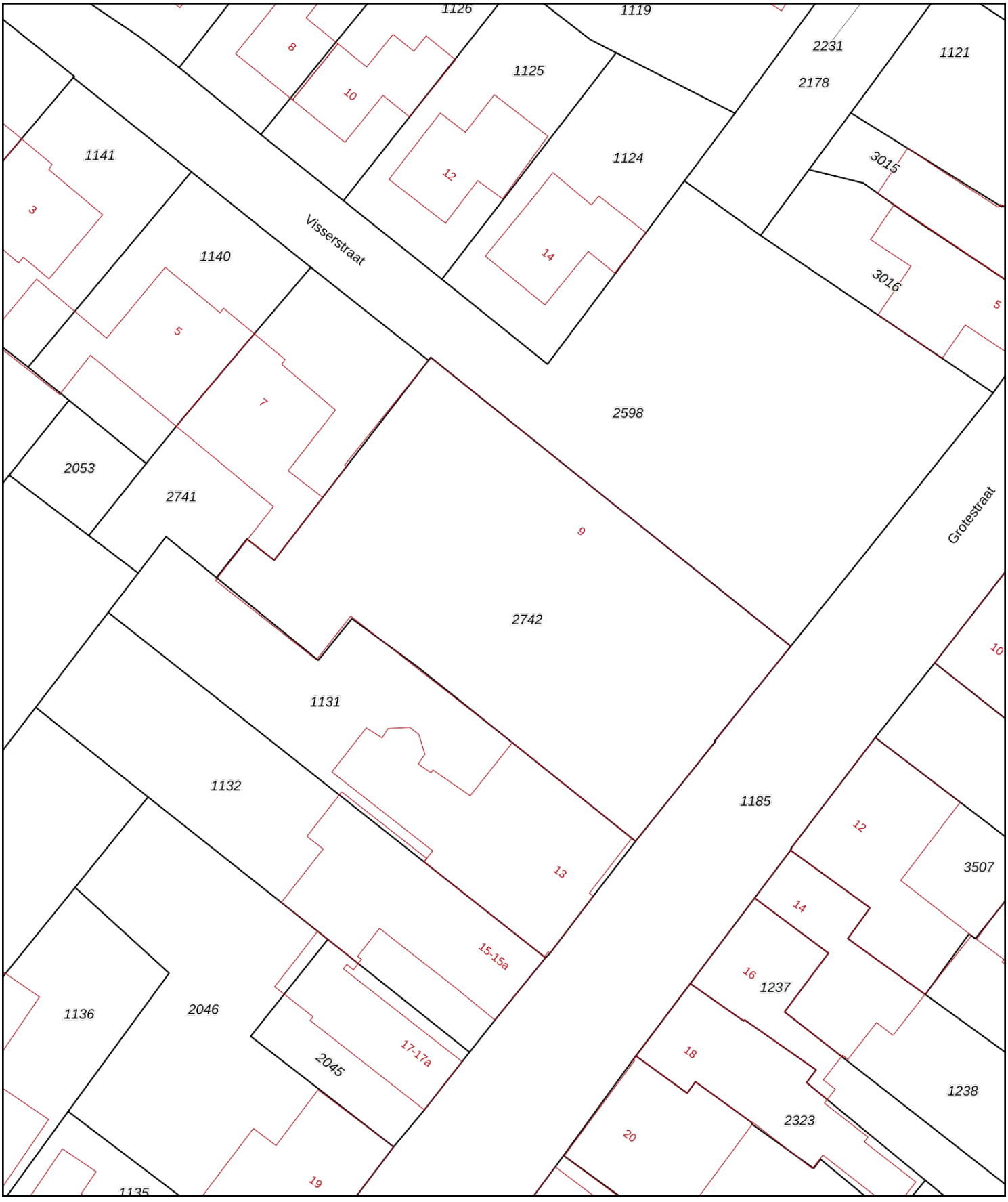
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11175375221

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
02-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
02-04-2024 - 14:59

Vermeld in stuk Hyp4 5523/47 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Linne
Sectie	E
Perceel	2742

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

kadaster

001

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	11353 26 97
ROERMOND	29-DEC-1998 09:00		met 4 vervolgbladen

Aantekeningen:

V123 -

01
04

D: 00000165 S: 5111078383

Kadaster

Hyp. 4

LEVERING

9821164

Heden, acht en twintig december ----------
negentien honderd acht en negentig, verschenen voor mij, Mr August Bernard Joseph Marie Urlings, notaris ter standplaats Roermond: ----------

1. de heer Adrianus Florentius Petrus Kerkvliet, notarieel - medewerker, wonende te 6042 AW Roermond, Notenboomlaan -- 32, geboren te Lisse op achttien september ---------- negentienhonderd twee en veertig, rijbewijsnummer: ------ 0050849133, ongehuwd en niet als partner geregisteerd; -- die verklaarde te handelen als gevolmachtigde van : -----
   a. de Edelachtbare Heer Doctorandus René Henri Roep, ---- burgemeester, wonende te 6051 GJ Maasbracht, --------- Praamstraat 10, geboren te Utrecht op vijf en twintig april negentienhonderd drie en vijftig, ---------- paspoortnummer: N 23616292, gehuwd; ---------- die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Maasbracht, en als ------ zodanig de publiekrechtelijke rechtspersoon de ------- **Gemeente Maasbracht**, gevestigd te 6051 DZ Maasbracht, Markt 36 (postadres postbus 7000, 6050 AA Maasbracht) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks ter - uitvoering van het besluit van de Raad van de gemeente Maasbracht, de dato zes en twintig november ---------- negentienhonderd achtennegentig, ----------
   b. de heer Theodorus Josephus van Gennep, gemeente- ----- ambtenaar, wonende te 6051 HP Maasbracht, ---------- Suikerdoossingel 24, geboren te Heerlen op achttien -- april negentienhonderd negen en dertig, ---------- paspoortnummer: N23615201, gehuwd, bij het geven van - de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van ------ betalingsfiatteur van de gemeente Maasbracht, -------- voornoemd; ----------

   de gemeente Maasbracht als "vervreemder", hierna ook ---- genoemd: verkoopster; ----------
   van voormelde volmacht door de burgemeester blijkt uit -- een onderhandse akte, waarvan een copie-collationnée is - vastgehecht aan een akte, op zes en twintig juni -------- negentienhonderd zeven en negentig verleden mij, notaris;
   van voormelde volmacht door de betalingsfiatteur blijkt - uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden vastgehecht; ----------
   van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken; -
2. de heer Wilhelmus Hendrikus Johannes Marie Hansen, ------

Aantekeningen:

direkteur, wonende te 6067 CM Linne, Tramweg 4, geboren te Linne op veertien december negentienhonderd negen en veertig, paspoortnummer: N04504950, gehuwd, ----------
ten deze handelende als direkteur van genaamd: **Hansen Linne Beheer B.V.**, gevestigd te Linne en kantoorhoudende te 6067 AS Linne, Veestraat 6, (Postbus 7726, 6067 ZG Linne), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 13005915, en als zodanig ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende; ------
"Hansen Linne Beheer B.V.", als verkrijger, hierna ook genoemd: "koopster". ----------

De comparanten verklaarden het navolgende: ----------

---------- **TITEL, LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK** ----------

