



Taxatierapport

'Brede school Ekenrooi', Maximiliaanlaan 1, Waalre

Gemeente Waalre

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Valuation Advisory Services
Parnassusweg 803, 1082 LZ
Amsterdam

23 januari 2017

Duidelijk.
DTZ Zadelhoff

Getaxeerde waarden

Ondertekening Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 6.870.000,- k.k.

zegge: zes miljoen achthonderdzeventigduizend euro kosten koper

Marktwaarde

bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik en eigen grond

EUR 2.050.000,- k.k.

zegge: twee miljoen vijftigduizend euro kosten koper

Marktwaarde

bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik, eigen grond en bestemming wonen

EUR 2.380.000,- k.k.

zegge: twee miljoen driehonderdtachtigduizend euro kosten koper

Deze taxatie is beoordeeld door de **Kwaliteitscommissie** van DTZ Zadelhoff op 7 oktober 2016.

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

Waalre / Amsterdam, 23 januari 2017.



P.J.J. Smolenaers MSc RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT609801691

De inhoud van dit rapport wordt uitsluitend door DTZ Zadelhoff gewaarborgd indien deze is voorzien van een digitale ondertekening door een daartoe bevoegde taxateur van DTZ Zadelhoff. Om vast te stellen of dit een geldig document is, kan de ondertekening worden geverifieerd door een muisklik op de digitale handtekening waarna de certificaatdetails zichtbaar worden. In het certificaat staat welke functionaris van DTZ Zadelhoff ondertekend heeft.

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

DTZ Zadelhoff v.o.f.
ir. L.N. Willems MRE MRICS RICS Registered Valuer RT SV
Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt te Rotterdam onder nummer RT966972060

verder te noemen 'taxateur'

verklaart dat:

- Taxateur op 7 oktober 2016 het taxatierapport (Maximiliaanlaan 1 te Waalre, dossiernummer T96185 met waardepeildatum 22 september 2016, kadastraal bekend Aalst (N.B.) C 1944), getaxeerd door P.J.J. Smolenaers MSc RT, heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Amsterdam, 23 januari 2017.



ir. L.N. Willems MRE MRICS RICS Registered Valuer RT SV

Tekst plausibiliteitsverklaring is voorgeschreven door de NRVt

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Handelsregister KvK nr 33174864. DTZ Zadelhoff v.o.f. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op alle opdrachten zijn de algemene voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Amsterdam, zijn te raadplegen op www.dtz.nl en worden op verzoek kosteloos toegestuurd.



Kerngegevens

Opdrachtgever	Gemeente Waalre
Type object	school
Classificatie object	gehuurd en in eigen gebruik/onderhuur gegeven
Status object	verhuurd
Reglement	grootzakelijk vastgoed
Doel	aankoop
Schattingonzekerheid	gemiddeld
Waardepeildatum	22 september 2016
Vloeroppervlakte	circa 5.072 m ² b.v.o.
Kadastrale oppervlakte	1 hectare 5 are 80 centiare
Aantal parkeerplaatsen	72 parkeerplaatsen buiten
Bouwjaar	2011
Erfpacht/eigen grond	recht van opstal
Stand en ligging	goed
Bereikbaarheid	redelijk
Parkeren	goed
Courantheid	Redelijk
Bijzondere uitgangspunten	<p>Ter bepaling van de Marktwaarde bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik, eigen grond en bestemming wonen zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:</p> <p>§ Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden;</p> <p>§ Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het kadastraal perceel op peildatum in volledig eigendom is van de gebouweigenaar;</p> <p>Ter bepaling van de Marktwaarde bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik, eigen grond en bestemming wonen zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:</p> <p>§ Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden;</p> <p>§ Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het kadastraal perceel op peildatum in volledig eigendom is van de gebouweigenaar;</p>

§ Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.

Getaxeerde waarden**Marktwaarde**

EUR 6.870.000,- k.k.

Marktwaarde*bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik, eigen grond*

EUR 2.050.000,- k.k.

Marktwaarde*bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik, eigen grond en bestemming wonen*

EUR 2.380.000,- k.k.

Inhoudsopgave

	pagina
Getaxeerde waarden	2
Plausibiliteitsverklaring	3
Kerngegevens	4
Algemeen	7
Object	14
Huursituatie	19
Marktsituatie	20
Referenties	28
Beoordeling	30

Bijlagen:

- Rekenmodellen
- Kadastrale gegevens
- Uittreksel bestemmingsplan
- Milieugegevens
- Huurovereenkomsten / huurgegevens
- Plattegronden
- Stadsplattegronden
- Foto's
- Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff

Algemeen

Opdracht Gemeente Waalre gevestigd te Waalre, te dezen vertegenwoordigd door de heer ing. F.C. van Noort, heeft opdracht gegeven aan:

DTZ Zadelhoff v.o.f., als onderneming door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) gecertificeerd als RICS Regulated Firm onder registratienummer 052725, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door geregistreerde taxateur ('taxateur') P.J.J. Smolenaers MSc RT, werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f., kantoorhoudende Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam om een professionele taxatiedienst ('taxatie') te verrichten en inzicht te geven in de waarde van:

'Bede school Ekenrooi', Maximiliaanlaan 1, Waalre.

Het object wordt door opdrachtgever gehuurd.

De opdracht is verstrekt per e-mail op 23 september 2016.

Als waardepeildatum is bepaald 22 september 2016. De marktsituatie op die datum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met:

- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld d.d. 19 november 2015.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2013, geldig per 1 januari 2014.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. DTZ Zadelhoff heeft deze taxatie uitgevoerd als geregistreerde taxateur en heeft daarbij geen mogelijke belangenverstremgeling waargenomen met betrekking tot transacties en/of taxaties die nu spelen dan wel tot een periode van 1 jaar voor de datum van dit rapport hebben gespeeld. Daarom acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

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

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

Alle taxaties worden gecontroleerd door een kwaliteitscommissie bestaande uit onafhankelijke professionals buiten het uitvoerende taxatieteam.

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

Waarderingsdefinities

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

§ **Marktwaarde**

§ **Marktwaarde** bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur en gebruik en eigen grond

Marktwaarde bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur en gebruik, eigen grond en bestemming wonen

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

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

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarde 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.

Markthuurkapitalisatie methode

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

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waarde methode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de Markthuurkapitalisatie methode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waarde methode.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt.

Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

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

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt verwezen naar onder andere het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' van het rekenmodel in de bijlagen en het samenvattingsblad van dit taxatierapport. De bijzondere uitgangspunten zijn toegelicht en getoetst op realiteit, relevantie en geldigheid.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

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

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

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

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is
- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Onafhankelijkheid

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

Jaarlijks wordt door DTZ Zadelhoff een algemene controle uitgevoerd waarin wordt nagegaan of er sprake is van opdrachtgevers die disproportioneel bijdragen aan de omzet van DTZ Zadelhoff. Het totale taxatie-honorarium (respectievelijk totale honorarium) dat DTZ Zadelhoff jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet (respectievelijk totale omzet) van DTZ Zadelhoff is minder dan 25% van de taxatieomzet (respectievelijk totaal omzet).

Educatie en roulatie

DTZ Zadelhoff bevestigt dat de taxateur en het uitvoerend taxatieteam beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteitsverklaring

Door een taxateur van DTZ Zadelhoff, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatieproces

Soort taxatie

De taxaties kunnen verschillen in diepgang (volledige taxatie, hertaxatie, markttechnische update). Per rekenmodel is de diepgang van de taxatie aangegeven. Het kan hierbij gaan om een eerste taxatie of een vervolgtaxatie. Bij een eerste taxatie wordt gewoonlijk een inspectie uitgevoerd, tenzij anders aangegeven in de rapportage. Bij een vervolgtaxatie hoeft niet altijd een inspectie te zijn uitgevoerd. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld. Voor de schattingonzekerheid wordt tevens verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Back-testing

Back-testing is een term die wordt gebruikt om de waardeontwikkeling aan te geven van een object ten opzichte van een eerder uitgevoerde taxatie minder dan drie jaar voor de waardepeildatum en voor dezelfde opdrachtgever. Het is voor het eerst dat dit object door DTZ Zadelhoff voor deze opdrachtgever is getaxeerd. Om deze reden is geen back-testing uitgevoerd voor deze opdracht.

Conceptbeheer

Conceptbeheer is een term die wordt gebruikt om de ontwikkeling aan te geven van de getaxeerde waarde(n) binnen één en dezelfde taxatie opdracht. Tevens wordt hierbij een verklaring gegeven voor geconstateerde veranderingen in de waarde(n). Voor het conceptbeheer wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlagen.

Validatie rekenmodel

Deze taxatie is tot stand gekomen met behulp van een BOG en ontwikkelingen-rekenmodel van DTZ Zadelhoff, respectievelijk versie RM_BOG_VAL2.0_23092016 en RM_ONTW_VAL_0.0_05012016. Het BOG-rekenmodel is gevalideerd d.d. 23 september 2016 door de Rekenmodellen Validatie Commissie van DTZ Zadelhoff. Dit rekenmodel is beveiligd tegen aanpassingen door ongeautoriseerde personen.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan de getaxeerde waarde(n) kan/kunnen geen rechten worden ontleend zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op het blad 'Bijzondere Uitgangspunten / Uitgangspunten' in het rekenmodel en op het kernegevensblad. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij 'iedere gepubliceerde verwijzing naar' of bij 'iedere commerciële aanwending van' de genoemde waarde uitdrukkelijk door de opdrachtgever te worden vermeld. Dit geldt evenzeer voor een derde die na voorafgaande schriftelijke toestemming van DTZ Zadelhoff gebruik maakt van dit rapport.

- Indien voor delen van het getaxeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de rekenmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.
- Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgererekend, behoeven deze niet alle te zijn vermeld.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

- Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.
- Indien er sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.
- Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
 - de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.
- DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.
- DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
- De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Object

Omschrijving Het recht van opstal tot het in eigendom hebben van een bouwwerk, bestemd tot Brede School Ekenrooi, op, in en/of boven een perceel grond gelegen aan de Maximiliaanlaan 1 te Waalre.

Kadastrale informatie

Gemeente:	Aalst (N.B.)		
Sectie:	C		
Nummer:	1944		
Groot:	1 hectare	5 are	80 centiare

Het volledig eigendom belast met recht van opstal behoort toe aan:

Gemeente Waalre
gevestigd te Waalre.

Het recht van opstal behoort toe aan

Stichting Wooninc.
gevestigd te Eindhoven.

Retributie: geen

Herzieningsdatum: 26 januari 2051

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (HYP4 9480/25 d.d. 25 juni 1991; 62175/164 d.d. 16 november 2012), waaruit onder meer de volgende bijzondere bepaling is gebleken:

“Opstaller zal het recht van opstal uitsluitend gebruiken voor het oprichten, hebben, (doen) gebruiken en onderhouden van de Brede School Ekenrooi”.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen kopie van de betreffende titels.

Opmerkingen

Voor de realisatie van de Brede School Ekenrooi, hierna BSE, zijn de Gemeente Waalre en Wooninc. naast een opstalrecht ook een huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Afspraken die hierin zijn vastgelegd, zijn van invloed op de bijzondere bepaling.

Belangrijke kernpunten uit deze overeenkomsten zijn hieronder samengevat:

- § Gemeente Waalre en Wooninc. zijn bekend met de kans dat het aantal gewenste onderwijslokalen zal afnemen.
- § Partijen zijn bekend met de mogelijkheid dat leegkomende lokalen niet kunnen worden ingevuld door middel van maatschappelijke functies.
- § Partijen zijn overeengekomen dat de gemeente gerechtigd is om door partiële opzegging, afstand te doen van één of meerdere gehuurde onderwijslokalen. De huurprijs zal dan in evenredigheid afnemen, waarmee het feitelijk exploitatierisico bij verhuurder Wooninc. ligt.
- § Beide partijen beseffen dat het exploitatierisico van Wooninc. moet worden gedragen middels de inzet van maatschappelijk kapitaal, zodat beide partijen hiermee zorgvuldig moeten omgegaan.

- § In ieder geval zal door de gemeente de vestiging van vergelijkbare functies op andere locaties in de nabije omgeving zoveel mogelijk worden tegengegaan.
- § Tevens zal de gemeente zich zover mogelijk inspannen om leegstand te voorkomen c.q. alternatief gebruik van vrijkomende onderwijslokalen te stimuleren.
- § Indien leegstand niet voorkomen kan worden, is Wooninc. gerechtigd tot herbestemming van het/de betreffende lokaal/lokalen ten behoeve van gebruik als woonruimte.

Voor de volledige bepalingen uit de huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst wordt verwezen naar de documenten in de bijlage.

Beschrijving / indeling

Het getaxeerde object betreft de in 2011 opgeleverde Brede School Ekenrooi, gelegen aan de Maximiliaanlaan 1 te Waalre.

Het object betreft een vrijstaand schoolgebouw, gelegen aan de rand van de woonwijk Ekenrooi. Het twee-laags hoofdvolume heeft een langwerpige, licht gebogen vorm, omringd door een galerij op de verdieping. Parallel ligt een grotendeels enkel-laags blok. Dit blok is middels een twee-laags, hoofdzakelijk glazen atrium aan het hoofdvolume verbonden.

De brede school heeft een totaal oppervlakte van ruim 5.000 m² b.v.o. en biedt ruimte aan een vijftal functies: twee basisscholen, een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

De hoofdentree bevindt zich in het glazen atrium tussen de bouwvolumes. Bezien vanaf het parkeerterrein bevinden zich rechts van de hoofdentree de ruimten voor de peuterspeelzaal en het kinderdagverblijf. Direct links en daarboven op de eerste verdieping liggen de algemene ruimte en ruimte voor de buitenschoolse opvang. Links en rechts van deze algemene ruimte liggen de onderwijsvleugels (begane grond en verdieping) van de twee basisscholen.

In totaal bieden deze vleugels ruimte aan 30 onderwijslokalen en diverse algemene ruimten, kantoorruimten, berg ruimten, sanitaire ruimten, technische ruimten en circulatieruimte.

De bouwwijze van het object is modern. De draagstructuur bestaat uit betonvloeren en dragende binnenspouwbladen en binnenwanden. De galerijen worden gesteund door een staalconstructie. De gevels zijn gemetseld en voorzien van aluminium kozijnen en puien met isolatieglas. De invulling wordt verder gevormd door lichte scheidingwanden en diverse schuifwanden. De binnenafwerking is duurzaam en is afgestemd op de onderwijsfunctie: linoleum vloerbedekking, een combinatie van schoon metselwerk en glasvliesbehang en systeemplafonds.

De installaties zijn modern en voldoen aan alle eisen die gelet op het gebruik gesteld kunnen worden. Het object beschikt over een verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, uitgebreide mechanische ventilatie-installatie, brandveiligheidsinstallatie en alarminstallatie.

Het terrein rondom de school is ruim van opzet. In de hoek van de Maximiliaanlaan en de Sophiastraat zijn in totaal 72 parkeerplekken gerealiseerd op eigen, verhard terrein. Het schoolplein is grotendeels verhard, omheind en voorzien van fietsenstallingen en speelplaatsen. Het terrein grenst aan de oostzijde aan de bosrand.

De indeling is als volgt:

Bouwlaag	Indeling		Aantal m ² b.v.o.
begane grond	12 onderwijslokalen, algemene ruimten, gemeenschappelijke ruimten, ruimte peuterspeelzaal en kinderdagopvang, technische ruimte, bergruimte, circulatieruimte	circa	2.840 m ²
eerste verdieping	18 onderwijslokalen, algemene ruimten, gemeenschappelijke ruimten, ruimte buitenschoolse opvang, technische ruimte, bergruimte, circulatieruimte	circa	2.232 m ²
Totaal:		circa	5.072 m²

Bron: Informatie opdrachtgever; tekeningen 'Brede School Waalre', begane grond en verdieping.
b.v.o.: bruto vloeroppervlakte

De voor de waardebeoordeling gehanteerde oppervlakten zijn gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Ten tijde van de opname van het object zijn de ruimten ter plaatse niet nagemeten.

De staat van onderhoud en het afwerkingsniveau zijn voor zover visueel waarneembaar en in relatie tot de ouderdom goed te noemen.

Er zijn de taxateur geen gebreken bekend (zowel extern als intern en/of ten aanzien van het functioneren van de gebouwgebonden technische installaties) welke een negatieve invloed hebben op de courantheid en/of de resterende levensduur van het object.

Tijdens het ontwerp is er rekening gehouden met een veranderende vraag naar onderwijshuisvesting en de mogelijkheid het gebouw (ten dele) te herontwikkelen tot woongebouw. Dit maakt de alternatieve aanwendbaarheid relatief eenvoudig. De beukmaat is uniform, geveldelen zijn hierop afgestemd en door het gebouw heen zijn leidingschachten aangebracht.

Technische inspectie

Op 22 september 2016 is het object geïnspecteerd door P.J.J. Smolenaers MSc RT werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f.

Ten tijde van de inspectie was het dak niet toegankelijk.

Stand en ligging

Het object ligt aan de oostelijke rand van de woonwijk Ekenrooi te Aalst, gemeente Waalre. De omliggende bebouwing van het getaxeerde bestaat voornamelijk uit woningbouw. De centrumvoorzieningen van Aalst liggen op circa 1 kilometer afstand. Het object grenst aan de achterzijde aan bosgrond.

De stand en ligging van het object worden als goed beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het object ligt op circa 1,5 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde rijksweg, de A2, ofwel circa 4 minuten reistijd met de auto. De afstand tot het dichtstbijzijnde spoorwegstation, Station Eindhoven, bedraagt circa 6 kilometer. Daarnaast kan men gebruikmaken van de bus. De dichtstbijzijnde halte ligt aan de Sophiastraat, op circa 200 meter afstand van het getaxeerde. Vanaf deze halte vertrekt er 2 keer per uur een bus in de richting Veldhoven en Waalre.

De bereikbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Parkeren	<p>Bij het object behoren 72 parkeerplaatsen, buiten op het verharde eigen terrein. Parkeren is beperkt mogelijk aan de openbare weg. Dit betreft gratis parkeergelegenheid.</p> <p>De parkeergelegenheid wordt als goed beoordeeld.</p>
Bestemming	<p>Er is informatie ingewonnen bij Ruimtelijkeplannen omtrent de bestemming van de onroerende zaak. Het object valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan Ekenrooi, vastgesteld bij raadsbesluit op 26 april 2011, met als bestemming Maatschappelijk. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Het maximale bebouwingspercentage is 100%.</p> <p>De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none">onderwijsvoorzieningen;sportvoorzieningen;religieuze voorzieningen;gezondheidscentrum;openbare dienstverlening;welzijnsinstellingen; <p>met daaraan ondergeschikt;</p> <ol style="list-style-type: none">g. groenvoorzieningen;h. ondergeschikte horeca met dien verstande dat de horecadoeleinden uitsluitend zijn toegestaan in de categorieën I en II van de 'Lijst van horeca-activiteiten';parkeervoorzieningen;j. speelvoorzieningen;k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;l. wegen en paden; <p>met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.</p>
Uitbreiding/herontwikkeling	<p>Hoewel bouwvlak nog niet volledig bebouwd is, is er gelet op de feitelijke situatie vanuit gegaan dat uitbreiding op eigen terrein niet mogelijk en wenselijk is.</p> <p>De herontwikkeling van het object voor een gezondheidszorgfunctie wordt als mogelijkheid gezien, evenals herontwikkeling voor een woonfunctie. Deze laatstgenoemde invulling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, maar wordt wel genoemd in de samenwerkingsovereenkomst tussen opstalgerechtigde/verhuurder Wooninc. en grondeigenaar/huurder Gemeente Waalre.</p>
Gebruiksmogelijkheden	<p>Zonder transformatie ligt een ander gebruik dan het huidige gebruik niet voor de hand. Gelet op de object-specifieke kenmerken en opzet is de transformatie naar een woongebouw een reële optie.</p>
Milieuaspecten	<p>Er is informatie ingewonnen bij Bodemloket omtrent eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging en (ondergrondse) tank(s).</p> <p>Bij de geraadpleegde instantie is geen informatie omtrent recent onderzoek bekend. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de milieusituatie geen waardebeperkende invloed heeft.</p> <p>Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.</p>

Duurzaamheid

Bij bestaande gebouwen met een verleende bouwvergunning / omgevingsvergunning voor 1 januari 1998 dient bij verkoop of verhuur aan de koper of huurder een energielabel te worden overhandigd. Bij nieuwbouw of bestaande gebouwen met bouwvergunning verleend na 1 januari 1998 kan worden volstaan met het overleggen van de bij de bouwaanvraag / aanvraag omgevingsvergunning berekende en ingediende energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

Bij deze taxatie kon niet worden beschikt over een energielabel.

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

Huursituatie

Huurgegevens

Op 22 september 2016 heeft de huidige gebruiker het object in gebruik op grond van de huurovereenkomst met de navolgende belangrijke kenmerken.

Huurder	Aantal m ² b.v.o.	Expiratiedatum	HI (EUR/jaar)
Gemeente Waalre	5.072	26-1-2051	475.525
Totaal HI			475.525

b.v.o.: bruto vloeroppervlakte

HI: actuele huurinkomsten

Bron: Opdrachtgever Document 'Huurverhoging Maximiliaanlaan 1 per 1 januari 2016'.

De huurinkomsten zijn geheel vrij van btw.

Gelet op de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst in combinatie met de verwachte technische levensduur van het object is er bij deze taxatie vanuit gegaan dat de markthuur gelijk is aan de huurinkomsten.

Marktsituatie

Algemeen

Het Centraal Planbureau heeft de economische verwachting voor 2016 in het eerste kwartaal licht naar beneden bijgesteld van 2,1% naar 1,8% en houdt daar nu aan vast. Wanneer inderdaad sprake is van economische groei, dan is dat voor het derde jaar op rij het geval. Ook voor 2017 zijn de vooruitzichten positief met een verwachte economische groei van 2,1%. Niet alleen de economische verwachting is gunstig, ook is het de verwachting dat het begrotingstekort afneemt tot 1,0% in 2017 en dat de werkloosheid verder daalt tot 6,2%. De koopkracht nam de afgelopen jaren met 1,0% toe en zal die naar verwachting in 2016 zelfs met 2,6% toenemen.

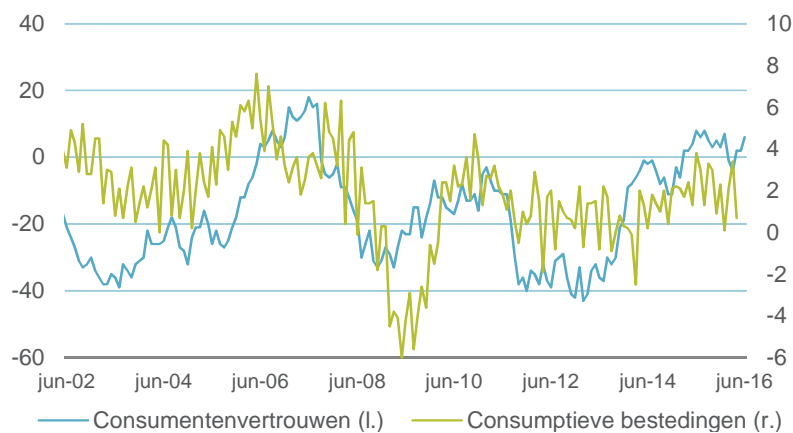
(Verwachte) economische ontwikkeling Nederland				
	2014	2015	2016	2017
Groei BBP	1,0%	2,0%	1,8%	2,1%
Werkloosheid	7,4%	6,9%	6,4%	6,2%
Inflatie (CPI)	0,3%	0,2%	0,1%	0,9%
EMU saldo (% BBP)	-2,4%	-1,8%	-1,6%	-1,0%
Koopkracht	1,4%	1,0%	2,6%	0,2%

Bron: CPB, juni 2016

Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat het consumentenvertrouwen in juni 2016 gestegen is tot +6. Daarmee is dit vertrouwen op de hoogste stand in vijf maanden tijd. De consumentenbestedingen in het eerste kwartaal van 2016 zijn licht gestegen ten opzichte van het kwartaal ervoor (+1,3%). Op de Nederlandse particuliere koopwoningenmarkt zijn de ontwikkelingen wel zeer positief blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De gemiddelde koopsom van een verkochte woning nam ten opzichte van het eerste kwartaal toe met 2,7% en is zelfs 5,6% hoger dan een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen in het tweede kwartaal dit jaar ligt zelfs 15% hoger dan in het tweede kwartaal vorig jaar. De historisch lage rentestand draagt bij aan de positieve ontwikkelingen op de particuliere woningmarkt.

Consumentenvertrouwen en bestedingen

ontwikkeling per maand ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar

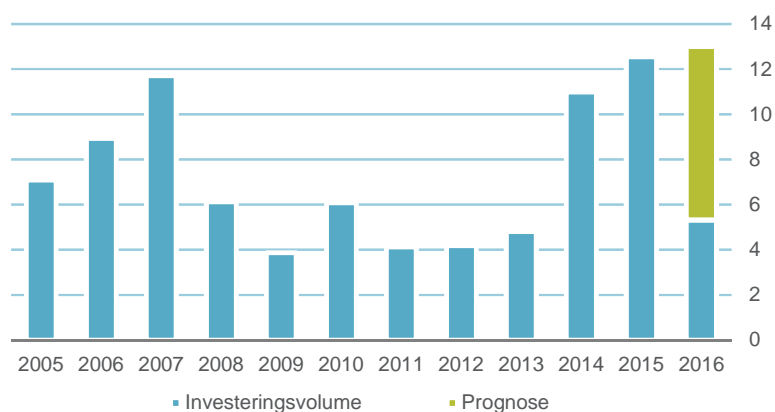


Bron: CBS, juni 2016

Niet alleen particuliere woningkopers hebben baat bij een lage rentestand, dat geldt ook voor investeerders op de commerciële vastgoedmarkten en dat was in de eerste helft van 2016 merkbaar. Het totale investeringsvolume is in deze periode uitgekomen op EUR 5,3 miljard. Het verwachte investeringsvolume over geheel 2016 zal bestaan uit een aantal mogelijke zeer grootschalige transacties waarvan wel wordt verwacht dat zij gedurende het jaar zullen worden gerealiseerd. Op basis van onze verwachting zal het investeringsvolume over geheel 2016 wederom hoger zijn dan vorig jaar.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Totaal investeringsvolume per jaar (x mld. euro)

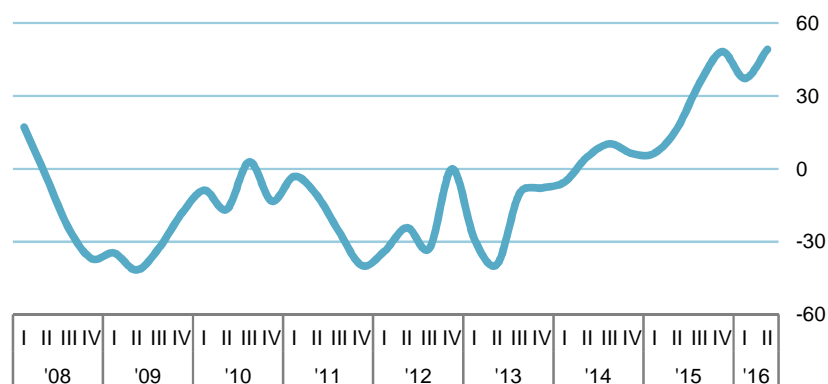


Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

Het vertrouwen van beleggers in vastgoed kwam in het tweede kwartaal van 2016 op recordhoogte uit. In het eerste kwartaal van 2016 nam het vertrouwen van beleggers iets af, om in het opvolgende kwartaal door te stijgen naar een nieuw record. Beleggers zien in de ontwikkeling van de aanvangsrendementen en de beschikbaarheid van voldoende geschikte beleggingsobjecten de grootste risico's. Deze uitkomst is kenmerkend voor de huidige dynamiek op de vastgoedmarkt. Waar op de beleggingsmarkt sprake is van veel dynamiek, blijft de risico inschatting van de dynamiek op de gebruikersmarkten achter.

DTZ Beleggersvertrouwen

DTZ Zadelhoff beleggersvertrouwenonderzoek



Onderwijs

Ontwikkeling van het onderwijsgebruik

In het schooljaar 2015/2016 genoten ruim 3,7 miljoen leerlingen onderwijs, beschouwd van basisschool tot hoger onderwijs. De afgelopen decennia nam het aantal leerlingen gestaag toe. De verwachting is echter dat dit totaal als gevolg van de vergrijzing licht gaat dalen. In het basisonderwijs neemt het aantal leerlingen sinds 2008 al af (CBS, 2016).

Een toenemende onderwijsdeelname beperkte tot nu toe het effect van het dalend aantal jongeren, maar veel regio's hebben of krijgen de komende jaren te maken met een significante krimp van het aantal jongeren. Deze krimp zal ook van invloed zijn op de vraag naar onderwijsvastgoed.

Ontwikkeling basisonderwijs Waalre

Ook voor de Gemeente Waalre zijn de korte termijnprognoses van de ontwikkeling van het leerlingenaantal negatief.

In 2016 telt Waalre circa 1.450 basisschool leerlingen. De verwachting is dat dit aantal zal dalen tot circa 1.300 in 2024, waarna het geprognoseerde leerlingenaantal weer zal oplopen tot een vergelijkbaar niveau als nu in 2035.

De twee scholen die in het onderhavige object gevestigd zijn, de Christoffelschool en de OBS Ekenrooi tellen, per 2016 gezamenlijk circa 536 leerlingen. Dit aantal zal naar verwachting afnemen tot circa 473 (-63 leerlingen) per 2024 en daarna weer stijgen tot het huidige niveau omstreeks 2030 (DUO, 2016).

De verwachtingen voor de periode na 2035 zijn niet op gemeentelijk niveau bekend. Desalniettemin gaat het CBS uit van een stabiele ontwikkeling van het leerlingenaantal tot 2050.

Onderwijsvastgoed

De afgelopen decennia is sprake geweest van toenemende decentralisatie van onderwijshuisvestingstaken. MBO's, HBO's en universiteiten werden zelf verantwoordelijk voor hun vastgoed. In het primair en voortgezet onderwijs zijn gemeenten in plaats van het Rijk verantwoordelijk geworden.

In het primair en voortgezet onderwijs is sprake van gescheiden geldstromen: een school krijgt geld om onderwijs te geven en de gemeente ontvangt geld om de scholen te huisvesten. Dit veroorzaakt tegengestelde belangen bij het investeren in vastgoed.

Onderwerp	1990	2000	2010
Aantal leerlingen (x 1.000)	3.254	3.400	3.686
▪ Basisonderwijs	1.485	1.644	1.646
▪ Niet-basisonderwijs	1.769	1.756	2.040
Onderwijsvastgoed (mln m2)	36,9	40,5	45,0
▪ Primair onderwijs	13,3	13,9	15,5
▪ Voortgezet onderwijs	10,0	11,0	12,3
▪ Middelbaar beroepsonderwijs	2,4	2,7	3,0
▪ Hoger onderwijs	3,4	4,2	4,4

(Bron: OCW, BAG, EIB)

Tussen 1990 en 2010 nam het totale volume onderwijsvastgoed met 22% toe. Tussen de onderwijstypen zijn er wel duidelijke verschillen van volumetoename zichtbaar. Het primair en voortgezet onderwijs namen relatief minder in volume toe dan het middelbaar beroeps- en hoger onderwijs. Bovendien nam het ruimtegebruik per leerling in het hoger onderwijs juist af, terwijl dit in het primair en voortgezet onderwijs toenam.

Uit historische analyse blijkt dat het volume onderwijsvastgoed sterk samenhangt met het leerlingaantal. Derhalve zal naar verwachting binnen het totaal een verschuiving waar te nemen zijn van primair en voortgezet onderwijs naar hoger onderwijs.

De verwachte behoefte aan onderwijsvastgoed naar sector is uitgewerkt in twee scenario's: behoedzaam en gunstig. Deze scenario's voegen enige differentiatie toe aan de ramingen van OCW en de demografische prognoses van het CBS. Ook wordt gedifferentieerd naar inkomensgroei.

De vraag naar onderwijsvastgoed neemt in het behoedzame scenario in twintig jaar tijd met 1,2 miljoen m² af. Dit komt neer op een krimp van bijna 3%. In het gunstige scenario stijgt de vraag naar onderwijsvastgoed in twintig jaar met 5,4 miljoen m², een groei van 12%.

Tot 2020 neemt de bouwproductie voor onderwijs af naar EUR 0,9 tot 1,0 miljard per jaar. Het marktaandeel van renovatie neemt binnen deze productie toe van een derde van de bouwproductie tot ruim de helft. De uitbreidingsvraag neemt in beide scenario's sterk af. Na 2020 neemt de bouwproductie eer toe tot EUR 1,3 tot 1,5 miljard.

De regionale verwachting verschilt sterk. De ruimtebehoefte voor onderwijs stijgt het sterkst in Flevoland. In Limburg neemt de ruimtevrage van het onderwijs het meest af. Bovendien krimpt in het behoedzame scenario de voorraad onderwijsvastgoed in de meeste provincies. In het gunstige scenario groeit de voorraad nog in de meeste provincies.

Er liggen kansen voor het bouwen voor onderwijs doordat:

- § in sommige regio's voorzieningen worden geclusterd of een piek in het aantal leerlingen moet worden opgevangen;
- § de vraag naar renovatie naar verwachting toeneemt;
- § scholen zelf meer vat krijgen op hun uitgaven aan vastgoed. Hierdoor wordt het interessanter om integrale oplossingen aan te bieden;
- § door beleidswijzigingen in ruimtelijk-functionele zin waarschijnlijk nieuwe vragen ontstaan waarin de bouw kan voorzien;
- § het binnenklimaat en energielabel van veel scholen ondermaats is.

Bedreigingen voor het bouwen voor onderwijs zijn:

- § de uitbreidingsvraag loopt door ontgroening in grote delen van het land sterk terug en een deel van het onderwijsvastgoed zal niet vervangen worden;
- § verschuiving verantwoordelijkheid van gemeenten naar scholen;
- § decentralisaties en samenwerking kunnen tot een efficiëncyslag in het ruimtegebruik leiden waardoor minder gebouwd hoeft te worden;
- § de budgetten voor onderwijsvastgoed mogelijk niet voldoende blijvend zijn om maatschappelijke ambities te verwezenlijken;
- § een toenemende ruimte-efficiency.

Wonen

Beleggingsmarkt

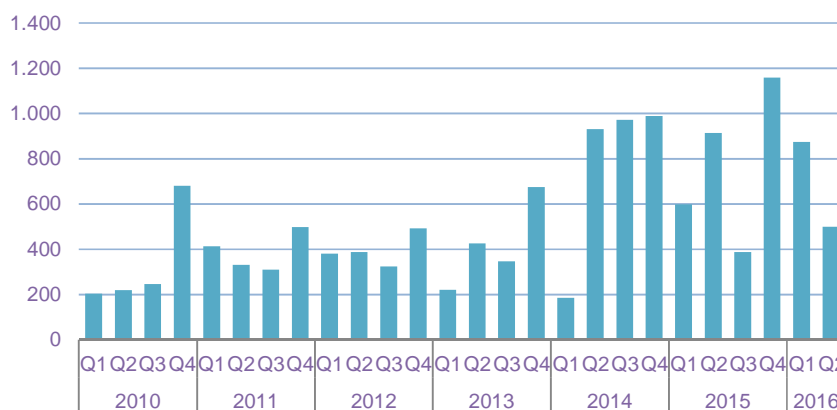
Op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt werd in 2015 uiteindelijk voor in totaal EUR 3,1 miljard geïnvesteerd en daarmee is het uiteindelijk op hetzelfde historisch hoge volume uitgekomen als het jaar 2014. Voor het eerste half jaar van 2016 staat de teller inmiddels alweer op EUR 1,4 miljard en daarmee ligt de markt op schema om opnieuw een zeer groot investeringsvolume te realiseren.. Grootschalige portefeuilletransacties bepalen meer dan ooit van verloop van het investeringsvolume.

De vraag naar woningbeleggingen is onveranderd hoog en ook in 2016 zal het aanbod bepalend zijn voor de hoogte van het investeringsvolume. Alle kopersgroepen richten zich inmiddels op hetzelfde product. Vooral bij institutionele beleggers is het opvallend te noemen dat zij hun zoekvraag hebben aangepast vanwege een gebrek aan nieuwbouwaanbod en zich nu tevens op het verwerven van bestaand vastgoed, waarbij men bovendien het eigen zoekgebied heeft uitgebreid tot voorbij de fameuze Romper van De Zeeuw en wordt er nadrukkelijk in de grotere steden gekeken naar geschikt beleggingsproduct.

Het aanbod op de woningbeleggingsmarkt is ten opzichte van vorig jaar fors verminderd. Projectontwikkelaars richten zich steeds meer op de consument- eigenaarsmarkt en verkopen zodoende minder complexgewijs. Hiermee is een belangrijk aanbodbestanddeel van de woningbeleggingsmarkt in omvang weggenomen en stuwt de prijzen voor woningbeleggingen verder omhoog. In overspannen markten zoals Amsterdam is de beleggingswaarde inmiddels boven de leegwaarde uitgekomen. Door het huidige prijsniveau ontstaat echter als vanzelf weer nieuw aanbod doordat veel beleggers de huidige hausse op de markt als een goed verkoopmoment percipiëren.

Investeringsvolume woningen

in woningen (x EUR mln)



Bron: DTZ Zadelhoff, 2015

Hoewel de kopersgroepen naar het zelfde product vragen, zijn er wel verschillen in rendementsprofiel zichtbaar. Zo richten de grote buitenlandse beleggers zich vooral op transacties van zeer hoge volumes, veelal met een hoge rendementseis. Uitzondering op deze regel vormen Duitse institutionele beleggers die wel op zoek zijn naar grote volumes, maar ook bereid zijn genoegen te nemen met lage rendementen.

De Nederlandse institutionele beleggers zijn ook voor minder grote volumes in de markt. Ook in financieel opzicht kunnen zij de concurrentie aan, aangezien zij minder afhankelijk zijn van

externe financiering. Doordat vanwege de krappe marktsituatie in bepaalde gebieden de beleggingswaarde hoger is dan de leegwaarde, lopen institutionele beleggers vaker tegen een mentale barriere aan, gewend als zij waren aan de huur/leegwaarderatio's van circa 90% nog geen twee jaar geleden.

Buitenlandse beleggers en particuliere investeerders hebben daar veel minder last van en hanteren veelal een lange termijn strategie. Deze ontwikkeling biedt kansen aan particuliere beleggers die vorig jaar vooral aan aan de zijlijn stonden, als gevolg van de investeringsdruk die door de institutionele en buitenlandse beleggers gevoeld werd.

Werd er tot voor kort nog vanuit gegaan dat Nederlandse woningcorporaties een aanzienlijke verkoopopgave zouden hebben als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, lijkt dat nu - voorlopig- in beperkte mate het geval te zijn en wordt er slechts in beperkte mate bezit verkocht. Dat heeft in de eerste plaats te maken met het gegeven dat de meeste corporaties op dit moment niet genoodzaakt zijn om bezit te verkopen. De meeste corporaties verkeren niet in liquiditeitsproblemen en zijn bij een eventuele verkoop niet zeker of het optimale verkoopresultaat wordt behaald

De grotere corporaties zijn nog druk bezig met het doorvoeren van de nieuwe regels die zijn voortgekomen uit de nieuwe Woningwet. Zo moet bijvoorbeeld DAEB en niet-DAEB bezit administratief worden gescheiden, waarbij het niet-DAEB bezit op marktwaarde moet worden getaxeerd en niet langer kan worden gefinancierd door middel van een WSW borging. Er kan ook gekozen worden voor een juridische scheiding. Hierbij worden de niet-DAEB activiteiten ondergebracht in aparte woonvenootschappen die op termijn zouden kunnen worden verkocht aan derden. De strategie en een plan van aanpak moeten voor 1 januari 2017 zijn goedgekeurd door de minister van Wonen en Rijksdienst. Tot die tijd zullen er waarschijnlijk geen grootschalige verkoopprogramma's worden opgestart. Ten slotte wordt het corporatieaanbod verder beperkt doordat het uitpondmodel in de huidige marktomstandigheden weer functioneert. Derhalve hoeft minder complexgewijs te worden verkocht.

Nederlandse institutionele beleggers willen wel bezit verkopen, maar omdat zij zelf onvoldoende nieuwe beleggingen kunnen verwerven, stellen zij verkoopprogramma's uit. Verkopen vinden eigenlijk alleen plaats om de portefeuilles in kwalitatief opzicht te structureren.

Momenteel zijn het vooral de particuliere beleggers die voor de hoofdprijs bezit verkopen in de grote steden van West Nederland. Vooral in Amsterdam wordt geprofiteerd van de grote vraag naar woningbeleggingen.

De ontwikkelingen in de beleggingsmarkt leiden tot onderstaande bandbreedtes voor de BAR v.o.n. In een markt met veel vraag en weinig aanbod, hebben de rendementen over de gehele linie onder grote neerwaartse druk gestaan. De daling van de scherpste rendementen is aan het afvlakken. Momenteel vinden de grootste rendementsdalingen plaats in de bestaande bouw in alle vrijwel alle landsdelen.

Bruto aanvangsrendementen v.o.n. in %*

Landsdeel		Q2 2016	Q3 2016
Noord	Nieuwbouw	5,25% - 6,20%	5,15% - 6,10%
	Bestaande bouw	6,20% - 8,00%	6,10% - 7,75%
Oost	Nieuwbouw	5,00% - 5,90%	4,90% - 5,80%
	Bestaande bouw	6,00% - 7,50%	5,80% - 7,25%

Zuid	Nieuwbouw	4,90% - 5,75%	4,80% - 5,50%
	Bestaande bouw	5,75% - 7,50%	5,50% - 7,00%
West	Nieuwbouw	4,25% - 5,00%	4,00% - 4,75%
	Bestaande bouw	5,50% - 6,50%	4,75% - 5,50%

Bron: DTZ Zadelhoff, 2016

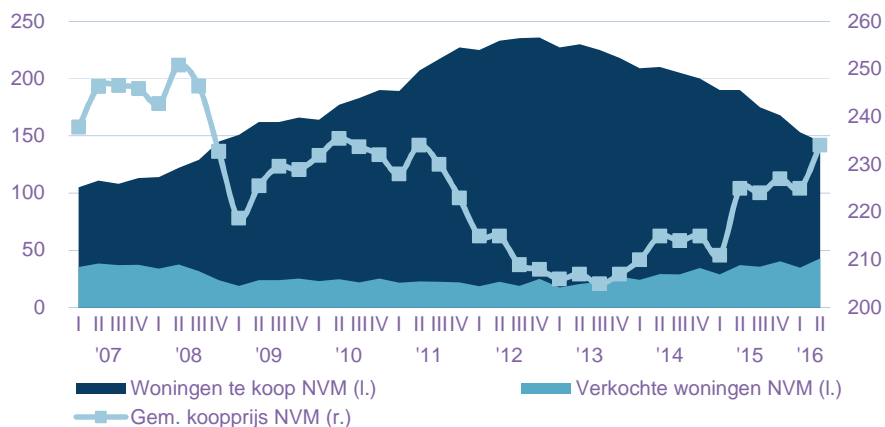
* Als basis gelden complexen, verhuurd tegen marktconforme huren.

Gebruikersmarkt

De Nederlandse woningmarkt heeft de wind in de zeilen en kende in het eerste kwartaal van 2016 een voortvarende start wat betreft het aantal transacties. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal het jaar ervoor zijn 15% meer transacties geregistreerd en NVM verkopen kwamen in het eerste kwartaal uit op uit op 35.000 woningen. Op de totale koopwoningmarkt zijn naar schatting 55.500 woningen verkocht. Prijzen zijn gestegen met 5,6% ten opzichte van het hetzelfde kwartaal vorig jaar. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2016 namen de prijzen toe met 2,7%.

Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt

in aantal (l.) x 1.000 en koopprijs (r.)



Bron: NVM, 2016

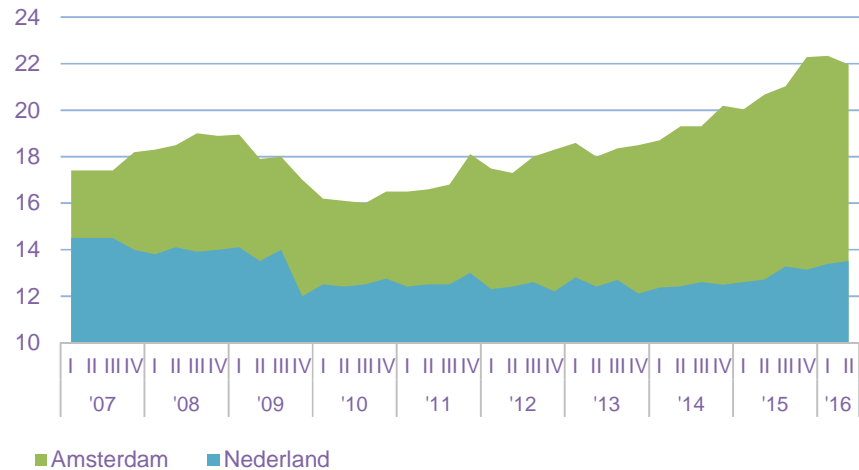
Hoewel op de woningmarkt alle seinen op groen staan, zijn er een aantal factoren aan te wijzen die een remmende werking hebben op de koopwoningmarkt. Zo is er sinds twee jaar sprake van een teruglopende leencapaciteit van consumenten door de invoering van maximale financieringslastpercentages waartegen banken hypotheek kunnen afsluiten. Hierdoor daalt de LTI (loan to income) en kan in relatie tot het inkomen een minder hoge hypotheek worden verkregen dan wat vroeger gebruikelijk was. Ook is er sprake van een verslechterende LTV (loan to value), ofwel de verhouding tussen hypotheek en waarde van de woning.

Deze bedraagt in 2016 nog 102% en wordt elk jaar stapsgewijs verlaagd tot 100% in 2018, waarmee de hypotheek uiteindelijk niet meer groter mag zijn dan de waarde van de woning inclusief de overdrachtskosten. De Nederlandse Bank heeft de regering onlangs opgeroepen het herstel op de koopwoningmarkt aan te grijpen om de LTV verder te verlagen naar maximaal 90%. Kopers moeten daardoor in toenemende mate over eigen middelen beschikken om een woning te kunnen kopen.

Er zijn ook enige maatregelen tegenover die een positief effect hebben op de koopwoningmarkt. Doordat de Nationale Hypotheekgarantie niet verder wordt verlaagd, maar stabiel blijft op EUR 245.000, kunnen meer middeninkomens profiteren van lagere woonlasten. Daarnaast is het weer

mogelijk om ten behoeve van een woning tot EUR 100.000 belastingvrij te schenken. Toen deze maatregel in 2014 voor het eerst tijdelijk werd ingevoerd, heeft dit vooral in studentensteden merkbaar bijgedragen aan het herstel van de woningmarkt.

Prijsontwikkeling op de huurwoningmarkt in Amsterdam en Nederland
in EUR per m² per maand in de vrije sector (gemiddeld gemeubileerd en casco)



Bron: Pararius

Niet alleen de prijzen voor koopwoningen laten een toename zien. Ook de prijzen van vrijesector huurwoningen zijn het afgelopen jaar fors gestegen. Enerzijds neemt het aanbod vrijesector huurwoningen af doordat huiseigenaren opnieuw besluiten hun woning te verkopen en anderzijds neemt de vraag naar huurwoningen toe, doordat het voor middeninkomens lastiger is geworden een hypotheek te krijgen.

Momenteel bedraagt de gemiddelde huurprijs voor een huurwoning in Nederland EUR 13,50 per m² per maand, wat neer komt op een stijging van 8,3% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit betreft het gemiddelde van gemeubileerde, gestoffeerde en casco woningen bij elkaar. De gemiddelde huurprijs van een casco woning kwam uit op EUR 9,31 per m² per maand, een gestoffeerde woning EUR 12,37 per m² per maand en een gemeubileerde woning op EUR 16,59 per maand (bron: Pararius). De verschillen in huurprijs tussen Amsterdam en Nederland blijven groot: in Amsterdam bedroeg het gemiddelde huurprijsniveau circa EUR 21,89 per m² per maand tegenover 13,50 voor gemiddeld in Nederland.

Referenties

Output

Outputparameters

Voor het object Waalre, Maximiliaanlaan 1 zijn de navolgende outputparameters vastgesteld:

Aantal m ² b.v.o.	HI/m ² /jr. (in EUR)	MH/m ² /jr. (in EUR)	Waarde/m ² /kk (in EUR)	BAR HI v.o.n.
5.072	94	94	1.240	7,11%

b.v.o.: bruto vloeroppervlakte
HI: actuele huurinkomsten
MH: markthuur

Risicoprofiel

Bij deze taxatie is rekening gehouden met het leegstandsrisico voor Wooninc. en de verplichting van de Gemeente Waalre ten aanzien van het zoeken naar een passende invulling bij leegstand van een of meerdere lokalen, conform de huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst.

Deze afspraken zijn afgezet tegen de geprognostiseerde ontwikkeling van het leerlingenaantal (DUO, 2016). Op basis hiervan is een scenario gevormd waarin binnen afzienbare tijd 4 lokalen leeg komen te staan en geen passende invulling gevonden kan worden.

Gelet op de vereiste investeringskosten in combinatie met de matige verhuurbaarheid van appartementen die direct boven een schoolgebouw liggen, wordt het niet onrealistisch geacht dat deze lokalen voor de resterende looptijd van de overeenkomst leeg blijven te staan.

Middels een berekening is een inschatting gemaakt van de invloed die dit scenario heeft op de Marktwaaarde. Echter, aangezien het hierbij om een scenario c.q. prognose gaat, is de uitkomst van deze berekening verwerkt middels een opslag op de gehanteerde disconteringsvoet.

Referenties onderwijsvastgoed

Voor wat betreft de gehanteerde rendementen is bij deze waardering aansluiting gezocht bij gangbare rendementseisen voor maatschappelijk en onderwijsvastgoed.

Voor onderwijsvastgoed is echter geen sprake van een echte markt. Het onderwijsvastgoed is van oudsher in eigendom van de overheid (voorheen het rijk, nu de gemeenten) danwel van een woningcorporatie die het als maatschappelijke belegging houdt. Huurovereenkomsten worden veelal gesloten voor een periode van 40 jaar (de levensduur van een schoolgebouw) en worden gedurende deze periode zelden verkocht.

Hierdoor is er geen sprake van een transparante markt waarbij voldoende transacties bekend zijn om het object volledig mee te vergelijken. Daarnaast geldt dat door het vergoedingssysteem voor huisvesting, het meer een landelijke markt betreft, dan een regionale. Aspecten als demografische ontwikkeling, alternatieve aanwendbaarheid en ligging spelen hierbij op lokaal niveau wel een rol.

Er kan gesteld worden dat de rendementseis voor maatschappelijk c.q. onderwijs vastgoed varieert tussen 5,0% en 10,0%. Deze bandbreedte wordt onder meer verklaard door:

- § het type onderwijs;
- § het type onderwijsinstelling;
- § de bekostigingssystematiek van het onderwijsvastgoed;
- § de geschiktheid voor onderwijs;
- § de demografische ontwikkelingen;
- § de ligging;

- § de huurinkomsten;
- § de aanvullende huurbepalingen;
- § de lengte van de huurovereenkomst;
- § het bouwjaar;
- § de alternatieve aanwendbaarheid.

Onder meer gelet op de representatieve staat, goede functionaliteit en indeling van het gebouw, de alternatieve aanwendbaarheid, de verwachte resterende levensduur, de bepalingen uit de huurovereenkomst (met name met betrekking tot partiele opzegging en de afspraken over het vinden van invulling voor deze mogelijke partiele leegstand) is uitgegaan van een disconteringsvoet van 6,90%.

Referenties wonen

Ter bepaling van de marktwaarde bij herontwikkeling van het object naar wonen is onderzoek gedaan naar referentie-transacties.