Verkoopster heeft blijkens een met koopster aangegane ------ onderhandse overeenkomst van verkoop en koop en het in ----- verband daarmede genomen raadsbesluit van zes en twintig --- november negentienhonderd acht en negentig aan koopster ---- verkocht en levert op grond daarvan aan koopster, die ------ blijkens voormelde overeenkomst van verkoopster heeft ------ gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt: ----------

---------- **REGISTERGOED** ----------

Horecabedrijf met zalen met bijbehorende ruimten, ------- bovenwoning, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Grotestraat 9 te 6067 BP Linne, ------- kadastraal bekend als GEMEENTE LINNE, sectie E, nummer 1129, groot zes aren twee en vijftig centiaren, alsmede een ter plaatse aangeduid gedeelte ter grootte van circa vier aren vijf en negentig van het perceel, kadastraal bekend als GEMEENTE LINNE, sectie E, nummer 1130, ------- welke percelen een aaneengesloten geheel uitmaken en ---- welke in gele kleur zijn aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening; ----------

dit registergoed hierna ook te noemen het verkochte, ------- door koopster te gebruiken als horecabedrijf met zalen en bovenwoning. ----------

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft -------- verkoopster meegedeeld dat haar niet bekend is dat dit ----- gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. ----------

---------- **VOORAFGAANDE VERKRIJGING** ----------

Het verkochte is door verkoopster verkregen door de -------- inschrijving ten kantore van de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op acht en twintig juni negentien honderd negentig, in register hypotheken nummer 4, deel 6879 nummer 34, van een afschrift van een akte van ---- verkoop en koop, houdende kwijting voor de koopsom, alsmede afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op acht en twintig juni negentien honderd negentig, verleden voor ----- notaris J.C. Ritzen te Roermond. ----------

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

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

F

De koopprijs bedraagt VIER HONDERD VIJF EN TWINTIG DUIZEND - GULDEN (ƒ.425.000,00), exclusief omzetbelasting (Belasting - Toegevoegde Waarde), welk bedrag door koopster is voldaan -- door storting op een rekening ten name van de Stichting ---- Derdengelden van Hecke, Houben & Urlings. ----------
De zakelijke lasten zijn voor wat betreft de lopende ------- termijnen verrekend. ----------
Verkoopster verleent koopster kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschreven lasten. ----------
Voorzover bij deze akte aan de bepalingen van voormelde ---- onderhandse koopovereenkomst geen uitvoering wordt gegeven - casu quo daarvan niet wordt afgeweken, blijven zij --------- onverminderd van kracht. ----------
Voormelde overeenkomsten van verkoop en koop en levering --- zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: ----------
---------- **BEDINGEN** ----------
---------- **kosten en belastingen** ----------
---------- **Artikel 1** ----------
1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de ------ verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadastrale ----- rechten, zijn voor rekening van koopster. ----------
2. Wegens de levering van het verkochte is door koopster --- omzetbelasting verschuldigd, ingevolge het daartoe ------ ingevolge artikel 11, lid 1, letter a van de Wet -------- Omzetbelasting 1968 ingediende verzoek. ----------
-- **leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat** ---
---------- **Artikel 2** ----------
1. Verkoopster is verplicht aan koopster eigendom te leveren die: ----------
   a. onvoorwaardelijk is; ----------
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; ----------
      partijen verklaarden onherroepelijk volmacht te geven aan ieder der medewerkers van het kantoor van -------- notarissen van Hecke, Houben & Urlings te Roermond, om voor en namens hen mede te werken aan afstand - ter -- uitvoering van de overeenkomst(en) waarbij de -------- betreffende hypotheekhouder zich daartoe verplichtte - van alle andere hypotheken dan ten laste van koopster, voor het geval en voorzover het verkochte met zodanige hypotheken is belast; ----------
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; ----
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens ------ erfdienstbaarheden, anders dan in deze akte vermeld; -
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit -- overeenkomsten, anders dan in deze akte vermeld. -----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte --- en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoopster noch koopster ----

Aantekeningen:

daaraan rechten. ----------
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, ----
waarin het zich ten tijde van het sluiten van de --------
koopovereenkomst bevond, met inachtneming van de lopende
huurovereenkomst. ----------
Het voortgezet gebruik van verkoopster als zorgvuldig ---
schuldenaar na het tot stand komen van de --------------
koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering ----
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de ----
staat van het verkochte. ----------
--- **tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico** --
---------- **Artikel 3** ----------
De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. --------
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koopster ten goede, ---
zijn de lasten voor haar rekening en draagt zij het risico -
van het verkochte. ----------
---------- **titelbewijzen en bescheiden, aanspraken** -------
---------- **Artikel 4** ----------
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en ---
bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het ---------
Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoopster deze in ----
haar bezit had, aan koopster afgegeven. ----------
Alle aanspraken die verkoopster ten aanzien van het --------
verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, --
waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs
en leveranciers gaan over op koopster. ----------
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als ----------
kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van -
het Burgerlijk Wetboek is verkoopster verplicht op eerste --
verzoek van koopster aan een overdracht mee te werken. -----
Verkoopster is tevens verplicht garantiebewijzen welke met -
betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koopster te
overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name
van koopster te doen stellen. ----------
---------- **garanties van verkoopster** ------------
---------- **Artikel 5** ----------
Verkoopster garandeert het navolgende: ----------
a. verkoopster is bevoegd tot verkoop en levering van het --
verkochte; ----------
b. het verkochte is thans verhuurd, waarvan de betreffende -
gegevens nader in deze akte zijn omschreven; ----------
c. het verkochte is na het tot stand komen van de ---------
koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd ---
en/of verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in
gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming -
van koopster; ----------
d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings-
casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening --
aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van

Aantekeningen:

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed - krachtens de Huisvestingswet; ----------
e. voor verkoopster bestaan ten opzichte van derden geen --- verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of ----- optierecht; ----------
f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke ------ lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. ---
Verkoopster heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst -- onder meer nog gegarandeerd dat: ----------
g. aan haar per dat tijdstip van overheidswege of door ----- nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het -------- verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke --- toen nog niet waren uitgevoerd, met uitzondering van ---- bouwkundige aanpassingen op grond van na te melden ------ akoestisch onderzoek; ----------
h. aan haar op dat tijdstip betreffende het verkochte ------ geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel --- aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend --- was: ----------
   1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; ----------
   2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel ----- daartoe als bedoeld in artikel 35 van de ---------- Monumentenwet; ----------
   3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; ----------
i. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat het ------- verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht ---- Gemeenten; ----------
j. aan haar per dat tijdstip niet bekend was dat ten ------- aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag. ----------
Verkoopster verklaart dat haar niet bekend is dat zich ten - aanzien van het onder g, h, i en j gestelde sedertdien een - verandering heeft voorgedaan. ----------
------- **verontreiniging/ondergrondse tanks/asbest** ----------
---------- **Artikel 6** ----------
1. Het is verkoopster niet bekend dat het verkochte enige -- verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het ----- hiervoor door koopster beoogde gebruik of die heeft ----- geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot ---- schoning van het gekochte, danwel tot het nemen van ----- andere maatregelen. ----------
2. In het verkochte is geen ondergrondse tank voor het ----- opslaan van vloeistoffen aanwezig. ----------
3. Aan verkoopster is niet bekend dat in het verkochte ----- asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het ----