In de afgelopen periode hebben zich de navolgende transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Huur referenties

Plaats	Adres	Aantal m ² gb.o.	Huur/maand (in EUR)	Datum
Waalre	Kosterhof 2	85	820	12-4-2016
Waalre	Brederode 3	118	897	17-12-2015

Bron: DTZ Zadelhoff Research

v.v.o.: verhuurbare vloeroppervlakte

Beoordeling referenties ten opzichte van getaxeerde

Adres	Gebied	Gebouw	Markt	Totaal
Kosterhof 2	+	o	o	beter
Brederode 3	+	o	o	beter

Toelichting

Het object aan de Kosterhof 2 betreft een huurappartement nabij de centrumvoorzieningen van Aalst. Ten opzichte van het getaxeerde object wordt de ligging als beter beoordeeld. Het gebouw is meer gedateerd en wordt derhalve als minder beoordeeld dan het getaxeerde object. Qua prijsniveau en markt is de referentie goed vergelijkbaar met het getaxeerde.

Het object aan de Brederode 3 betreft een huurappartement nabij de centrumvoorzieningen van Aalst. Ten opzichte van het getaxeerde object wordt de ligging als beter beoordeeld. Het gebouw is van een vergelijkbaar bouwjaar en bouwkwaliteit en wordt derhalve als gelijk beoordeeld als het getaxeerde object. Qua prijsniveau en markt is de referentie goed vergelijkbaar met het getaxeerde.

Beoordeling

SWOT-analyse

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gunstige bepalingen in de lopende huurovereenkomst; ▪ Goede alternatieve aanwendbaarheid. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mogelijkheid tot partiele opzegging huurovereenkomst.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herontwikkelingspotentie voor woningbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veranderend overheidsbeleid ten aanzien van de onderwijshuisvesting.

Verhuur- en verkoopbaarheid

Verhuurbaarheid

In geval van leegstand van het gehele object kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als matig. Dit komt doordat het gebouw als onderwijsgebouw slecht te verhuren is, aangezien de veruit de belangrijkste marktpartij is die de vraag naar onderwijsvastgoed bepaald.

Desalniettemin bestaat de mogelijkheid het gebouw te transformeren naar een woonobject. Na transformatie wordt de verhuurbaarheid als redelijk beoordeeld.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als redelijk. De koper koopt in feite een kasstroom met beperkt risico.

De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand wordt gekenmerkt als matig. Wederom komt dit doordat het gebouw als onderwijsgebouw slecht te verhuren is, aangezien de gemeente veruit de belangrijkste marktpartij is die de vraag naar onderwijsvastgoed bepaald.

De verkoopbaarheid van het object bij volledige leegstand voor herontwikkeling naar wonen wordt daarentegen als redelijk tot goed beoordeeld, mede afhankelijk van de toezeggingen die de gemeente doet ten aanzien van de vereiste bestemmingsplanwijziging.

Potentiële kopers voor dit object zijn de gemeente, corporaties, ontwikkelaars, private en institutionele beleggers.

Courantheid

Gelet op onder meer de bepalingen uit de samenwerkingsovereenkomst en huurovereenkomst, de marktontwikkelingen, demografische ontwikkelingen, opzet en object-specifieke kenmerken van het gebouw kan het object in relatie tot de marktsituatie als redelijk courant worden aangemerkt.

Marktwaaarde



Bijzondere uitgangspunten / Uitgangspunten

Gemeente Waalre

Clientref. : /DTZref. T96185_vollgedige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum : 22-9-2016 / Datum definitief : 23-1-2017

Doel van de taxatie :	aankoop	vollgedige taxatie		
Waardebegrip :	Marktwaaarde			
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard
Site visit (externe inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✔	✔
Site visit (interne inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✔	✔
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	30-9-2016	✔	✔
Kadastrale info - titel	Kadaster	30-9-2016	✔	✔
Analyse rent-roll	Oprachtgever	1-12-2015	✔	✔
Analyse huurcontracten	Oprachtgever	2-10-2008	✔	✔
Analyse (plattegrond)tekeningen	Oprachtgever	23-5-2008	✔	✔
Analyse NEN 2580 meetstaat	Ruimtelijkeplannen	26-4-2011	✔	✔
Onderzoek bestemmingsplan	Bodemloket	1-10-2016	✔	✔
Onderzoek milieusituatie	DTZ Zadelhoff Research		✔	✔
Referenties				

Document 'Huurverhoging Maximiliaanlaan 1 per 1 januari 2016'.
 Document 'Huurvereenkomst Brede School Ekenrooi Waalre' en 'Allonge, d.d. 27 januari 2012'.
 Tekeningen 'Brede School Waalre', begane grond en verdieping.
 Een NEN meetstaat is opgevraagd, maar is niet beschikbaar / niet ter beschikking gesteld.
 Bestemmingsplan 'Ekenrooi'.
 Geen informatie omtrent recent onderzoek bekend.

- ✔ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van de afdeling **Public Real Estate & Healthcare** d.d. 4 oktober 2016.
- ✔ De taxatie is beoordeeld door de **Kwaliteitscommissie** van DTZ Zadelhoff d.d. 4 oktober 2016.

Bijzondere uitgangspunten

- Er zijn geen Bijzondere Uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- Bij deze taxatie is er, conform de huurovereenkomst, van uitgegaan dat de huurder de kosten voor de verzekering van het object voor rekening neemt. Voor deze correctie is een additionele kasroom opgenomen.
- Conform opgave door opdrachtgever is na overeenstemming tussen de Gemeente Waalre en WoonInc afgesproken/verduidelijkt dat het regulier onderhoud wél bij verhuurder ligt, maar het groot onderhoud niét bij verhuurder ligt. Dit heeft tot gevolg dat de opgenomen post voor groot onderhoud is komen te vervallen.

Schattingonzekerheid

Clientref.: /DTZref.: T96185_vollidige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Gemeente Waalre

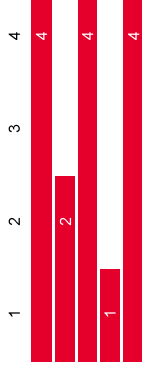
Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Schattingonzekerheid

De schattingonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

Schattingonzekerheid gebaseerd op

- Informatievoorziening opdrachgever
- Beschikbaarheid marktinformatie
- Marktomstandigheden
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid
- Type taxatie



Hoe lager het cijfer, des te hoger de schattingonzekerheid.

Additionele cashflow

Gemeente Waalre

Clientref.: /DTZref.: T96185_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Additionele cashflow	Type kasstroom	Disconto	Totaal CW - half jaar herleide CF	Totaal additionele CF	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	CW 10 jr en later
					9-2016 / 8-2017	9-2017 / 8-2018	9-2018 / 8-2019	9-2019 / 8-2020	9-2020 / 8-2021	9-2021 / 8-2022	9-2022 / 8-2023	9-2023 / 8-2024	9-2024 / 8-2025	
Totaal cashflow			126.613	342.005	7.352	7.483	7.616	7.751	7.889	8.030	8.173	8.318	8.466	132.354
Huurder														
Gemeente Waalre	Vergoeding OZB-lasten	6,50%	126.613	342.005	7.352	7.483	7.616	7.751	7.889	8.030	8.173	8.318	8.466	132.354

Discounted Cashflow model

Gemeente Waalre

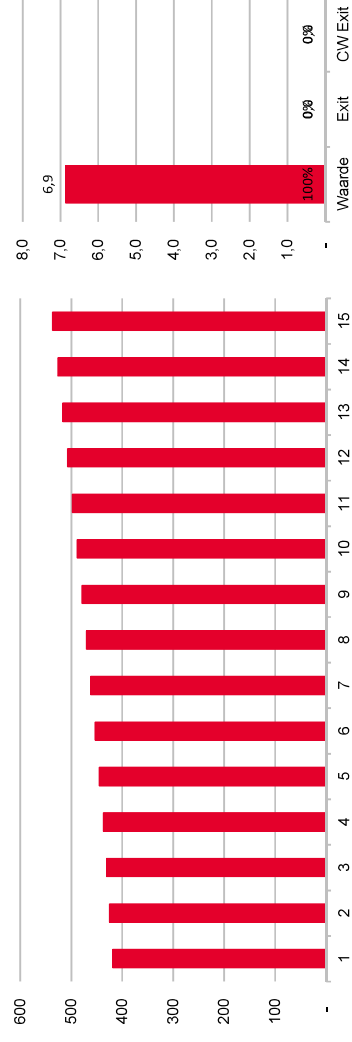
Clientref.: T96185_vollgedige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15
Netto cash flows	418.940	424.833	430.810	437.293	444.733	453.174	461.774	470.538	479.469	488.568	497.841	507.289	516.917	526.727	536.724
CW herleide cash flows	409.226	389.655	371.020	353.618	337.685	323.093	309.132	295.773	282.892	270.763	259.063	247.868	237.157	226.909	217.104
Totale bruto inkomsten per jaar	487.670	494.525	501.477	509.020	517.680	527.506	537.519	547.722	558.119	568.713	579.508	590.508	601.717	613.139	624.778
huur	480.318	487.042	493.861	501.269	509.790	519.476	529.346	539.404	549.653	560.096	570.738	581.582	592.632	603.892	615.366
huurkorting / uitkooppremie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(mutatie)leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	7.352	7.483	7.616	7.751	7.889	8.030	8.173	8.318	8.466	8.617	8.770	8.926	9.085	9.247	9.412
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatie-uitgaven per jaar	68.729	69.691	70.667	71.727	72.946	74.332	75.745	77.184	78.650	80.145	81.667	83.219	84.800	86.412	88.063
onderhoud	42.960	43.561	44.171	44.834	45.596	46.462	47.345	48.245	49.161	50.095	51.047	52.017	53.005	54.012	55.039
heffingen / premies	17.139	17.378	17.622	17.866	18.190	18.536	18.888	19.247	19.613	19.985	20.365	20.752	21.146	21.548	21.957
beheer	8.631	8.752	8.874	9.007	9.160	9.334	9.512	9.692	9.877	10.064	10.256	10.450	10.649	10.851	11.057
mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
servicekosten tl v eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
erfpachtcanon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
correctief onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waarde k.k. NAR methode															
Prognose NAR															

Waarde

k.k. EUR x 1.000,000



Discounted Cashflow	Totale netto cashflow	CW totale netto cashflow
Contante waarde totale cashflow	7.095.631	4.531.061
geleiste disconteringsvoet		6,50%
gekap. canon ind. overdrachtskosten extra grond		0
Waarde vrij op naam		0
notariëlekosten / kad. recht vlg. tarief	0,19%	7.292.296
overdrachtsbelasting	6,00%	13.061
Waarde kosten koper		412.032
voor correcties		6.867.203
extra grond k.k.		0
diversen		0
af trek gekapitaliseerde canon		0
Waarde kosten koper		6.867.203
afgerond in EUR		6.870.000

Conceptbeheer

Gemeente Waalre

Clientref.: /DTZref.: T96185_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 1	4-10-2016	Initiële taxatie.	7.280.000	
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 2	7-10-2016	In afwijking van de huurovereenkomst dient er conform aanvullende informatie van de opdrachtgever (e-mail d.d. 6 oktober 2016) vanuit te worden gegaan dat alle kosten voor het onderhoud bij verhuurder liggen. Er is derhalve geen sprake is van een triple-nett huurovereenkomst.	6.300.000	-13%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Definitief	19-1-2017	Conform opgave door opdrachtgever is na overeenstemming tussen de Gemeente Waalre en WoonInc afgesproken/verduidelijkt dat het regulier onderhoud wél bij verhuurder ligt, maar het groot onderhoud níét bij verhuurder ligt. Dit heeft tot gevolg dat de opgenomen post voor groot onderhoud is komen te vervallen.	6.870.000	9%

Disclaimer

Gemeente Waalre

Clientref : /DTZref : T96185_vollgedige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum : 22-9-2016 / Datum definitief : 23-1-2017

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

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

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

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

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

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

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,
- wort ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft geen rekening gehouden met eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object die zich na de waardepeildatum en/of datum waarop het rekenmodel definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n), tenzij anders vermeld in de rapportage.

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnamen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

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

Marktwaaarde

bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik en eigen grond



Uitgangspunten

Clientref: /DTZref: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Waalre
Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Doel van de taxatie:	Volledige taxatie			
	aankoop Marktw waarde	Datum:	Check	DTZ standaard
Waardebegrip:	Bron:			Toelichting:
Waardering gebaseerd op				
Site visit (externe inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✓	✓
Site visit (interne inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✓	✓
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	30-9-2016	✓	✓
Kadastrale info - titel	Kadaster	30-9-2016	✓	✓
Analyse stichtingskosten/programma			✓	✓
Analyse huurcontracten	Opdrachtgever	2-10-2008	✓	✓
Analyse (plattegrond)tekeningen	Opdrachtgever	23-5-2008	✓	✓
Onderzoek structuurvisie	Ruimtelijkeplannen	1-10-2016	✓	✓
Onderzoek bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen	26-4-2011	✓	✓
Onderzoek milieusituatie	Bodemloket	1-10-2016	✓	✓
Referenties	DTZ Zadelhoff Research		✓	✓

✓ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van team Public Real Estate & Healthcare op 4 oktober 2016.

✓ Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff op 4 oktober 2016.

Bijzondere uitgangspunten

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het kadastraal perceel op peildatum in volledig eigendom is van de gebouweigenaar.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Bij deze taxatie is als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het object vrij van huur en gebruik aan de markt wordt aangeboden. Hieruit is geconcludeerd dat er niet langer markt is voor een gebruik als onderwijf functie. Gelet op de vigerende bestemming en specifieke opzet van het object worden twee scenario's voorzien: wederverhuur met een maatschappelijke functie, danwel herontwikkeling naar wonen.
- Gelet op de speculatie die gemoed is met een eventuele herontwikkeling naar wonen, is in deze taxatie een scenario-analyse uitgevoerd.
- Bij het scenario herontwikkeling naar wonen is ervan uitgegaan dat het onderhavige object getransformeerd wordt naar een woongebouw met 36 uur appartementen van circa 85 m² g.b.o. en 5 uur appartementen van circa 120 m² g.b.o.
- Bij het scenario wederverhuur maatschappelijke functie is ervan uitgegaan dat het onderhavige object aangepast wordt om (deel)verhuur met een maatschappelijke functie mogelijk te maken. Uitgegaan is van EUR 150,- per m² b.v.o. aan investeringskosten om het object hiervoor geschikt te maken.

- Opinie over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten, ook wel de marktwaarde 'as is': EUR 6.300.000 (k.k.)

Huurwoningenblad

Clientref.: T96185_Valledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Waalre
Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Woningtype	Aantal	Parkeerplaatsen per eenheid	g.b.o. per eenheid	Markthuurl per m² g.b.o. per maand	Markthuurl per jaar per eenheid	BAR	Koopsom per eenheid v.o.n. incl. btw	AANNEEMSOOM				BIJKOMENDE-, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE				WINST & RISICO			RESULTAAT EXCL. BTW		
								b.v.o. per eenheid	Koprijfs per m² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal	Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten & afsluitprovisie	Subtotaal	%	Subtotaal	Grondquote	Per m²	Totaal	
Appartement klein	36	1,5	85 m²	9,00	9.180	5,50%	166.909	118 m²	475	55.951	2.014.249	5,6%	2,9%	2,7%	616.274	6,0%	297.953	41,0%	480	2.037.413	
Appartement groot	5	1,5	120 m²	8,00	11.520	5,25%	219.429	166 m²	450	74.833	374.164	5,3%	2,6%	2,7%	106.638	6,0%	54.404	41,0%	447	371.324	
Subtotaal	41	62,0			386.080						2.388.413						352.357			2.408.737	
Totaal inclusief btw																					
btw																					
Totaal exclusief btw										40,7%	2.388.413			12,3%	723.113	6,0%	352.357		41,0%	2.408.737	
											Marktwaarde grond in bouwrijpe staat v.o.n. Kosten bouwrijp maken Marktwaarde object v.o.n.										
											- 2.408.737 2.408.737										

Markthuurkapitalisatie model

Gemeente Waalre

Clientref.: T96185_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Huur en onderhoud	Maatschappelijk			-			-			Totaal MH / jaar EUR / jaar	Totaal HI / jaar EUR / jaar	Totaal onderhoud EUR / jaar	Expiratie datum	Looptijd contract jaren
	m ² v.v.o.	MH / m ² v.v.o.	onderhoud / m ² b.v.o.	m ² v.v.o.	MH / m ² v.v.o.	onderhoud / m ² b.v.o.	m ² v.v.o.	MH / m ² v.v.o.	onderhoud / m ² b.v.o.					
Type vastgoed: school	4.666	75	7,00	-	-	-	-	-	-	349.968	-	35.504	-	-
Totaal	4.666	75	7,00	-	-	-	-	-	-	THI 349.968	-	35.504	-	-
Leegstand	4.666	75	7,00	-	-	-	-	-	-	349.968	-	35.504	-	-
Onroerende zaakgebonden lasten	Markthuurkapitalisatie													
Totale lasten				%			%			BAR en factor			Netto Markthuur	
onroerende zaak belasting				18,3%			63,916			MH			THI	
ass.premie in % (belasting 21,0%)				1,8%			6,353			9,48%			7,75%	
beheerkosten				2,1%			7,352			0,00%			9,48%	
onderhoudskosten				1,8%			6,352			-			10,55	
waterschap				12,3%			42,960			5,072			150	
rioolheffing				0,2%			712			12			349,968	
erpachtcanon				0,1%			187			21%			349,968	
overige kosten				0,0%			-			6			349,968	
				0,0%			-			-			-	
				extra grond			-			-			-	
				gekup. canon incl. overdrachtkosten			-			-			-	
				CW additionele kasstromen			-			-			-	
				CW afkoop toekomstige erfpacht			-			-			-	
				CW huurverschil			-			8,00%			-	
				Waarde vrij op naam			15,00%			0,00%			15,00%	
				na correcties			6,67			-			6,67	
													2.332.554	



Discounted Cashflow model

Gemeente Waalre

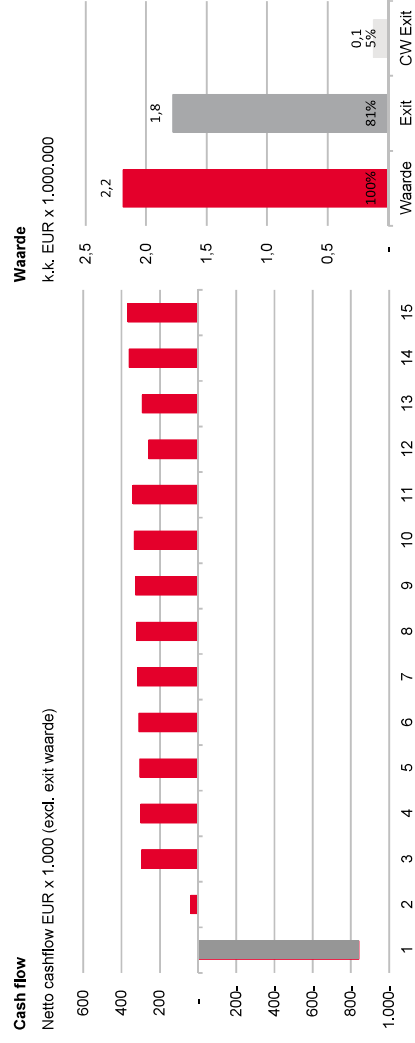
Clientref.: T96185_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Cashflow	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11	jaar 12	jaar 13	jaar 14	jaar 15
Netto cash flows	841.414-	38.101	294.118	298.530	303.605	309.373	315.251	321.241	327.345	333.564	339.902	257.372	291.625	359.647	366.480
CW herleide cash flows	817.667-	34.283	245.042	230.294	216.860	204.612	193.055	182.151	171.863	162.156	152.997	107.267	112.540	128.509	121.251
Totale bruto inkomsten per jaar	-	177.434	359.836	365.233	371.442	378.500	385.691	393.019	400.487	408.096	415.850	339.001	388.622	440.006	448.366
huur	349.968	354.868	359.836	365.233	371.442	378.500	385.691	393.019	400.487	408.096	415.850	423.751	431.802	440.006	448.366
huurkorting / uitkooppremie	-	177.434-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.180-	-	-
(mutatie)leegstand	349.968-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.750-	-	-	-
additionele kasstromen (specificatie)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Exploitatie-uitgaven per jaar	841.414	139.333	65.718	66.703	67.837	69.126	70.440	71.778	73.142	74.532	75.948	81.628	96.997	80.359	81.886
onderhoud	42.960	43.561	44.171	44.834	45.596	46.462	47.345	48.245	49.161	50.095	51.047	52.017	53.005	54.012	55.039
heffingen / premies	14.604	14.808	15.016	15.241	15.500	15.794	16.094	16.400	16.712	17.029	17.353	17.683	18.019	18.361	18.710
beheer	6.352	6.441	6.531	6.629	6.742	6.870	7.000	7.133	7.269	7.407	7.548	7.691	7.837	7.986	8.138
mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
servicekosten tlV eigenaar	17.498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verhuurcourtage / PR en marketing	-	74.522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.238	-	-	-
erfpachtcanon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.136	-	-
correctief onderhoud	760.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
diversen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Waarde k.k. NAR methode	Prognose NAR

Cash flow	Discounted Cashflow	Totale netto cashflow	CW totale netto cashflow
Netto cashflow EUR x 1.000 (excl. exit waarde)	Contante waarde totale cashflow	3.314.741	1.445.213
600	geëliste disconteringsvoet		8,00%
400	gek. cap. canon incl. overdrachtkosten		0
200	extra grond		0
-	Waarde vrij op naam		2.328.226



Totaaloverzicht MHKAP en DCF

Gemeente Waalre

Clientref.: T96185_vollledige taxatie / RM_BOG_VAL2.0_23092016

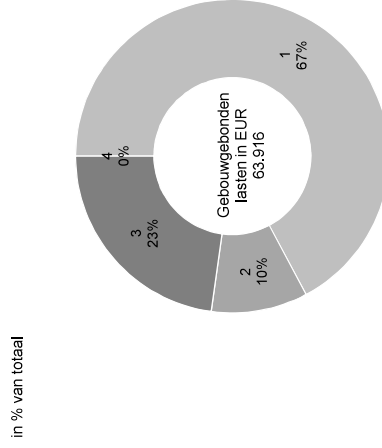
Peildatum: 22-9-2016 / Datum definitief: 23-1-2017

Algemeen	Markhuurkapitalisatie methode	Discounted cashflow methode
grondsituatie		
totaal aantal m2 b.v.o.	NAR op Netto MH	geëiste disconteringsvoet
4.666	correctief onderhoud	7,75%
totaal aantal m2 v.v.o.	leegstand in maanden	looptijd DCF in jaren
-	marktling & verhuur in %	35
parkeerplaatsten	incentives	gemiddelde CPI Index
n.a.	diversen	1,85%
bruto HI per jaar	totale correctie leegstand	1,85%
-	extra grond	1,85%
bruto MH per jaar	CW additionele kasstromen	0,00%
349.968	CW afkoop toekomstige erfpacht	7,75%
MH leegstand jaar 1	CW huurverschil	2,00%
349.968	extra grond k.k.	37,40%
THI per jaar	diversen	0,0%
ratio TH / MH		nooit
100%		
totaal onderhoud jaar 1		
35.504		
gem. looptijd incl. leegstand		
-		
gem. looptijd excl. leegstand		
-		
Waarden		
per methode	Waarde vrij op naam	Waarde vrij op naam
	Waarde kosten koper	Waarde kosten koper
	afgerond in EUR	afgerond in EUR
	2.332.554	2.328.226
	2.190.000	2.190.000

Onderverdeling Theoretische huur

in % van totaal	0,0%
Theoretische huur in EUR	0,000

Onderverdeling gebouwgebonden lasten



Totaal overzicht	BAR en factor	
	MH	HI
waarde vrij op naam MHKAP		2.332.554
waarde vrij op naam DCF		2.328.226
gek. canon incl. overdrachtskosten	15,02%	0,00%
Gemiddelde waarde vrij op naam	6,66	0,00
na correcties		2.330.390

Scenario analyse

Gemeente Waalre

Clientref : /DTZref: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Peildatum : 22-9-2016 / datum definitief : 23-1-2017

Inputvariabelen							
inflatiepercentage	2.0%						
disconteringspercentage	8.0%						
SCENARIO'S							
scenario	opbrengsten peildatum	kans	start jaar	waarde bij start	CW	gewogen opbrengst	
Start herontwikkeling 2017	2.408.737	20.0%	2017	2.456.911	2.274.918	454.984	
Start herontwikkeling 2018	2.408.737	35.0%	2018	2.506.060	2.148.534	751.987	
Start herontwikkeling 2019	2.408.737	25.0%	2019	2.556.171	2.029.171	507.293	
Geen herontwikkeling	2.330.390	20.0%	2016	2.330.390	2.330.390	466.078	
Totaal vrij op naam						2.180.341	
kosten koper					6.36%	130.315	
Totaal kosten koper						2.050.000	

Conceptbeheer

Gemeente Waalre

Clientref : /DTZref: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

teildatum : 22-9-2016 / datum definitief : 23-1-2017

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 1	4-10-2016	Initiële taxatie.	2.050.000	
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 2	7-10-2016	Geen wijzigingen in dit rekenmodel.	2.050.000	0%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Definitief	19-1-2017	Definitieve waardering.	2.050.000	0%

Disclaimer

Gemeente Waalre

Clientref.: /DTZref.: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Op de uitgevoerde werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing en zijn als bijlage van dit rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

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

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

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

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

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

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

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

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

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

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

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

Marktwaaarde

bij bijzondere uitgangspunten; vrij van huur/gebruik en eigen grond en bestemming wonen



Uitgangspunten

Clientref: /DTZref: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Gemeente Waalre
Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Doel van de taxatie :	Volledige taxatie			
	aankoop Marktw waarde	Datum :	Check	DTZ standaard
Waardering gebaseerd op	Bron :			Toelichting :
Site visit (externe inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✓	✓
Site visit (interne inspectie)	P.J.J. Smolenaers MSc RT	22-9-2016	✓	✓
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster	30-9-2016	✓	✓
Kadastrale info - titel	Kadaster	30-9-2016	✓	✓
Analyse stichtingskosten/programma				
Analyse huurcontracten	Opdrachtgever	2-10-2008	✓	✓
Analyse (plattegrond)tekeningen	Opdrachtgever	23-5-2008	✓	✓
Onderzoek structuurvisie	Ruimtelijkeplannen	1-10-2016	✓	✓
Onderzoek bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen	26-4-2011	✓	✓
Onderzoek milieusituatie	Bodemloket	1-10-2016	✓	✓
Referenties	DTZ Zadelhoff Research		✓	✓

Een programma is opgevraagd, maar is niet beschikbaar / niet ter beschikking gesteld.
Document 'Huurvereenkomst Brede School Ekenrooi Waalre' en 'Alfonge, d.d. 27 januari 2012'.
Tekeningen 'Brede School Waalre', begane grond en verdieping.
Geen relevante structuurvisie van toepassing.
Bestemmingsplan 'Ekenrooi'.
Geen informatie omtrent recent onderzoek bekend.

- ✓ Deze taxatie is uitgevoerd door / dan wel in samenwerking met een taxateur van team Public Real Estate & Healthcare op 23 januari 2017.
- ✓ Deze taxatie is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie van DTZ Zadelhoff op 23 januari 2017.

Bijzondere uitgangspunten

- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het kadastraal perceel op peildatum in volledig eigendom is van de gebouweigenaar.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- Bij deze taxatie is er vanuit gegaan dat het onderhavige object getransformeerd wordt naar een woongebouw met 36 huur appartementen van circa 85 m² g.b.o. en 5 huurappartementen van circa 120 m² g.b.o.
- Bij deze taxatie is uitgegaan van een marktconform opleverniveau, in lijn met het vrije sector huurniveau.

- Opinie over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten, ook wel de marktw waarde 'as is': EUR 6.300.000 (k.k.)

Huurwoningenblad

Gemeente Waalre

Clientref.: / DTZref.: T96185_Valledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Woningtype	Aantal	Parkeerplaatsen per eenheid	g.b.o. per eenheid	Markthuurl per m² g.b.o. per maand	Markthuurl per jaar per eenheid	BAR	Koopsom per eenheid v.o.n. incl. btw	AANNEEMSOOM				BIJKOMENDE-, VERKOOP- & RENTEKOSTEN - AFSLUITPROVISIE				WINST & RISICO			RESULTAAT EXCL. BTW		
								b.v.o. per eenheid	Koprijfs per m² b.v.o. (excl. btw)	Aanneemsom per eenheid (excl. btw)	Subtotaal	Bijkomende kosten	Verkoopkosten	Rentekosten & afsluitprovisie	Subtotaal	%	Subtotaal	Grondquote	Per m²	Totaal	
Appartement klein	36	1,5	85 m²	9,25	9.435	5,50%	171.545	118 m²	475	55.951	2.014.249	5,5%	2,9%	3,2%	647.470	6,0%	306.230	41,8%	504	2.135.883	
Appartement groot	5	1,5	120 m²	8,25	11.880	5,25%	226.286	166 m²	450	74.833	374.164	5,2%	2,6%	3,2%	112.642	6,0%	56.104	41,9%	472	392.155	
Subtotaal	41	62,0			399.060						2.388.413						362.334			2.528.038	
Totaal inclusief btw																					
btw																					
Totaal exclusief btw					399.060					39,6%	2.388.413			12,6%		6,0%	362.334		41,9%	2.528.038	
<p>Marktw waarde grond in bouwrijpe staat v.o.n.</p> <p>Kosten bouwrijp maken</p> <p>Marktw waarde object v.o.n.</p> <p>Kosten koper (k.k.)</p> <p>Marktw waarde object k.k.</p>																					
<p>2.528.038</p> <p>-</p> <p>2.528.038</p> <p>149.942</p> <p>2.380.000</p>																					

Conceptbeheer

Gemeente Waalre

Clientref : /DTZref: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

teildatum : 22-9-2016 / datum definitief : 23-1-2017

Contactpersoon:	Versie:	Datum:	Toelichting:	Waarde:	%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 1	4-10-2016	Initiële taxatie.	2.380.000	
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Concept 2	7-10-2016	Geen aanpassingen in dit rekenmodel	2.380.000	0%
P.J.J. Smolenaers MSc RT	Definitief	19-1-2017	Definitieve waardering.	2.380.000	0%

Disclaimer

Gemeente Waalre

Clientref.: /DTZref.: T96185_Volledige taxatie / RM_ONTW_VAL_0.0_05012016

Peildatum: 22-9-2016 / datum definitief: 23-1-2017

Op de uitgevoerde werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden van DTZ Zadelhoff v.o.f. van toepassing en zijn als bijlage van dit rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

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

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

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

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

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

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

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

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

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

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

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

Kadastrale gegevens



Kadaster

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

Betreft: AALST (N.B.) C 1944 30-9-2016
Maximiliaanlaan 1 5583 XG WAALRE 11:13:10
Uw referentie: T96185
Toestandsdatum: 29-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: AALST (N.B.) C 1944
Grootte: 1 ha 5 a 80 ca
Coördinaten: 162277-378522
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Maximiliaanlaan 1
5583 XG WAALRE
Sophiastraat
WAALRE
Jaar: 2012
Ontstaan op: 9-2-2011
Ontstaan uit: AALST (N.B.) C 1907

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**

Gemeente Waalre
Laan van Diepenvoorde 32
5582 LA WAALRE
Postadres: Postbus: 10000
5580 GA WAALRE
Zetel: WAALRE
KvK-nummer: 17269410 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 AAL01/6397 d.d. 3-8-1988
Eerst genoemde object in
brondocument: AALST (N.B.) C 1510
Recht ontleend aan: HYP4 9480/25 reeks EINDHOVEN
d.d. 25-6-1991
Eerst genoemde object in
brondocument: AALST (N.B.) C 1584 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: 84 AAL01/6411 d.d. 3-8-1988
Eerst genoemde object in
brondocument: AALST (N.B.) C 1493

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 69111/52 d.d. 29-9-2016

Betreft: AALST (N.B.) C 1944 30-9-2016
Maximiliaanlaan 1 5583 XG WAALRE 11:13:10
Uw referentie: T96185
Toestandsdatum: 29-9-2016

Gerechtigde**OPSTAL**Stichting Wooninc.

Winston Churchilllaan 87

5623 KW EINDHOVEN

Zetel:

EINDHOVEN

KvK-nummer:

17007288 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 62175/164 d.d. 16-11-2012

Eerst genoemde object in

AALST (N.B.) C 1944

brondocument:

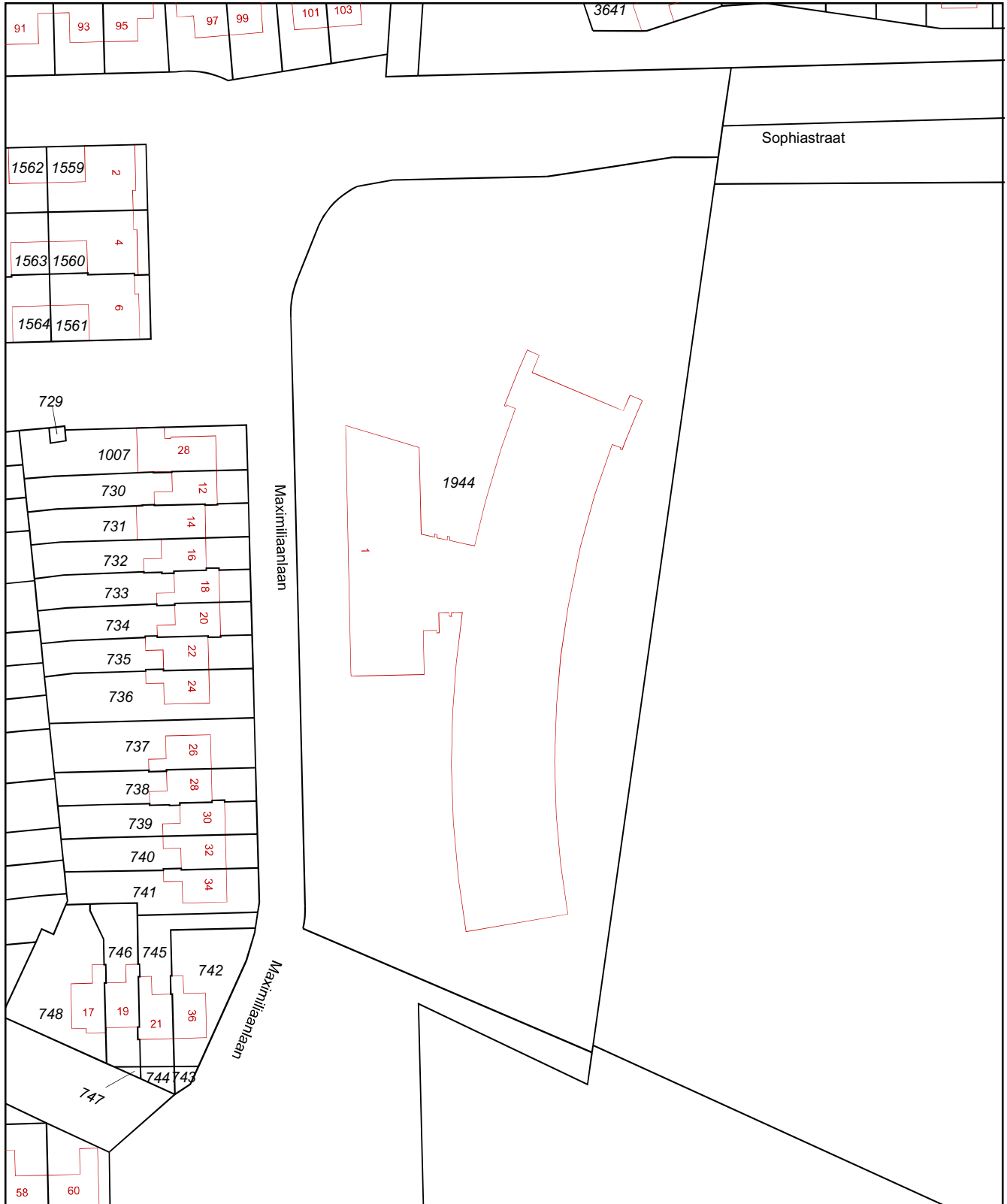
Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 69111/54 d.d. 29-9-2016HYP4 69102/146 d.d. 28-9-2016HYP4 69102/117 d.d. 28-9-2016HYP4 69102/33 d.d. 27-9-2016HYP4 40470/141 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-1-2006

NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 september 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente AALST (N.B.)</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1944</p> <p>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.</p>	
---	--	--

2011.000173.01

VESTIGING OPSTALRECHT

Heden, zestien november tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens, notaris te Valkenswaard:

1. de heer Marcel Franciscus Maria Knoops, geboren te Riethoven op negenentwintig oktober negentienhonderd vierenzestig, kantooradres: Potters Notarissen, Leenderweg 1, 5554 CK Valkenswaard,
 te dezen handelende als schriftelijke gevolmachtigde, waarvan blijkt uit een
 */. onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht, van:
 de heer Henri Charles Robert Marie Baron De Wijkerslooth de Weerdesteijn, wonende Dirck van Hornelaan 8 te 5581 CZ Waalre, geboren te Langbroek op veertien september negentienhonderd vijftig, paspoort NSKJ6PL11, geldig tot achtentwintig december tweeduizend veertien;
 die deze volmacht verstrekke in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Waalre, gevestigd en kantoorhoudende te Waalre, Koningin Julianalaan 19 en als zodanig die gemeente conform het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet rechtens vertegenwoordigende, als handelende ter uitvoering van een besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waalre de dato vijftien mei tweeduizend zeven;
 de gemeente Waalre hierna ook te noemen "**gemeente**"; en/of "**eigenaar**";
2. de heer Petrus Johannes Josephus van den Dungen, geboren te Valkenswaard op éénentwintig juni negentienhonderd negenenvijftig, kantooradres: Potters Notarissen, Leenderweg 1, 5554 CK Valkenswaard,
 te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde, waarvan blijkt uit een
 */. onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte is gehecht, van:
 - a. mevrouw Johanna Adriana Petronella Maria Pijnenburg, te dezen woonplaats kiezende Winston Churchillaan 87 te 5623 KW Eindhoven, paspoort NNH5563L7, geldig tot dertig december tweeduizend zeventien, geboren te Eindhoven op negentien februari negentienhonderd vierenzestig; en
 - b. de heer Henk Buursink, te dezen woonplaats kiezende Winston Churchillaan 87 te 5623 KW Eindhoven, paspoort NNC4H2F08 geldig tot vijfentwintig augustus tweeduizend dertien, geboren te Enschede op negen maart negentienhonderd éénenvijftig;
 die bij het geven van de volmachten handelden in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders van:
 de stichting: Stichting Wooninc., statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende Winston Churchillaan 87, postcode 5623 KW, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17007288, en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend;
 de stichting: Stichting Wooninc hierna te noemen: "**Wooninc.**" en/of "**opstaller**".

INLEIDING

De gemeente en Wooninc. hebben – in het kader van een tussen hen gesloten samenwerkingsovereenkomst de dato één oktober tweeduizend acht - een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een recht van opstal zoals hierna vermeld, waarvan blijkt uit een onderhandse akte de dato vier januari tweeduizend elf, welke laatstbedoelde

overeenkomst werd gesloten op grond van voormeld besluit van Burgemeester en Wethouders voornoemd.

Tevens hebben de gemeente en Wooninc. een huurovereenkomst gesloten, waarbij de gemeente de hierna omschreven Brede School Ekenrooi huurt van Wooninc..

VESTIGING/LEVERING OPSTALRECHT

Ter uitvoering van de uit bovenstaande voortvloeiende verbintenissen verklaarde de comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, te vestigen ten behoeve van de opstaller, voor en namens wie de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde te aanvaarden:

het recht van opstal tot het in eigendom hebben van een bouwwerk, bestemd tot Brede School Ekenrooi, op, in en/of boven een perceel grond gelegen aan de Maximiliaanlaan/Sophiastraat te Aalst, kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C nummer 1944, groot één hectare, vijf are en tachtig centiare (1 ha, 5 a en 80 ca); hierna ook te noemen: " de locatie".

TEGENPRESTATIE/RETRIBUTIE

De tegenprestatie/retributie is opgenomen in de berekening van de tussen de gemeente en Wooninc. overeengekomen huurprijs met betrekking tot de Brede School Ekenrooi, zodat terzake van dit opstalrecht door Wooninc. geen afzonderlijke tegenprestatie en/of retributie is verschuldigd.

GEBRUIK/CONFORMITEITSEIS

Blijkens gemelde overeenkomst de dato vier januari tweeduizend elf heeft de opstaller te kennen gegeven de locatie te willen gebruik voor het oprichten, hebben, (doen) gebruiken en onderhouden van de Brede School Ekenrooi.

De eigenaar is niet bekend met lasten of beperkingen waarvan aan opstaller opgave behoort plaats te vinden.

Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk die al dan niet ingeschreven dan wel inschrijfbaar lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Op voormeld perceel nummer 1944 rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

ALGEMENE/BIJZONDERE BEPALINGEN

Voormelde overeenkomst tot vestiging van het onderhavige opstalrecht is aangegaan onder de volgende, in die overeenkomst opgenomen bepalingen, woordelijk luidende als volgt:

- "1.2 Opstaller zal vorenbedoeld recht uitsluitend gebruiken voor het oprichten, hebben, (doen) gebruiken en onderhouden van de Brede School Ekenrooi, hierna te noemen: "BSE", waarbijeen totaal grondoppervlak wordt gebruikt van circa 10.569 (tienduizend vijfhonderd negenenzestig m2.*
- 1.3 Tussen opstaller en gemeente bestaat een huurovereenkomst terzake vorenbedoeld BSE, partijen genoegzaam bekend.*
- 1.4 Eigenaar verleent tevens aan opstaller het recht van kabellegging, ingaande op de dag van passeren van de notariële akte. Eigenaar stelt opstaller in staat zelf een elektriciteits-voorziening aan te leggen in/op/aan/door/over het perceel.*
- 1.5 Het perceel is 24 uur per dag, 7 dagen per week vrij toegankelijk voor opstaller.*
- 1.6 Ten aanzien van einde opstalrecht is hetgeen overeengekomen zoals omschreven in de samenwerkingsovereenkomst van 1 oktober 2008 artikel 11.*
- 2. Ingangsdatum en duur*
 - 2.1 Het recht van opstal wordt aangegaan voor de duur van 40 jaar te vermeerderen met de bouwtijd van de op te richten BSE, waarbij per ingebruikname hiervan de 40 jarige periode zal aanvangen.*

- 2.2 *Partijen kunnen besluiten tot verlenging van het opstalrecht, doch zijn hiertoe niet verplicht.*
- 2.3 *Opstaller krijgt reeds per heden toegang tot het perceel.*
3. *Vergoeding*
 - 3.1 *De vergoeding voor voormeld recht van opstal en bijbehorend gebruiksrecht bedraagt € 0,-- (zegge: nul euro) exclusief BTW.*
 - 3.2 *Indien na ondertekening van deze overeenkomst opstaller de BSE uitbreidt, zal dit nimmer aanleiding geven tot verhoging van de overeengekomen vergoeding(en).*
4. *Kosten – Vergunningen*
 - 4.1 *Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden van de BSE zijn voor rekening van opstaller.*
 - 4.2 *De kosten en rechten op deze overeenkomst en de notariële akte van vestiging vallende, zijn voor rekening van eigenaar.*
 - 4.3 *Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven komen van de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van opstaller. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen twee maanden nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.*
 - 4.4 *Benodigde toestemmingen en/of vergunningen, worden door opstaller aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig verleent eigenaar hieraan zijn medewerking.*
5. *Wijziging in het gebruik*
 - 5.1 *Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:*
 - a) *in het gebruik van het perceel een wijziging aan te brengen;*
 - b) *andere (bouw)werken op te richten dan benodigd voor de BSE;*
 - c) *de op het perceel gebouwde opstallen en/of voorzieningen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen c.q. te slopen;*
 - d) *het perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.**De eigenaar kan aan de – in dit lid bedoelde – te verlenen toestemming, voorwaarden verbinden, waaronder van financiële aard. Indien deze schriftelijke toestemming wordt gegeven zullen de betreffende gebouwen onder het opstalrecht vallen.*
 - 5.2 *Opstaller is verplicht, zich te onthouden van al datgene wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben dat de bepalingen van deze overeenkomst niet van toepassing zouden zijn.*
 - 5.3 *Opstaller mag de ingevolge het opstalrecht gevestigde opstallen, bouwwerken en voorzieningen noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden of met hypotheek bezwaren zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar. De eigenaar zal schriftelijk toestemming geven bij verhuur, vervreemding of bezwaring met hypotheek van het opstalrecht, indien zulks in redelijkheid niet door de eigenaar geweigerd kan worden.*
6. *Aansprakelijkheid*
 - 6.1 *Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken en vorderingen van derden, met betrekking tot de door haar geplaatste BSE behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van eigenaar.*
 - 6.2 *Eigenaar is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan aan de BSE, dan wel voor schade geleden door personeel van opstaller of door derden die vanwege*

opstaller in het gehuurde aanwezig zijn (geweest), behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van eigenaar.

6.3 *Opstaller is voor schade die eigenaar lijdt door een toerekenbare tekortkoming van opstaller aansprakelijk indien het zaakschade betreft. Ingeval van aansprakelijkheid is de vergoedingsplicht van opstaller in elk geval beperkt tot de op dat moment geldende verzekerde bedragen. Opstaller verklaart hierbij een passende verzekering te hebben.*

6.4 *Het bepaalde in dit artikel laat onverlet eventuele aansprakelijkheid van partijen op grond van de in artikel 1.3 bedoelde huurovereenkomst.*

7. *Overige en slotbepalingen*

7.1 *Opstaller mag de in deze overeenkomst geregelde rechten en verplichtingen niet geheel of gedeeltelijk overdragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar.*

7.2 *Partijen kiezen ten aanzien van deze overeenkomst, alle hieruit voortvloeiende rechtsverhoudingen tussen partijen alsmede alle mogelijke geschillen domicilie op hun respectievelijke vestigingsadressen als voormeld."*

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

Alle eventuele ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voormelde overeenkomst of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze vestiging en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SLOTBEPALING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts dat, voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen met betrekking tot onderhavig opstalrecht blijft gelden hetgeen zij terzake bij voormelde samenwerkingsovereenkomst de dato één oktober tweeduizend acht en/of vorenbedoelde huurovereenkomst overigens zijn overeengekomen.

OVERDRACHTSBELASTING

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting terzake van de vestiging/verkrijging van het onderhavige opstalrecht verklaart de comparant sub 2, handelend als gemeld, dat géén overdrachtsbelasting verschuldigd is, aangezien (een deel van) de door de gemeente aan Wooninc. opgelegde voorwaarden in het kader van de vestiging van het onderhavige opstalrecht zijn te beschouwen als een verkoopregulerend beding als bedoeld in artikel 9 lid 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en ten aanzien van het door en voor rekening van de opstaller inmiddels aangebrachte bouwwerk met daarbij behorende voorzieningen door de opstaller – voorzover nodig - een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers.

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 is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte in minuut is verleden te Valkenswaard op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan comparanten opgegeven, de inhoud van deze akte is aan hen toegelicht en comparanten zijn gewezen op de gevolgen van deze akte.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk daarna door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr J.L.G.M. Mertens

Ondergetekende, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens notaris te Valkenswaard, verklaart dat met betrekking tot het/de registergoed(eren), bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

w.g. Mr J.L.G.M. Mertens

Ondergetekende, Mr Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens notaris te Valkenswaard, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-11-2012 om 13:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62175 nummer 164.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 22916800A6C853E04BE0AC11E5F21A45 toebehoort aan Jacobus Ludovicus Gerardus Maria Mertens.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	9480	
deel	nr.				25	60
494	3810	EINDHOVEN	25-JUN-1991	<i>A.P.C.C.</i>	met een volgblad(en)	
Aantekeningen:		WR/MK/15.G:6		Mr. A.J.A. Rijken	<i>af</i>	

- 1 -

579.50 ✓

Heden, de vijf en twintigste juni -----
negentienhonderd een en negentig, -----
verschenen voor mij, Mr. Willem Joseph Leo Marie -----
Raijmakers, notaris ter standplaats Eindhoven: -----
I. mejuffrouw Anna Maria Serafine Gertruda van de Leear, -----
secretaresse, wonende te Eindhoven, -----
ten deze handelende als lasthebster van: -----
1. de heer Petrus Adrianus GOEVAERS, bouwondernemer, -----
wonende te Best, Eindhovenseweg 69 (5683 PB), ge- -----
boren te Belmond op negen april negentienhonderd -----
zes; -----
2. de heer Petrus Adrianus Michael GOEVAERS, bouwon- -----
dernemer, wonende te Best, Eindhovenseweg 67H ---
(5683 PB), geboren te Eindhoven op drie november -----
negentienhonderd vijf en dertig; -----
3. de heer Antonius Maria Anna Christiaan GOEVAERS, -----
bouwondernemer, wonende te Best, Prinses Mar- ---
grietlaan 10 (5684 GS), geboren te Eindhoven op -
vier september negentienhonderd zeven en dertig; -----
die deze volmacht verstrekten in hun hoedanigheid --
van directeuren van de te 's-Gravenhage gevestigde -
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijk- --
heid: Bouw- en Exploitatiemaatschappij BEM B.V., --
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van -----
Koophandel Den Haag onder nummer 114578, met als ---
plaatselijk adres Lange Vijverberg 11 te 's-Graven-
hage, 2513 AC, - en als zodanig deze vennootschap ---
rechtsgeldig vertegenwoordigend; genoemde vennoot-
schap hierna ook te noemen "verkoper"; -----
II. mejuffrouw Ingrid Maria Kuijken, secretaresse, ----
wonende te Waalre, -----
ten deze handelende als lasthebster van: -----
de Edelachtbare heer Drs. Johan Lodewijk Herman Maria
Berger, Burgemeester der gemeente Waalre, wonende te
Waalre, die deze lastgeving verstrekke in zijn ----
gemelde hoedanigheid en mitsdien namens de gemeente
Waalre handelend en die verbindend, zulks ter uit-
voering van het besluit van de Raad der der gemeente
Waalre van twaalf maart negentienhonderd een en ne-
gentig. -----

Van voormelde lastgevingen blijkt uit twee onderhandse
akten van volmacht, welke, alvorens aan deze akte te --
zijn vastgehecht, op de door de wet voorgeschreven wij-
ze door de desbetreffende lasthebster voor echt erkend
en ten blijke daarvan getekend zijn. -----
De comparante sub I, handelend als gemeld, verklaarde
dat genoemde vennootschap Bouw- en Exploitatiemaat-
schappij BEM B.V. heeft verkocht en zij mitsdien bij
deze in volle en vrije eigendom overdraagt aan de ge-
meente Waalre, voor wie de comparante sub II verklaarde
dat zij heeft gekocht en zij comparante mitsdien bij

KV

VK

deze in volle en onbezwaarde eigendom aanneemt: -----
percelen grond gelegen te Aalst, gemeente Waalre nabij de Frederik Hendrikstraat, uitmakende ter plaatse aangeduide gedeelten ter gezamenlijke grootte van ongeveer negen aren acht en zeventig centiaren - en wel ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken - van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie C, nummer --- 1584, welke perceelsgedeelten uitsluitend ter nadere oriëntatie van partijen op de aan deze akte gehechte en door comparanten gewaarmerkte situatietekening, - gemerkt 83-49, met streeparcering nader schetsmatig zijn aangegeven. -----

Comparanten verklaarden dat deze verkoop en koop is geschied voor een koopsom, groot VEERTIGDUIZEND EEN EN DERTIG GULDEN (f.444.031,--) ----- welke koopsom volgens verklaring van de comparante sub I door de koopster is voldaan, waarvoor kwijting bij -- deze, en voorts onder de navolgende: -----

-----BEPALINGEN EN BEDINGEN: -----

- a. het verkochte wordt geleverd in de staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur en pacht, hypothe-caire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erf-dienstbaarheden, rechten en lasten; -----
- b. verkoper is niet gerechtigd het verkochte geheel of gedeeltelijk te verhuren of te verpachten; -----
- c. verkoper is tot geen andere vrijwaring gehouden dan die voor de feitelijke levering en de levering in volle en onbezwaarde eigendom; -----
- d. het verkochte is vanaf heden voor risico der gemeen-te Waalre; -----
- e. alle zakelijke lasten, welke van het verkochte gehe-ven worden, komen voor rekening van de gemeente ---- Waalre met ingang van heden; -----
- f. verschil tussen de werkelijke en de in deze akte --- uitgedrukte grootte van het onroerend goed zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering hoe-genaamd ook, tenzij de kadastrale oppervlakte meer dan drie procent (3%) afwijkt van die welke in deze akte is vermeld; -----
- g. van het recht om op grond van enige wettelijke bepa-ling, speciaal op grond van de artikelen 1302 en --- 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te vorderen, wordt door partijen over en weer afstand gedaan; -----
- h. alle kosten en rechten van deze akte van transport, alsmede die der levering zijn voor rekening van de gemeente Waalre; -----
- i. door verkoper aan de gemeente Waalre betaalde bouw-