Aantekeningen:

verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. ---
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. ----------
Koopster verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart -- verkoopster voor alle aansprakelijkheid die uit de ------ aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het ------- verkochte kan voortvloeien. ----------

---------- **BIJZONDERE VOORWAARDEN:** ----------

1. Het verkochte is op heden verhuurd aan B.V. Gulpener ---- Bierbrouwerij, Distilleerderij en Azijnfabriek, gevestigd en kantoor houdende te Gulpen, welke het verkochte weer - heeft onderverhuurd. ----------
Koopster heeft het verkochte in verhuurde en ---------- onderverhuurde staat gekocht en verklaart bekend te zijn met de bestaande contracten dienaangaande. ----------
Het eventueel vrij van huur, van biermerkbinding -------- (drankenafnameclausule) en/of exploitatie maken van het - verkochte komt geheel voor rekening en risico van de ---- koopster. ----------
2. Koopster verklaard bekend te zijn met de uitkomsten van - een akoestisch onderzoek van Buro Grouls de dato juli --- negentienhonderd zes en negentig, op basis waarvan de --- Gemeente Maasbracht te eniger tijd onder andere --------- bouwkundige aanpassingen zal kunnen verlangen. Eveneens - is koopster bekend met de uitspraak van gemeentewege, dat deze bouwkundige aanpassingen -behoudens overmacht- niet voor een januari tweeduizend verlangd zal worden. -------
3. Koopster aanvaardt de verplichting om de verenigingen --- "Harmonie Lentekrans" en "Mannenkoor St.Caecilia", beiden gevestigd te Linne, huisvesting te bieden op basis van -- voorwaarden, die zijn vastgelegd in de nadere regels als bedoeld in artikel 5 van de huurovereenkomst met B.V. --- Gulpener Bierbrouwerij, Distilleerderij en Azijnfabriek, voornoemd, de dato veertien september negentienhonderd -- negentig, waarvan een afschrift ter hand is gesteld van - de koopster. ----------
De koopster is verplicht en verbindt zich jegens de ----- verkoopster, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit lid 3 bij overdracht van het geheel of een gedeelte - van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of ----- zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee - om het in dit lid 3 bepaalde in de betreffende akte van - levering of verlening van een zakelijk genotsrecht ------ woordelijk op te nemen, zulks op straffe van verbeurte -- van een direct opeisbare boete van een honderd duizend -- gulden (f.100.000,--) ten behoeve van de verkoopster, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. ----------

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koopster zich jegens de verkoopster tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze het in dit lid 3 bepaalde zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoopster (de gemeente Maasbracht) het beding aan. ----------

---------- **VOORKEURSRECHT TOT KOOP** ----------

Koopster kent hierbij voorts nog toe aan verkoopster, die zulks aanneemt: ----------

het recht van koop van vorenomschreven registergoed, hierna aangeduid als "het registergoed", voor het geval koopster mocht overgaan tot vervreemding van het registergoed of wezenlijke wijziging in de bestemming daarvan, weshalve koopster zich hierbij jegens verkoopster verplicht om bij vervreemding van het registergoed of een gedeelte daarvan, onder welke benaming ook of vorenbedoelde wijziging in de bestemming, dit bij aangetekend schrijven eerst te koop aan te bieden aan verkoper tegen een nader over een te komen koopprijs, waarbij dan de door de koopster gedane investeringen dienen als basis voor de vaststelling daarvan. Gemeld recht van koop is verleend onder de navolgende bedingen: ----------

a. binnen drie weken na verzending van bedoeld aangetekend schrijven (datum poststempel) zal tussen de koopster en het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maasbracht een principe-overeenkomst worden gesloten, onder voorbehoud van instemming van de raadscommissie en de gemeenteraad; ----------

b. bij uitblijven van overeenstemming met betrekking tot vorenbedoelde principe-overeenkomst zullen partijen binnen twee weken ieder een deskundige aanwijzen om de waarde van het aangebodene te doen vaststellen; ----------

c. na ontvangst van het door bedoelde deskundigen opgemaakte taxatierapport zal het College van Burgemeester en Wethouders binnen drie weken aan koopster bij aangetekend schrijven mededeling doen of zij op basis van het taxatierapport een voorstel tot aankoop zullen doen aan de raadscommissie casu quo de gemeenteraad; ----------

d. de gemeenteraad vergadert eenmaal per maand; derhalve met inachtneming van deze maximale termijnen dient de koopster uiterlijk vier maanden na het sub a. bedoelde schrijven bij aangetekend schrijven ervan in kennis te worden gesteld of de gemeente al of niet gebruik maakt van het recht van koop; ----------

e. indien de gemeente van haar recht van koop gebruik maakt, zal de betreffende akte van overdracht moeten worden gepasseerd binnen vier weken na het betreffende raadsbesluit; ----------

Aantekeningen:

f.de hiervoor bedoelde termijnen zijn allen maximale -------
termijnen. Eventuele versnelde afhandeling door een extra
commissie of extra raadsvergaderingen blijft mogelijk. ---
Ingeval de gemeente afziet van haar recht van koop vervalt -
dit recht. ----------
Voor het geval tot gehele of gedeeltelijke vervreemding of -
tot wijziging in de bestemming mocht worden overgaan zonder
dat verkoopster van dit recht van koop gebruik heeft kunnen
maken, verbeurt de nalatige aan en ten behoeve van ---------
verkoopster een dadelijk opeisbare boete van honderd procent
van de alsdan door de nalatige van een derde verkregen -----
koopsom, opeisbaar wordende door het enkele feit der niet --
nakoming en onverminderd het recht op verdere ----------
schadevergoeding indien daartoe termen bestaan. ----------
- **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN** -
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de -
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop
betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoopster -
noch koopster kan zich terzake van deze koop en levering nog
op een ontbindende voorwaarde beroepen. ----------
Partijen verklaren afstand te doen van het recht om --------
ontbinding en/of vernietiging van deze overeenkomst te -----
vorderen op grond van enige wetsbepaling. ----------
---- **VERKLARING ARTIKEL 204c BOEK 2 BURGERLIJK WETBOEK** -----
Tenslotte verklaarden partijen dat artikel 204 c Boek 2 van
het Burgerlijk Wetboek ten deze niet van toepassing is. ----
---------- **WOONPLAATSKEUZE** ----------
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor --
fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van -
de bewaarder van deze akte. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit -
van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door
mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe
bestemde dokumenten vastgesteld. ----------
---------- WAARVAN AKTE, ----------
in minuut is verleden te Roermond, op de datum als in het --
hoofd van deze akte vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de -----
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud --
van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige -----
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze
akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, --
notaris, ondertekend ----------
om zestien uur en zevenenveertig minuten (16:47). ----------
volgen handtekeningen: ----------

V O O R A F S C H R I F T,
w.g. G. Urlings.