AAL 01
C1584D4

± 9.78A

9/10233

444.031.-

=

EINDHOVEN

A. R. L. L.

Mr. A. J. A. Rikken

25

61

eerste... vervolgblad

leges ad vijfduizend vierhonderd vier en zestig gulden (f. 5.464,-) wordt gerestitueerd tegelijkertijd met de betaling van de koopsom. -----

Titel van aankomst: -----

De comparante sub I verklaarde dat genoemde vennootschap Bouw- en Exploitatiemaatschappij BEM B.V. gemeld onroerend goed in eigendom heeft verkregen: door de --- overschrijving ten hypotheekkantore te Eindhoven op --- twintig januari negentienhonderd zes en tachtig in deel 7579 nummer 17 van een akte van inbreng op zeventien -- januari negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Mr. A. A. Schulting te Rotterdam; in welke akte afstand is gedaan van het recht om op grond van de artikelen 1302 en 1303 van boek 4 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de betreffende overeenkomst te vorderen. -----

Terzake van voormelde overdracht wordt een beroep gedaan op de vrijstelling vervat in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. -----

De comparante sub I verklaarde dat voornoemde vennootschap langer dan twee jaar is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder dossiernummer 114578, zodat artikel 204 c boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is geweest. Voor de tenuitvoerlegging van alles, wat betreft de inhoud van deze akte, verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de wettige bewaarder van deze minuut. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

----- Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Eindhoven, -- ten dage in het hoofd dezer akte vermeld, voor dertien uur. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. --- Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. ----- w.g. A. van de Laar; I. Kuijken; W. J. L. M. Raijmakers. -----

VOOR AFSCHRIFT
w.g. W.J.L.M.Raijmakers

Ondergetekende,
Mr. Willem Joseph Leo Marie Raijmakers, notaris ter
standplaats Eindhoven, wonende te Eersel,
VERKLAART dat het onroerend goed bij vorenstaande akte
vervreemd in de zin van de Wet voorkoursrecht gemeenten,
niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8
noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

w.g. W.J.L.M.Raijmakers

Ondergetekende,
Mr. Willem Joseph Leo Marie Raijmakers, notaris ter
standplaats Eindhoven, wonende te Eersel,
VERKLAART dat dit stuk eensluidend is met het hierbij
ter overschrijving aangeboden stuk.



Uittreksel bestemmingsplan





Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen;
 - b. sportvoorzieningen;
 - c. religieuze voorzieningen;
 - d. gezondheidscentrum;
 - e. openbare dienstverlening;
 - f. welzijnsinstellingen;
- met daaraan ondergeschikt;
- g. groenvoorzieningen;
 - h. ondergeschikte horeca met dien verstande dat de horecadoeleinden uitsluitend zijn toegestaan in de categorieën I en II van de 'Lijst van horeca-activiteiten';
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - l. wegen en paden;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- b. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. de bruto vloeroppervlakte van de onder [5.1](#) genoemde ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 20% van de totale oppervlakte van het gebouw, met een maximum van 200 m²;
- e. het bouwvlak gelegen aan de Maximiliaanlaan mag voor 100% worden bebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van lichtmasten 8 m¹;
 2. erfafscheidingen 1,80 m¹, waarbij de erfafscheiding aan de weg voor minimaal 85% uit een open constructie dient te bestaan;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 m¹.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het doen of laten gebruiken van gebouwen:

- a. voor het verstrekken van logies;
- b. voor horeca in de vorm van (commerciële) zalenverhuur;
- c. voor muziek- en dansfeesten.

Milieugegevens





Rapport Bodemloket

Gemeente: Waalre

Datum: 01-10-2016



Legenda

Locatie	
Beschikbaarheid gegevens	Eigen website beschikbaar
	Geen gegevens in bodemloket
Voortgang onderzoek	Gesaneerd
	Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering
	Onderzoek uitgevoerd, verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
	Historische activiteit bekend

Inhoud

- 1 Algemeen
- 1.1 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

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

1.1 Disclaimer

Dit rapport geeft de situatie weer zoals bekend op de datum van afdrukken. De getoonde informatie is afkomstig van provincies, omgevingsdiensten of gemeenten en wordt zonder tussenkomst van Rijkswaterstaat gepubliceerd. Inhoudelijke vragen over de getoonde bodeminformatie kunt u stellen aan de desbetreffende organisatie. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket.nl. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.rwsleefomgeving.nl/helpdesk/bodembeheer>.

Huurovereenkomsten / huurgegevens



HUUROVEREENKOMST

Brede School Ekenrooi Waalre

ONDERGETEKENDEN

De Stichting Wooninc.
kantoorhoudende te 5623 PE Eindhoven aan het adres O.L. Vrouwestraat 8
ten deze vertegenwoordigd door
de heer drs. H. Buursink en mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
nader te noemen : "Wooninc." of "verhuurder"

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Waalre
kantoorhoudende aan de Koningin Julianalaan 18 te Waalre
ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester
de heer H.C.R.M. Baron De Wijkertooth De Weerdsteijn
nader te noemen : "de gemeente" of "huurder"

de gemeente en Wooninc. hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen".

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de op
aangehechte tekening weergegeven Brede School Ekenrooi inclusief het
bijbehorende buitenterrein, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de
Maximilianaalaan te Waalre.

Ten aanzien van de omvang van het gehuurde en de mogelijkheid dat het
gehuurde zich gedurende de huurovereenkomst wijzigt (afneemt alsook na
afname weer toeneemt) komen partijen uitdrukkelijk overeen als hierna in artikel
11 bepaald.

1.2 Het gehuurde dient op het moment van ondertekening van deze
huurovereenkomst nog te worden opgeleverd. Dit zal geschieden conform de als
bijlagen bij deze overeenkomst opgenomen tekeningen en documenten. Bij
oplevering van het gehuurde zal door partijen worden opgemaakt een proces
verbaal van oplevering, waarin wordt opgenomen de staat van het gehuurde bij
huuringsstartdatum.

1.3 Het gehuurde wordt verhuurd zoals in artikel 8 door partijen is
overeengekomen.

1.4 Het gehuurde zal door of vanwege huurder worden bestemd voor wat betreft :

- a. 30 onbewijfsokken als schoolvoorziening e.a.,
- b. de ruimten ten behoeve van peuterspeelzalen (PSZ), buiten schoolse opvang
(BSO) alsmede kinderdagverblijf (KDV) voor deze respectievelijke functies

1.5. Huurder zal ten aanzien van het gebruik genoemd in artikel 1.4 onder a. een
onderhuurovereenkomst aangaan voor een periode van 40 jaren en ten aanzien
van het in artikel 1.4. onder b. genoemde gebruik een of meerdere
onderhuurovereenkomsten sluiten voor een periode van telkens 5 jaar met een
maximum van 40 jaren.

Verhuurder verleent huurder op voorhand toestemming voor het naar eigen
inzicht aangaan van dergelijke onderhuurovereenkomsten, e.e.a. zoals
beschreven in artikel 11.

1.6. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming
van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan
omschreven in 1.4.

Voorwaarden, rechtsregime

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN:
HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin
van artikel 7:200 BW', gepubliceerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag
op 11 juli 2003 en aldus ingeschreven onder nummer 73/2003, hierna te
noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is
partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene
bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing
behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is
afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk
is.

2.3 Partijen hebben uitdrukkelijk gekozen voor de toepasselijkheid van de artikelen
7:200 BW en wensen deze huurovereenkomst dit rechtsregime van toepassing
te verklaren om hiermee het belang van de locatie voor huurder te
benadrukken.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van veertig jaar, ingaande de eerste van de kalendermaand opvolgend aan de bouwkundige oplevering van het gehuurde, dan wel zoveel eerder of later als partijen na oplevering overeenkomen.
- 3.2 Na de in 3.1 genoemde periode eindigt deze overeenkomst van rechtswege door enkel ijdsvloefop.
- 3.3 Het in artikel 3.2 bepaald lidt enkel uitzondering indien partijen voor einde huurperiode anderstuidende afspraken maken, waartoe geen der partijen verplicht kan worden.

Financieel

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis voor :
- de in artikel 1.4. onder a. genoemde 30 lokalen € 345.000,-, te vermeerderen met een aanvullende huurprijs gebaseerd op een BAR van 5,5% vanwege aanvullende investeringen voor Wooninc. in het gehuurde tezake aanvullende ventilatie kassokalen ad € 178.500,- (incl. 19% BTW) alsmede bodemfiltratie ad. € 148.750,- (incl. 19% BTW), welke huursom evenredig zal vermindern indien minder onderwielokalen in gebruik zijn. Voormelde drie bedragen zijn vastgesteld prijstpeil april 2007 en mogen aldus om te komen tot de definitieve aanvangshuurprijs worden geïndexeerd vanaf april 2007 tot datum start bouw conform BDE index.
 - de in artikel 1.4. onder b. genoemde de overige ruimten (BSO, PSZ en KDV) een bij oplevering van het gehuurde (aan het niveau van het gebouw gerelateerde) marktconforme huurprijs.
- 4.2. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 De huurprijs zal worden gewijzigd indien sprake is van een wijziging van het gehuurde als bedoeld en nader beschreven in respectievelijk artikel 1.1. en artikel 12.
- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december
- 4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de op basis van artikel 4.1. vastgestelde aanvangshuurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari na huuringsdatum aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inschrijving van 9.2 tot en met 6 algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot-betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit :

- de huurprijs;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen zijn maandelijks in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en maalen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5. Eventuele door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zullen partijen separaat overeenkomen en alsdan schriftelijk vastleggen.

Huurder draagt zelf zorg voor :

- levering van levering van gas, water, licht en CAI
- schoonmaak gehuurde
- losse inrichting gehuurde
- alle in de in artikel 7 genoemde beheerovereenkomst genoemde aspecten die niet door verhuurder dienen te worden verzorgd

Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag is tussen partijen : n.v.t.

Beheer

7.1. Vanwege het feit dat in het gehuurde sprake zal zijn (krachtens onderverhuur door de gemeente) van meerdere gebruikers zullen verhuurder en huurder tevens met elkaar alsmede met de overige huurders van ruimten in het gebouw een beheerovereenkomst aangaan, waarin het beheer van het gebouw c.q. de algemene ruimten alsmede de overige voor het gezamenlijk gebruik van het gebouw relevante aspecten worden geregeld.

Casco plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde hetgeen is omschreven in het na oplevering van het gehuurde door partijen op te stellen proces verbaal van oplevering.

Bijzondere bepalingen I : aanvaarding, gebreken/onderhoud/wijzigingen, oplevering

Aanvaarding

- 9.1. Partijen komen overeen c.q. partijen stellen vast dat het gehuurde door huurder wordt aanvaard in de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang huur feitelijk bevindt, welke feitelijke staat ondrukkelijk niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW wordt gezien, c.q. geen gebreken in voormelde zin bevat.

Onderhoud / gebreken / vervanging

- 9.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 13 algemene bepalingen is onderstaande regeling van toepassing op het gehuurde, zowel voor onderhoud en vervanging alsook voor herstel gebreken.

De feitelijke uitvoering van het onderhoud en vervanging

De gemeente coördineert het volledige onderhoud, herstel gebreken en vervanging (buitenzijde, binnenzijde, installaties, terrein, speeltoestellen, tuinonderhoud) van het gehuurde en zorgt voor de feitelijke uitvoering hiervan.

De gemeente draagt tevens zorg voor het opstellen en actualiseren van een meerjaren onderhoudsplan alsmede verzorgt de (beheer)administratie van het onderhoud.

De gemeente zorgt in samenspraak met verhuurder voor voldoende onderhoud van alle aan (brand)veiligheidsvoorzieningen alsmede zorgt voor voldoende preventieve maatregelen t.a.v. legionella-besmetting.

Onderhuurders dragen zorg voor de overige beheertaken (incl. inventarisatie eventuele gebreken) op basis van de in artikel 7 genoemde beheersovereenkomst.

De kostenverdeling van het onderhoud

Partijen dragen ieder een deel van de kosten van onderhoud en herstel gebreken.

In haar relatie tot de onderhuurders draagt de gemeente deze kosten ten aanzien van de buitenzijde incl. buitenschilwerk, installaties volledig alsmede de terreinverharding. Onderhuurders dragen - na facturering door de gemeente - deze kosten ten aanzien van het onderhoud aan de binnenzijde, speeltoestellen alsmede tuinonderhoud. De gemeente kan de door haar te dragen kosten aan verhuurder doorbelasten voorzover deze kosten op basis van artikel 13.3. algemene bepalingen voor rekening van verhuurder komen.

Wijzigingen

- 9.3. In afwijking van de algemene bepalingen is het huurder toegestaan om zonder toestemming van verhuurder wijzigingen door te voeren aan het gehuurde, voorzover dit geen bouwvergunningplichtige wijzigingen betreffen en het bouwkundig casco van het gehuurde niet wordt gewijzigd.

Ratio voor deze bevoegdheid van huurder is dat huurder in staat moet zijn om ten behoeve van een optimale invulling van de verstreking van onderwijs (in de ruimste zin des woords) het gehuurde aan te passen aan de wensen die in dit kader ontstaan terzake de huisvesting.

Indien de in dit artikel 9.3. bedoelde wijzigingen voorzienbaar leiden tot extra kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwingen als bedoeld in artikel 9.2., dan zullen deze wijzigingen eerst mogen worden doorgevoerd indien tussen partijen schriftelijk consensus bestaat terzake de vergoeding van voormelde extra kosten.

Oplevering na einde huur

- 9.4. Huurder zal het gehuurde na einde huurovereenkomst in goede staat opleveren, zonder gebreken c.q. de noodzaak voor verhuurder tot het uitvoeren van herstellingen, behoudens voorzover deze voortkomen uit de eigen onderhoudsverplichting van verhuurder.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat alle door huurder in het gehuurde aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen die aard en negatief onderdeel uitgaan maken van het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet behoeven te worden verwijderd. Huurder mag derhalve het gehuurde opleveren in de staat waarin het gehuurde zich bij einde huurovereenkomst bevindt, e.e.a. met inachtneming van het in de eerste alinea van dit artikel bepaalde.

Anderde door huurder aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen dienen bij einde van de huurovereenkomst door deze te worden verwijderd, tenzij door verhuurder wordt ingestemd met instandhouding hiervan.

Partijen stellen reeds nu voor alsdan vast dat door huurder aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen geen voordeel opleveren voor verhuurder dan wel dat het voordeel dat verhuurder heeft reeds verrekend is in de huurprijs dan wel van dien aard is dat hij daartoe niet ongerechtvaardigd wordt verrijkt.

Bijzondere bepalingen II : verzekering

- 10.1 Huurder zal naar verzekerings van verhuurder zorgen voor een inboedelverzekering alsmede een verzekering ter dekking van de aansprakelijkheid van huurder als gebruiker c.q. (onder)verhuurder van het gehuurde.

Bijzondere bepalingen III : onderhuur

11.1 Het is huurder toegestaan binnen het in artikel 1.4. genoemde gebruikskader (schoolfunctie en maatschappelijke voorzieningen) het gehuurde geheel in onderhuur of gebruik af te slaan aan een of meerdere derden.

11.2 Onderverhuur brengt geen wijziging in rechten en plichten van partijen voortkomend uit c.q. samenhangend met deze huurovereenkomst.

11.3 Huurder zal bij het aangaan van (een) onderhuurovereenkomst(en) zorgdragen dat deze overeenkomst(en) volledige deze (houdt)huurovereenkomst respecteren c.q. niet buiten de kaders hiervan treden. Ter voorkoming van discussie dienaangaande zullen onderhuurovereenkomsten voorafgaand aan de totstandkoming hiervan door de gemeente aan Wooninc. worden voorgehouden en zullen partijen zich dienaangaande gezamenlijk verstaan.

Bijzondere bepalingen IV : wijziging gehuurde bij wijziging leerlingenaantallen

12.1 Partijen erkennen en komen op basis hiervan uitdrukkelijk overeen, dat de ruimtebehoefte voor onderwijs, binnen het gehuurde afhankelijk is van de aantallen leerlingen die gedurende de huurperiode aldaar onderwijs genieten.

Het is partijen op basis van voorliggende prognoses aannemelijk, dat gedurende de huurperiode sprake zal zijn van een daling van het aantal leerlingen, zodat ook sprake zal zijn van een daling van de ruimtebehoefte voor onderwijs van de gemeente althans van de voor de gemeente voor onderwijs beschikbare gelden, waarbij de aldus vrijkomende ruimten mogelijk door de gemeente niet kunnen worden ingevuld middels gebruik ten behoeve van maatschappelijke functies.

Partijen komen derhalve overeen dat de gemeente afhankelijk van de aantallen leerlingen en de voor huisvoeding van deze leerlingen beschikbare gelden gedurende deze huurovereenkomst kan besluiten om tot een beperking van (de omvang van) het gehuurde te komen.