Aantekeningen:

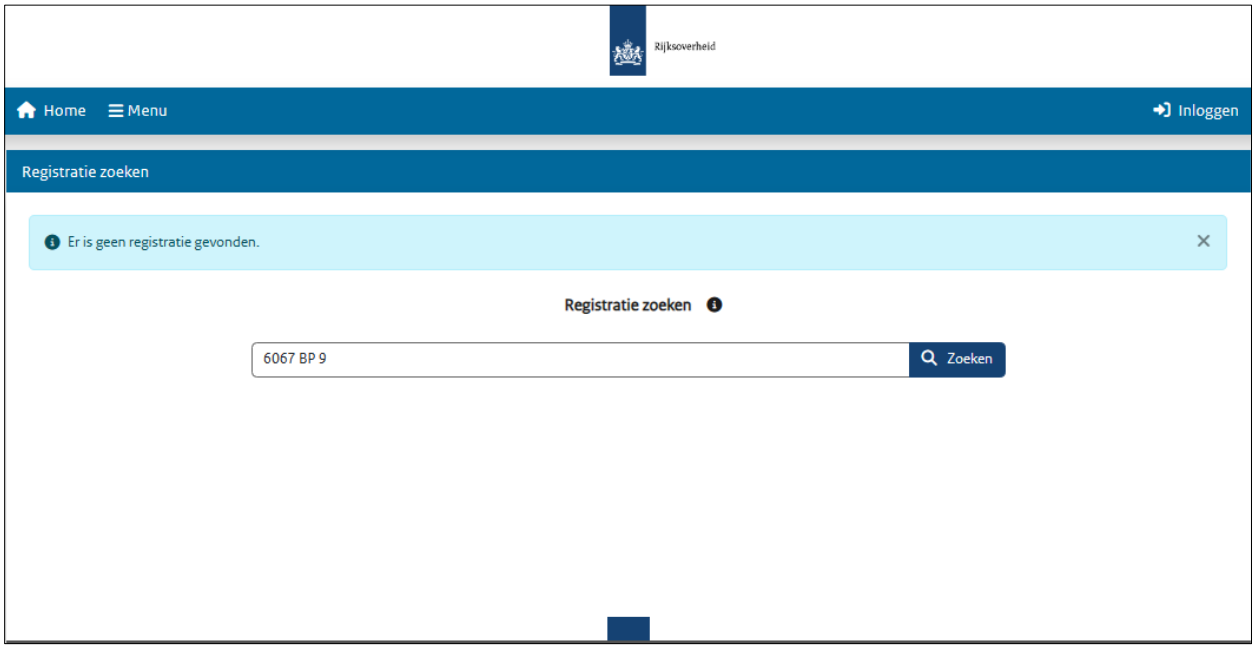
Kadaster

Ondergetekende,
Mr August Bernard Joseph Marie Urlings, notaris ter standplaats Roermond,
verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van deze wet.

w.g. G. Urlings.

VERKLARING:
Ondergetekende, Mr August Bernard Joseph Marie Urlings, notaris ter standplaats Roermond, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

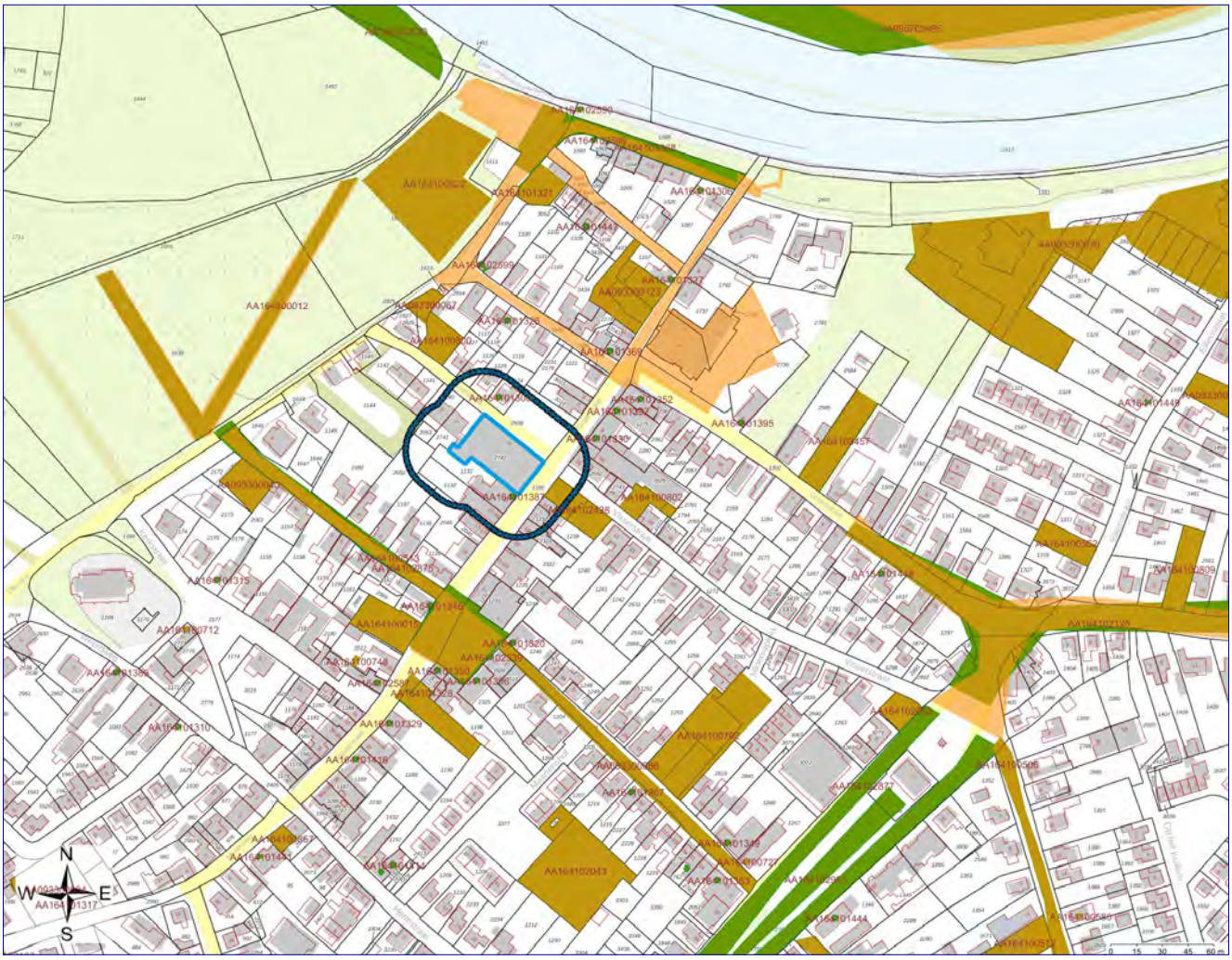
Vervolgblad Hyp. 3 en 4


Rijksoverheid
Home
Menu
Inloggen
Registratie zoeken
Er is geen registratie gevonden.
Registratie zoeken
6067 BP 9
Zoeken

provincie limburg

Bodeminformatie

Grotestraat 9 te Linne



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	35

Inleiding

Inleiding

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de gemeenten en provincie Limburg bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Deze informatie wordt in een bodeminformatiesysteem (BIS) opgeslagen. In het rapport is de beschikbare informatie opgenomen van het door u geselecteerde perceel of gebied. Voor bodemadviesbureaus biedt deze rapportage een indicatie van de aanwezige bodemgegevens maar vormt niet alle archiefinformatie voor een vooronderzoek conform de NEN 5725 (historisch onderzoek). Voor een onderzoek conform NEN 5725, NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) is naast de bodeminformatie ook alle informatie met betrekking tot milieudossiers en bouwvergunningen relevant. Deze informatie dient middels een dossieronderzoek (bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Deze informatie is niet in alle gevallen digitaal beschikbaar en kan door middel van het maken van een afspraak worden ingezien bij de betreffende gemeente of provincie.

Rapportage

In de rapportage wordt per locatie de bekende informatie weergegeven. Per locatie wordt weergeven welke bodemonderzoeken er bekend zijn. Er zijn ook locaties waarvoor geen bodemonderzoeken bekend zijn maar wel verontreinigende activiteiten. Deze locaties zijn opgenomen omdat op basis van historische informatie (milieuvergunningdossiers, tankarchief ed) blijkt dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodeminformatie van de Provincie Limburg is ook opgenomen. Hierdoor kan het voorkomen dat gegevens (locaties, bodemonderzoeken) twee keer in de rapportage worden vermeld.

Met betrekking tot de Wet bodembescherming (Wbb) is provincie Limburg het bevoegd gezag.

Op basis van het veld gegevensbeheerder is bekend waar de informatie opgevraagd kan worden. Onderstaand zijn de contactgegevens van de provincie Limburg en gemeenten voor het opvragen van bodeminformatie van de desbetreffende gemeente:

Provincie Limburg: https://www.limburg.nl/onderwerpen/milieu-toezicht/bodem

Gennep: bodem@gennep.nl

Landgraaf: gemeente@landgraaf.nl

Meerssen: carlo.poolen@meerssen.nl

Mook en Middelaar: bodem@gennep.nl

Roermond: bodem@Roermond.nl

Servicecentrum MER-OD: dienstverlening@servicecentrum-mer.nl

Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 en Bodemkwaliteitskaart Limburg Noord

De gemeenten van Noord en midden Limburg beschikken over een gezamenlijke Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart die de gemiddelde bodemkwaliteit weergeeft van verschillende gebieden. Informatie over de Nota en de bodemkwaliteitskaart kunt u vinden op: https://experience.geowebonline.nl/GeoWeb56/Index.html?viewer=BKK_Limburg

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de Provincie Limburg zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Maasbrachterweg, Schutterstraat, Montforterweg, Parallelweg,

Locatienaam	Maasbrachterweg, Schutterstraat, Montforterweg, Parallelweg,
Adres	Montfortererweg
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102877
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI164100008
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	uitvoeren evaluatie
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag: Immobiel 22-05-2014

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
22-05-2014	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag	Immobiel	BKK		Er is geen afdeklaag meer aangebracht omdat er slechts lichte restverontreinigingen zijn achter gebleven. Wel zal er nog asfalt over de locatie gelegd worden, wat oorspronkelijk bedoelt was als de afdeklaag.
30-04-2014	Sanerings evaluatie	Evaluatierapport grondsanering (conform RUS) Locatie Maasbrachterweg, Schuttersstraat, Montforterweg	BKK		Er is geen afdeklaag meer aangebracht omdat er slechts lichte restverontreinigingen zijn achter gebleven. Wel zal er nog asfalt over de locatie gelegd worden, wat oorspronkelijk bedoelt was als de afdeklaag.
12-05-2013	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Immobiel	Heijmans Milieutechniek BV		
01-01-2012	Verkennend onderzoek NEN 5740	Bodemonderzoek Reconstructie Linne in de gemeente Maasgouw; Parallelweg, Tramweg, Nieuwe Markt, Maasbrachterweg, Schttersstraat, Plantsoenstraat, Sint Jozefstraat, Processieweg en Montfortweg.	DHV		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
wegfundering/wegverharding met puin	onbekend	onbekend	Nee	Per definitie	Onbekend	Ja	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	9999 m2	9999 m3	0 m	0 m	Parallelweg; Funderlingslaag van stol; 45 m3
Grond	I	9999 m2	9999 m3	0 m	0 m	Nieuwe Markt; Funderingslaag van stol; 45m3
Grond	I	175 m2	50 m3	0 m	0 m	BUS 2013-128; Schutterstraat/kad. perceel E 2095; Funderingslaag van stol.
Grond	I	130 m2	40 m3	0 m	0 m	BUS 2013-128; Montforterweg/kad. perceel E 1736; Funderingslaag van stol.
Grond	I	130 m2	40 m3	0 m	0 m	BUS 2013-128; Maasbrachterweg/kad. perceel E 3009; Funderingslaag van stol

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
01-07-2014	Instemmen uitgevoerde sanering	2014/34384	Definitief
23-12-2013	BUS-melding correct aangeleverd	2013/72025	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
		22-04-2014		

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	29-04-2014	De verontreiniging in de grond is volledig verwijderd, er heeft echter geen aanvulling plaatsgevonden	Niet van toepassing

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Keulsstraat/Markt

Locatienaam	Keulsstraat/Markt
Adres	Keulsstraat
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102875
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI164100005
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag: Immobiel 27-04-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
27-04-2011	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag	Immobiel	Geonius Milieu		Tijdens de saneringsis een sterk verontreinigd sintelpad aangetroffen in de bodem, deze is gedeeltelijk verder afgegraven. De werkzaamheden zouden zijn stopgezet toen duidelijk werd dat de laag zich verbreedde onder een klinkerverharding. Echter er is p
22-04-2011	Saneringsevaluatie	Evaluatie Besluit Uniforme Sanering, catergorie tijdelijk uitplaatsen, locatie Keulstraat/Markt te Linne	Geonius Milieu		
06-10-2010	Saneringsplan	Melding Besluit Uniforme Saneringen, categorie tijdelijk uitplaatsen, locatie Keulstraat/Markt te Linne	Geonius Milieu		
04-08-2010	Indicatief onderzoek	Milieuhygi?nisch bodemonderzoek t.b.v. rioolreconstructie en herinrichting Keulstraat en Markt te Linne	Geonius Milieu		
14-06-2010	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Tijdelijk Uitplaatsen	Geonius Milieu		Ten behoeve van nieuwe riolering. Er zal 55 m3 sterk verontreinigde grond worden ontgraven, de sterk verontreinigde grond zal worden afgevoerd zodat

					kwaliteitsverbetering optreed.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
ophooglaag met kolengruis en/of sintels	onbekend	heden	Nee	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
wegfundering/wegverharding met puin	onbekend	2010	Nee	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	112 m2	55 m3	0 m	4 m	BUS 51-2010; Bron is een fundatielaag.

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
25-05-2011	Instemmen uitgevoerde sanering	DOC201100066931	Definitief
23-06-2010	BUS-melding correct aangeleverd	DOC201000068607	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
				26-05-2011

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	01-11-2010	voll. verw., aanvulgrond BGW	Niet van toepassing

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat Linne 7

Locatienaam	Grotestraat Linne 7
Adres	Grotestraat
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102750
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300312
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
smederij	1935	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat 21 LINNE

Locatienaam	Grotestraat 21 LINNE
Adres	Grotestraat 21
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102727
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300281
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
smederij	1925	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat 11 LINNE

Locatienaam	Grotestraat 11 LINNE
Adres	Grotestraat 11
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102732
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300289
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
limonadefabriek	1923	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat

Locatienaam	Grotestraat
Adres	Grotestraat 28
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102588
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300120
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Saneringsplan: Deelsaneringsplan Grotestraat t.h.v. nr. 28 te Linne 05-12-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
05-12-2022	Saneringsplan	Deelsaneringsplan	Antea group		

		Grotestraat t.h.v. nr. 28 te Linne			

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
benzine-service-station	1954	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend
benzinepompinstallatie	1945	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend
smederij	1923	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend
autoreparatiebedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend
petroleum- of kerosinetank (ondergronds)	1954	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
21-06-2023	beschikking ernstig, geen spoed	DOC-00505654	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Besluit	Downloadlink
DOC-00505654 beschikking ernstig, geen spoed 21-06-2023	Besluit_op_evaluatierapport.pdf

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond			

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel
Grond	21-06-2023			I		Verbod graafactiviteiten

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Visserstraat 14 LINNE

Locatienaam	Visserstraat 14 LINNE
Adres	Visserstraat 14
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102705
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300252
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
vruchtensiroopfabriek	1900	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend
schietbaan (particuliere vereniging)	1948	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Kloosterstraat 3 LINNE

Locatienaam	Kloosterstraat 3 LINNE
Adres	Kloosterstraat 3
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102624
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI093300160
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1946	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Maasstraat-Schoorweg Linne

Locatienaam	Maasstraat-Schoorweg Linne
Adres	
Woonplaats	
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164103368
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	LI164103368
Gegevensbeheerder	Provincie Limburg
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan: Meldingsformulier BUS immobiel Maasstraat-Schoorweg Linne 18-01-2023

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
18-01-2023	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Meldingsformulier BUS immobiel Maasstraat-Schoorweg Linne	Bkk Bodemadvies		
21-07-2022	Verkennend onderzoek NEN 5740	Milieutechnisch onderzoek	Bkk Bodemadvies		

		Maasstraat e.o. te Linne			

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	146 m2				BUS 2023-021

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
07-03-2023	BUS-melding correct aangeleverd	BUS 2023-021 2023-009016	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	08-02-2024		

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Keulstraat - Markt

Locatienaam	Keulstraat - Markt
Adres	Keulstraat

Woonplaats	LINNE
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164100513
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164100513
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren aanvullend NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: Keulstraat - Markt 03-08-2010

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
03-08-2010	Indicatief onderzoek	Keulstraat - Markt	Heel BV		Asfalt: teerhoudend Fundatiemateriaal: NO noodzakelijk op basis van PAK en m.o-gehalte Grond: indicatief AW2000 Asbest visueel niet aanwezig.
08-04-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Keulstraat - Markt	Geonius		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat 23 6067BP LINNE

Locatienaam	Grotestraat 23 6067BP LINNE
Adres	Grotestraat 23
Woonplaats	LINNE
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164100015
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164100015
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Grotestraat 23 6067BP LINNE 22-01-2008

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
22-01-2008	Verkennend onderzoek NEN 5740	Grotestraat 23 6067BP LINNE	Econsultancy		b.g.: S < Cd, Zn, PAK < NO BGW-I < PAK o.g.: A.P. < S

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Grotestraat 7 Linne

Locatienaam	HBB: Grotestraat 7 Linne
Adres	Grotestraat 7
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164101413
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164101413
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
smederij	1935	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Grotestraat 21 Linne

Locatienaam	HBB: Grotestraat 21 Linne
Adres	Grotestraat 21
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164101348
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164101348
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
smederij	1925	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Visserstraat

Locatienaam	Visserstraat
Adres	Visserstraat
Woonplaats	Linne

Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102438
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164102438
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Historisch onderzoek: Vooronderzoek NEN 5725 Visserstraat ong te Linne 19-02-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
19-02-2021	Historisch onderzoek	Vooronderzoek NEN 5725 Visserstraat ong te Linne	Milieutechnisch Adviesbureau Heel		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Visserstraat 26 -28 6067CE LINNE

Locatienaam	Visserstraat 26 -28 6067CE LINNE
Adres	Visserstraat 26 -28
Woonplaats	LINNE
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164100802
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164100802
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Visserstraat 26 6067CE LINNE 15-12-1999

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
15-12-1999	Verkennend onderzoek NVN 5740	Visserstraat 26 6067CE LINNE	Lyons		Geen aanleiding voor nader onderzoek. Bg(tot matig koolhoudend): cu,hg,ni,zn,pakk10>s; og: ni>s; gw: niet bepaald omdat gws > 5 m-mv is.
19-03-1998	Verkennend onderzoek NVN 5740	Visserstraat 26 -28 6067CE LINNE	Lyons		In het rapport wordt niets over een vervolgactie gezegd. Formeel dient er een nader onderzoek naar de matige zinkverontreiniging te worden uitgevoerd. Bg: zn>t, cu,hg,pb,pak10>s; og: - ; gw: niet bepaald omdat gws > 5 m-mv is.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Grotestraat 11 Linne

Locatienaam	HBB: Grotestraat 11 Linne
Adres	Grotestraat 11
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164101387
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164101387
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
limonadefabriek	1923	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Grotestraat 28 6067BR LINNE

Locatienaam	Grotestraat 28 6067BR LINNE
Adres	Grotestraat 28
Woonplaats	LINNE
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA093300022
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM093300022

Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: Grotestraat 28 6067BR LINNE 20-11-2001

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
20-11-2001	Nader onderzoek	Grotestraat 28 6067BR LINNE	Heel BV		Verontreinigingen voldoende afgeperkt. Hoeveelheid sterk verontreinigde grond < 25m3 , het betreft hier dus geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Bg: benz>t, tol,xyl,olie>s; og: ebenz,xyl>i, benz,tol>t, olie>s, naf(88)>d.
18-05-1999	Bodemsanering bedrijven (BSB)	Grotestraat 28 6067BR LINNE	Lyons		Rond boring 2 is een nader onderzoek noodzakelijk. Bg(zwak koolhoudend): ni,cu,zn,olie,pak10>s; og(sterke oliegeur, zwak puinhoudend): xyl>i, olie,benz,tol,ebenz>s, naf(10.5)>d; gw: niet bepaald omdat gws > 5 m-mv is.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Visserstraat/Nieuwe Markt te Linne

Locatienaam	Visserstraat/Nieuwe Markt te Linne
Adres	Visserstraat
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164102052
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164102052
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek Visserstraat/Nieuwe Markt Linne 06-12-2017

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
06-12-2017	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek Visserstraat/Nieuwe Markt Linne	Milieutechnisch Adviesbureau Heel		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Visserstraat 14 Linne

Locatienaam	HBB: Visserstraat 14 Linne
Adres	Visserstraat 14
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164101300
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164101300
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
vruchtensiroopfabriek	1900	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
schietbaan (particuliere vereniging)	1948	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Visserstraat 4 -6 6067CE LINNE

Locatienaam	Visserstraat 4 -6 6067CE LINNE
Adres	Visserstraat 4 -6
Woonplaats	LINNE
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164100800
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164100800
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	

Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Visserstraat 4 -6 6067CE LINNE 13-02-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
13-02-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Visserstraat 4 -6 6067CE LINNE	Heel BV		Geen aanleiding voor nader onderzoek. Bg(spoortjes puin en -kooltjes): as,cd,cu,pb,hg,ni,zn,pak10>s, eox(0.12)>d; og: - ; gw: niet bepaald omdat gws > 5 m-mv is.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Kloosterstraat 7 6067BB Linne

Locatienaam	Kloosterstraat 7 6067BB Linne
Adres	Kloosterstraat 7
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA093300123
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM093300123
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Kloosterstraat 7 6067BB LINNE 28-06-2006

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
28-06-2006	Verkennend onderzoek NEN 5740	Kloosterstraat 7 6067BB LINNE	Heel BV		b.g.: MM1: S < Pb, Zn en PAK < NO; BGW-I < PAK < BGW+ o.g.: MM2: ap <S ap < BGW-I separaat monster MM3: S< PAK < NO; BGW-I < PAK < BGW+ g.w. > 5m -mv

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Kloosterstraat 3 Linne

Locatienaam	HBB: Kloosterstraat 3 Linne
Adres	Kloosterstraat 3
Woonplaats	Linne
Gemeente	Maasgouw
Locatiecode	AA164101327
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GM164101327
Gegevensbeheerder	Maasgouw
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1946	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Limburg zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De provincie Limburg en de gemeenten besteden de grootst mogelijke aandacht en zorg aan de gegevens in het Bodeminformatiesysteem. Toch kan het voorkomen dat de getoonde bodeminformatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. Tevens ontvangen de provincie en de gemeenten niet alle bodemonderzoeken die binnen de gemeentegrenzen worden uitgevoerd. De provincie Limburg en de gemeenten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die ontstaat als gevolg van of in verband staat met het gebruik van de getoonde informatie. De gegevens van een bodemonderzoek zijn ook een momentopname. Dit houdt in dat per situatie (omgevingsvergunning voor bouw of bestemmingsplanwijziging, grondverzet etc.) moet worden beoordeeld of de bekende gegevens nog bruikbaar zijn daarvoor.

Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Woonruimte

Grotestraat 9

6067 BP Linne

Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte, verwarmingsmogelijkheden en kookgelegenheid

Voorziening*	m²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Keuken (apart vertrek) (2,20 x 2,31)	5,08 m²	1	Nee	
Woonkamer (3,50 x 4,10, 1,25 x 1,60)	16,35 m²	1	Ja	
Slaapkamer (1) (2,30 x 5,30, 1,50 x 4,10)	18,34 m²	1	Ja	
Slaapkamer (2) (4,50 x 4,00)	18,00 m²	1	Ja	
Slaapkamer (3) (4,50 x 3,80)	17,10 m²	1	Ja	
Oppervlakte vertrekken	75,00 m²			375,00
Verwarming eigen vertrekken	69,79 m²			52,50
Aparte eigen keuken				20,00
Punten				447,50

2. Toilet, wasgelegenheid en kwaliteitsfactoren

Toilet en wasgelegenheid	aantal	wooneenheden		Punten
Toilet	1	1		12,00
Wastafel	1	1		10,00
Douche of bad	1	1		15,00
Voorziening*	**m²**	**wooneenheden**	**afsluitbaar**	
Verwarming				
Er is een cv en alle radiatoren in tenminste het hoofdwoonvertrek hebben een thermostaatknop	Ja			3,00
Punten				40,00

3. Minpunten

	Punten
Minpunten*	0,00

Totaal

Totaal aantal punten (afgerond)	488
Maximale huurprijs per 1 juli 2023 (kale huurprijs)	€ 843,53

* Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Als u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u deze nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte op de website van de Huurcommissie.

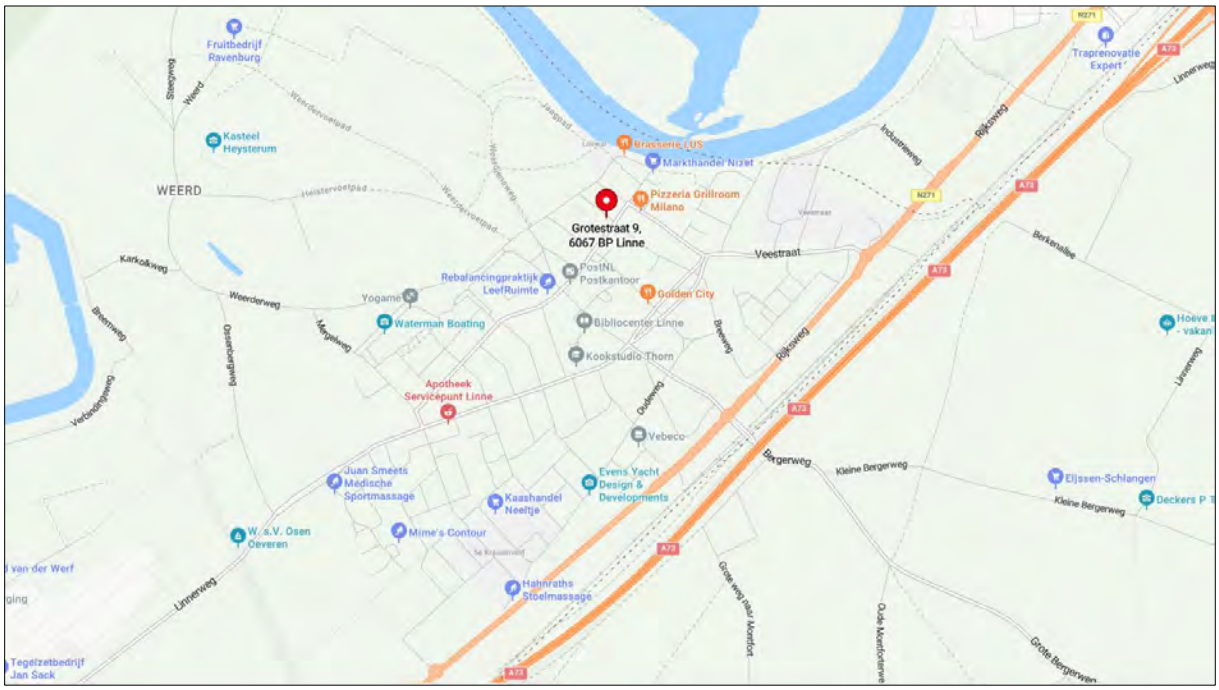
Toelichting bij *

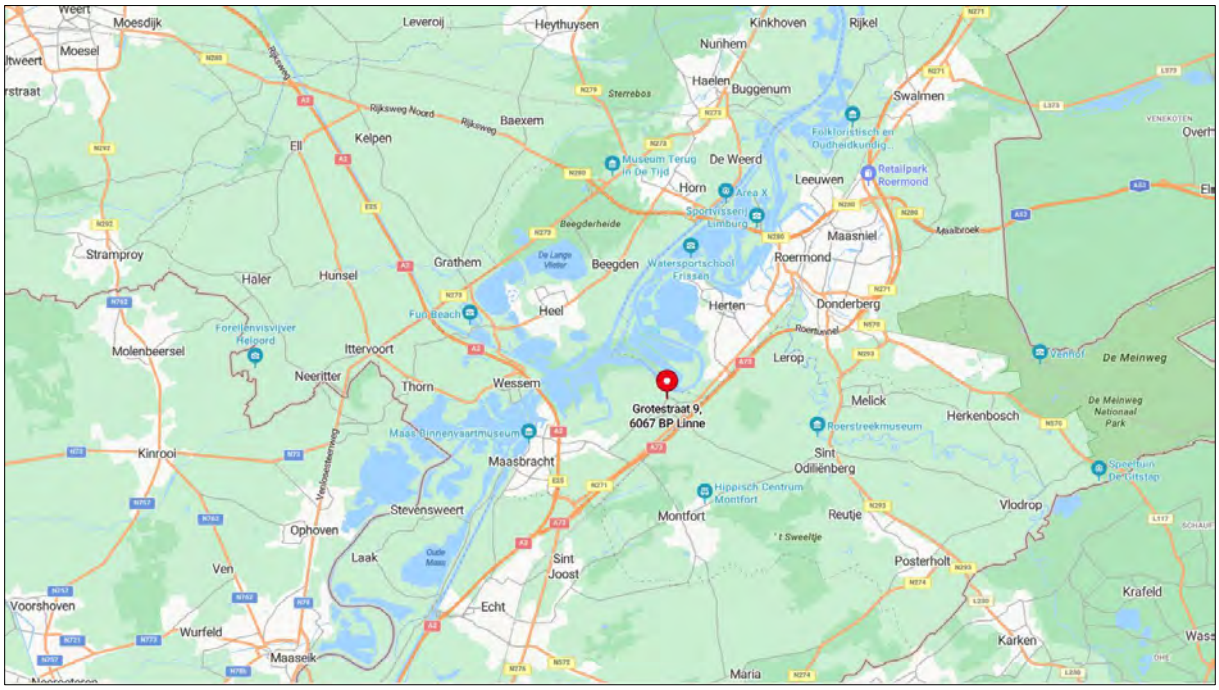
- Minpunten
  In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan 50% van alle positieve punten.
- Voorzieningen
  Een fietsenberging wordt alleen gewaardeerd als de oppervlakte per wooneenheid minstens 2 m² is (na deling door het aantal wooneenheden) en afsluitbaar is.
- Extra voor rijksmonument of stads- en dorpsgezicht
  Bij een rijksmonument worden 50 punten extra toegekend. Bij een beschermd stads- en dorpsgezicht kan de huurprijs met 15% worden verhoogd.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 22-4-2024 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van deze online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst ervan een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de onderzoeker een ander oordeel heeft over de extra's in de woning. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/bevriezing van de huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

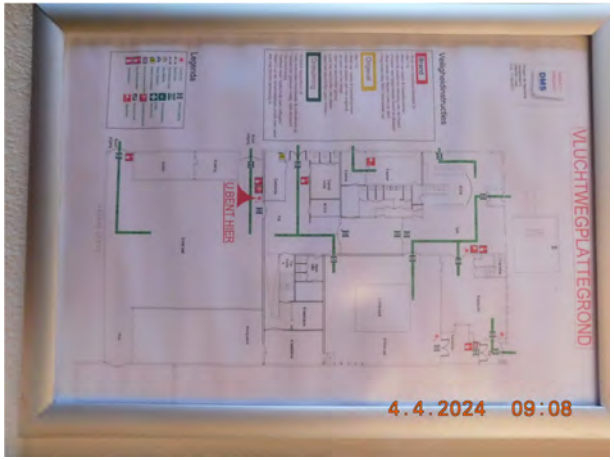
STADSPLATTEGROND






4.4.2024 09:03


4.4.2024 09:05


VLUCHTWEGPLATTEGROND
U BENT HIER
4.4.2024 09:08


4.4.2024 09:03


4.4.2024 09:04


4.4.2024 09:05


4.4.2024 09:02


4.4.2024 09:03


4.4.2024 09:05


4.4.2024 09:10


4.4.2024 09:12


4.4.2024 09:15


4.4.2024 09:10


4.4.2024 09:11


4.4.2024 09:15


4.4.2024 09:10


4.4.2024 09:11


4.4.2024 09:13


4.4.2024 09:18


4.4.2024 09:20


4.4.2024 09:21


4.4.2024 09:17


4.4.2024 09:20


4.4.2024 09:21


4.4.2024 09:16


4.4.2024 09:19


4.4.2024 09:21


4.4.2024 09:23


4.4.2024 09:27


4.4.2024 09:29


4.4.2024 08:23

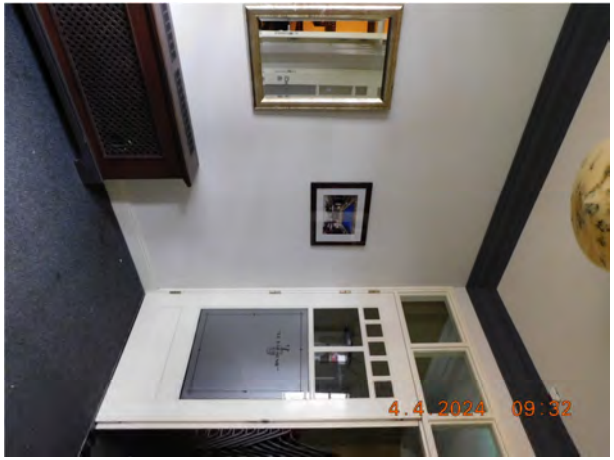

4.4.2024 09:24


4.4.2024 09:28


4.4.2024 09:22


4.4.2024 09:24


4.4.2024 09:27


4.4.2024 09:32


4.4.2024 09:34


4.4.2024 09:37


4.4.2024 09:31


4.4.2024 09:34

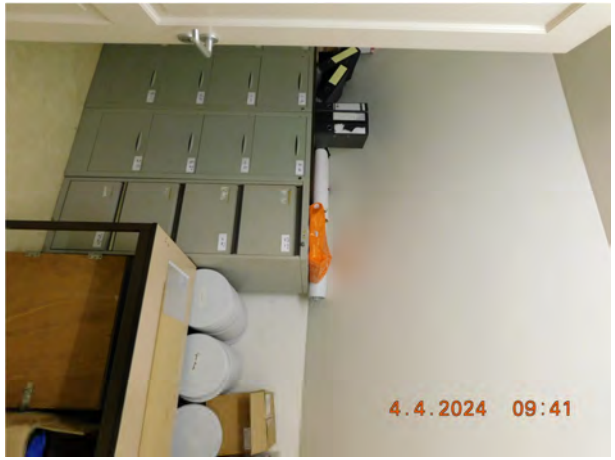

4.4.2024 09:37


4.4.2024 09:30


4.4.2024 09:33


4.4.2024 09:36


4.4.2024 09:38


4.4.2024 09:41


4.4.2024 09:43


4.4.2024 09:38


4.4.2024 09:40


4.4.2024 09:42


4.4.2024 09:37


4.4.2024 09:39


4.4.2024 09:42


4.4.2024 09:44


4.4.2024 09:45


4.4.2024 09:49


4.4.2024 09:43


4.4.2024 09:44


4.4.2024 09:45


4.4.2024 09:43


4.4.2024 09:44


4.4.2024 09:45


4.4.2024 09:52


4.4.2024 09:02


4.4.2024 09:51


4.4.2024 09:53


4.4.2024 09:50


4.4.2024 09:53


4.4.2024 09:02