12.2 Gezien het in artikel 12.1 bepaalde is de gemeente gerechtigd eenzijdig door partiële opzegging - met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden - afstand te doen van haar huurrechten ten aanzien van een of meerdere van in de totaliteit 30 gehuurde onderwijslokalen.

De door de gemeente te betalen huurprijs zal alsdan in evenredigheid afnemen, waarmee het feitelijk exploitatierisico van de 30 onderwijslokalen bij verhuurder Wooninc. zal zijn gelegen.

12.3 Indien de gemeente gebruik maakt van haar recht tot opzegging als hiervoor omschreven, zal dit enkel kunnen betreffen een of meerdere aaneengesloten liggende lokalen. Hierbij zullen allereerst de zogenaamde semi-permanente lokalen worden herbestemd, zijnde de 8 lokalen op de verdieping ter rechterzijde vanuit de voorzijde van het gebouw bezien. Indien hier toe

hergroepering van schoollokalen noodzakelijk is, zal hieraan door de gemeente medewerking worden verleend.

12.4 Twaalf maanden na partiële opzegging zal sprake zijn van huurbeëindiging van "het opgezegd onderwijslokaal" c.q. "de opgezegde onderwijslokalen". Vervolgens zal gedurende een periode van maximaal zes maanden leegstand van dit lokaal c.q. deze lokalen plaatsvinden, binnen welke periode door de gemeente kan worden gezocht naar een alternatief gebruik van deze ruimte(n) binnen het concept van de Brede School.

In dit kader zal de gemeente zich zoveel mogelijk inspannen om leegstand te voorkomen c.q. alternatief gebruik van vrijkomende onderwijslokalen te stimuleren.

Hier toe zal, zodanig mogelijk worden geformuleerd omtrent de functies welke binnen het Brede School concept kunnen worden gehuisvest.

In ieder geval zal door de gemeente zoveel mogelijk worden tegengegaan de vestiging van dergelijke functies op andere locaties in de nabije omgeving worden tegengegaan, indien hier de kans op leegstand wordt vergroot.

Beide partijen beseffen dat het exploitatierisico van Wooninc. niet worden gedragen middels de inzet van maatschappelijk kapitaal, zodat door beide partijen hiermee zorgvuldig moet worden omgegaan.

12.5 Indien de in artikel 12.4. genoemde alternatieve invulling kan worden gevonden, herleeft de huurovereenkomst tussen Wooninc. en de gemeente.

12.6 Indien de in artikel 12.4. genoemde alternatieve invulling niet kan worden gevonden is Wooninc. gerechtigd tot herbestemming van het / de betreffende lokaal / lokalen over te gaan ten behoeve van gebruik als woonruimte.

De gemeente zal alsdan - bij wijze van inspanningsverplichting - zo spoedig mogelijk medewerking verlenen aan deze herbestemming, e.e.a. met inachtneming van het in artikel 2 van de tussen Wooninc. en de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst bepaalde.

12.7 Indien de behoefte aan onderwijslokalen op enig moment weer toeneemt is de gemeente gerechtigd - gezien de primaire bestemming van de BSE voor onderwijsdoeleinden - om Wooninc. te verzoeken wederom tot verhuur van een of meerdere van de opgezegde onderwijslokalen over te gaan.

Wooninc. kan te allen tijde aan dit verzoek gehoor geven indien zij hiertoe mogelijkheden bezit (b.v. omdat zij het lokaal nog niet als woonruimte heeft verhuurd of zij mogelijkheden kent om een dergelijke verhuur op korte termijn te beëindigen).

De gemeente kan echter eerst aanspraak maken op een dergelijke nieuwe verhuur indien minimaal vijf jaar zijn verstreken nadat opzegging van het

betreffende onderwijslokaal heeft plaatsgevonden (om hiermee voor Wooninc. reguliere verhuur als woonruimte mogelijk te maken).

Indien een bepaalde voormalig onderwijslokaal feitelijk in gebruik is als woonruimte heeft de gemeente bovendien een termijn van minimaal zes maanden in acht te nemen voordat zij voormelde aanspraak kan maken, waarbij de kosten voor ombouw tot schoollokaal alsmede de daadwerkelijke exploitatiekosten van Wooninc. (niet afgeschreven kosten voor ombouw tot woning) voor de gemeente zijn.

Indien op basis van een rechterlijke uitspraak (of anderszins voldoende sannemelijk is dat) beëindiging van het gebruik als woonruimte van een of meer voormalige onderwijslokalen niet mogelijk is, zal Wooninc. hierdoor nimmer schapeplichtig zijn aan de gemeente.

Gezien het wettelijke (beschermings) regime betreffende de verhuur van woonruimte kent Wooninc. terzake het in dit artikel 12.7. bepaalde enkel een inspanningsverplichting jegens de gemeente, waarbij Wooninc. wel zoveel als mogelijk bij het aangaan van individuele huurovereenkomsten betreffende deze vrijkomende lokalen met het vorenstaande rekening zal houden en hiervan in deze huurovereenkomsten melding van zal maken.

Bijzondere bepalingen V : wetswijziging

13.1 Indien sprake is van op basis van formele wetgeving noodzakelijke wijzigingen in / aanvullingen aan het gehuurde zullen de financiële lasten hiervan door huurder moeten worden gedragen.

13.2 Voor het geval dat huurder hier toe niet in staat is, is verhuurder bereid deze kosten voor haar rekening te nemen, waarbij deze kosten zullen worden omgeslagen in de door huurder te betalen huurprijzen (die alsdan dus zullen worden verhoogd met een opstig gerelateerd aan de betreffende kosten, een redelijke rentevergoeding en de resterende huurperiode).

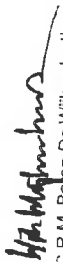
Bijlagen

Als bijlage bij deze overeenkomst hebben te gelden :

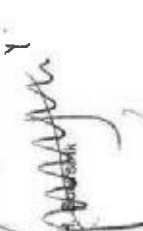
- algemene bepalingen
- tekening(en) en (weergave van) documenten aan de hand waarvan het gehuurde wordt opgericht
- proces-verbaal van oplevering

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Waalre, d.d. 21/10/2008

Gemeente Waalre


H.C.R.M. Balon De Wijkerslooth
De Weerdesteijn

Stichting Wooninc.


J.A.P.M. Pijrenburg

Doss- 35277

07.351.32

ALLONGE

onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst bedrijfsruimte
met ondertekeningdatum 2 oktober 2008.

DE ONDERGETEKENDEN:

Stichting Wooninc.

kantoorhoudende te 5623 PE Eindhoven aan het adres Onze Lieve Vrouwestraat 8
ten deze vertegenwoordigd door
de heer drs. H. Buursink en mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
nader te noemen: "Wooninc." of "verhuurder"

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Waalre**
kantoorhoudende aan de Koningin Julianaweg 19 te Waalre,
ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester
de heer H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth De Weerdesteijn
nader te noemen: "de gemeente" of "huurder"

de gemeente en Wooninc. hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen".

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat huurder van verhuurder huurt de bedrijfsruimte gelegen aan de Maximilaan 1 te Waalre, blijkens een huurovereenkomst met ondertekeningdatum 2 oktober 2008
- dat huurder en verhuurder door deze allonge een aantal wijzigingen/aanvullingen op de hierboven genoemde huurovereenkomst willen overeenkomen

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. In aanvulling op artikel 1.2 van de huurovereenkomst wordt het proces verbaal van oplevering als bijlage 1 toegevoegd aan deze allonge.
2. In aanvulling op artikel 3.1 van de huurovereenkomst stellen partijen vast dat de overeenkomst ingaat op de datum van oplevering, te weten 27 januari 2011.
3. Artikel 4.1 van de huurovereenkomst wordt als volgt vervangen:
De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 492.000,00.
Zegge: VIERHONDERDTWEEENNEGENTIGDUIZEND EURO
De opbouw van deze huurprijs is als bijlage 2 toegevoegd.
4. Met verwijzing naar artikel 4.7 van de huurovereenkomst bedraagt per betaalperiode van 1 kalendermaand bij aanvang van de huurovereenkomst

-de huur	€	41.000,00
-het voorschot op de servicekosten inclusief BTW	€	2.250,00
Totaal	€	43.250,00

Zegge: DRIEENVEERTIGDUIZENDTWEEHONDERDVIJFTIG EURO
5. Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 27 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 en is het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag € 50.225,81. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 16 februari 2012 op rekeningnummer 18 82 03 982 ten name van Stichting Wooninc. onder vermelding van 'huur Maximiliaanlaan 1 Waalre jan. + feb. 2012.

paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



6. In aanvulling op artikel 5 en in afwijking van artikel 9.2 van de huurovereenkomst komen partijen als door en vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten overeen zoals deze zijn vermeld in de demarcatielijst die is aangehecht als bijlage 3. Over de leveringen en diensten is omzetbelasting verschuldigd alsmede 5% administratiekosten verhoogd met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Verhuurder sluit onderhoudscontracten af voor de in bijlage 3 genoemde leveringen en diensten. De onderhoudscontracten dienen verplicht bij de nieuwbouwaannemers en onderaannemers te liggen tot aan einde garantietermijn omdat dit anders de garanties beïnvloedt. Op verzoek van huurder overlegt verhuurder deze onderhoudscontracten die conform een transparante aanbesteding zijn afgesloten.

Bij een verschil van mening over de servicekosten c.q. offerte (in relatie tot prijs en/of kwaliteit en/of marktconformiteit) raadpleegt verhuurder op verzoek van huurder een onafhankelijk deskundige. De kosten van dit advies worden gedeeld. Huurder en verhuurder houden vast aan de in het geding zijnde servicekosten c.q. offerte indien het prijsverschil niet groter is dan 5%. Bij een verschil groter dan 5% worden nieuwe offertes opgevraagd of onderhandeld met de partij die de in het geding zijnde offerte uitbracht om tot een prijs te komen die wel marktconform is. Partijen kunnen in overleg de omvang van de leveringen en diensten wijzigen.

Besluitvorming tussen huurder en gebruikers is niet van invloed op de omvang en samenstelling van de leveringen en diensten tussen huurder en verhuurder.

Op verzoek van huurder kan een afspraak worden gepland voor het evalueren en bijsturen van de onderhoudscontracten. Huurder mag desgewenst een afgevaardigde meenemen namens gebruikers.

7. In afwijking van artikel 8 van de huurovereenkomst komen partijen overeen dat in aanvulling op de huur als casco tot het gehuurde behoort hetgeen is omschreven in de bijlage van de huurovereenkomst, nader genoemd: tekening(en) en (weergave van) documenten aan de hand waarvan het gehuurde wordt opgericht.
8. In afwijking van artikel 9.2 van de huurovereenkomst komen partijen overeen en stellen vast dat hetgeen geldt met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing is vastgelegd in de demarcatielijst, die als bijlage 3 is toegevoegd. Indien deze demarcatielijst op enig punt in strijd is met de van toepassing zijnde algemene bepalingen, prevaleert de demarcatielijst.
9. Voor het overige blijven alle bepalingen van bovengenoemde huurovereenkomst onveranderd van kracht.

paraaf huurder:

paraaf verhuurder:


Opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Waalre op 27 januari 2012

Huurder



Gemeente Waalre
H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth De Weerdesteijn

Verhuurder



Stichting Wooninc.
H. Buursink




Stichting Wooninc.
mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg

- Bijlage 1: (kopie) getekend proces verbaal van oplevering
- Bijlage 2: opbouw van de huurprijs
- Bijlage 3: demarcatie lijst

Bijlage 2

opbouw van de huurprijs

paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



Project: Bredeschool Ekenrooi
Datum: 24-1-2012
Betreft: Opbouw huurprijs Bredeschool Ekenrooi (aanvangshuur inclusief verrekening voorzieningen)

	m2 bvo	huurprijs in € per m2	totaale huur in €
basischolen	3659	€ 92,08	€ 336.921
overige groensruimten	398	€ 92,08	€ 36.647
2 ruimten BSO	196	€ 92,08	€ 18.048
KDV	386	€ 125,00	€ 48.250
BSO	211	€ 125,00	€ 26.375
PSZ	222	€ 26,27	€ 5.833
additionele voorzieningen			€ 19.927
		totaal	€ 492.000

- Noot:**
- toewijzing m2 en verdeling gemeenschappelijke m2: uitgangspunt BVO-overzicht architect d.d. 20-10-2011
 - m2 voor entree en verkeersruimte verdieping beschouwd als gemeenschappelijk en naar rato verdeeld
 - toewijzing speelzaal en oorspronkelijke ruimte bibliotheek gebaseerd op opgave Metanoia
 - verrekening additionele voorzieningen volgens SOK
 - bij wijziging functie PSZ wordt huurprijs aangepast

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Brede School Ekenrooi Waalre

ONDERGETEKENDEN

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Waalre**
kantoorhoudende aan de Koningin Julianalaan 19 te Waalre,
ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester
de heer H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth De Weerdesteijn
nader te noemen : de gemeente

en

De Stichting Wooninc.
kantoorhoudende te 5623 PE Eindhoven aan het adres O.L. Vrouwestraat 8
ten deze vertegenwoordigd door
de heer drs. H. Buursink en mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg
nader te noemen : "Wooninc."

de gemeente en Wooninc. hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen".

IN AANMERKING NEMEND DAT

de locatie en het besluit tot het oprichten van een BSE

in de gemeente Waalre aan de Maximiliaanlaan is gelegen een locatie, die door de gemeente geschikt wordt geacht als locatie (nader te noemen : "de locatie"), voor een multifunctionele accommodatie, hier weergegeven als **bijlage 1**;

de locatie eigendom is van de gemeente;

op 15 mei 2007 door het College van B&W van de gemeente is besloten om als op te richten multifunctionele accommodatie uit te gaan van de bouw van een Brede School Ekenrooi (nader te noemen : "BSE");

ten aanzien van de realisatie van de BSE door de gemeente samenwerking is gezocht met diverse corporaties, waarbij na selectie Wooninc. als partner in dit proces is uitgekozen;

Wooninc. bereid is gevonden voor haar rekening en risico te verzorgen de realisatie en inrichting van de BSE op de locatie binnen de kaders als beschreven in deze overeenkomst;

aldus deze samenwerkingsovereenkomst de bedoeling kent om een concreet kader te vormen voor het door partijen te doorlopen proces van planontwikkeling, planrealisatie en opvolgend gebruik van de BSE;

de oplossing voor een wisselende ruimtebehoefte in het onderwijs

als de primaire functie in de BSE wordt gezien het geven van (primair) onderwijs;

de ruimtebehoefte voor (primair) onderwijs kan fluctueren, omdat leerlingenaantallen in de loop der jaren kunnen wijzigingen;

per datum ondertekening van deze overeenkomst behoefte bestaat aan een BSE met 30 onderwijslokalen, waarbij echter een reële kans bestaat dat de behoefte aan onderwijslokalen afneemt;

de gemeente bij verminderde behoefte aan onderwijslokalen in de eerste plaats voornemens is om te zoeken naar een alternatieve invulling van vrijkomende lokalen in de vorm van gebruik ten behoeve van maatschappelijke functies die zich goed verdragen met het gebruik van de overige onderwijslokalen;

echter niet is uitgesloten dat ook invulling door de gemeente met voormelde maatschappelijke functies niet slaagt zodat leegstand van deze lokalen (en aldus onnodige aanhuur hiervan) zou kunnen ontstaan;

de gemeente het wenselijk acht dat zij niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand van onderwijslokalen;

dat een dergelijke leegstand kan worden opgelost door (tijdelijke) herbestemming van leegstaande onderwijslokalen;

dat de gemeente enkel een financiële vergoeding wenst te voldoen voor daadwerkelijk in gebruik zijnde onderwijslokalen, waardoor een financieel risico bestaat ten aanzien van leegstaande onderwijslokalen, nu deze wel zijn gerealiseerd, doch hiervoor geen inkomsten uit gebruik worden ontvangen;

dat Wooninc. bereid is dit financieel risico te dragen vermits zij – binnen de kaders als in deze overeenkomst vervat – tot herbestemming van leegstaande onderwijslokalen als wooneenheden mag overgaan.

dat aldus bedoeling van partijen is dat in de BSE alle 30 onderwijslokalen een primaire bestemming als onderwijslokaal krijgen, waarbij echter herbestemming tot de mogelijkheden behoort, indien hiertoe – op basis van leerlingen aantallen – behoefte bestaat, e.e.a. op de wijze als hierna zal worden uiteengezet;

aanvullende functies in de BSE naast de onderwijslokalen

het door de gemeente tevens van groot belang wordt geacht om in aanvulling op de onderwijsfunctie in de BSE diverse maatschappelijke functies onder te brengen (met een al dan niet commercieel karakter) zoals buitenschoolse opvang ("BSO"), peuterspeelzalen (PSZ) en kinderdagverblijf (KDV);

dat derhalve naast de 30 onderwijslokalen tevens sprake zal zijn van ruimten voor BSO, PSZ en KDV, e.e.a. als hierna in deze overeenkomst omschreven;

financieel

de kostencalculatie leidde tot een investeringsbegroting van Laride d.d. 16 april 2007 van totaal € 7.993.866,- (incl. 19% BTW) prijspeil april 2007, te vermeerderen met onderstaande aanvullingen :

1. aanvullende ventilatie klaslokalen € 178.500,- (incl. 19% BTW)
2. bodeminfiltratie € 148.750,- (incl. 19% BTW)

voormelde drie bedragen geïndexeerd mogen worden vanaf april 2007 tot datum start bouw conform BDB index;

voor de BSE geen sprake is van een door de gemeente te besteden investeringsbedrag, anders dan de ter beschikkingstelling van de locatie voor een periode van 40 jaar tegen betaling van een eenmalige bijdrage door Wooninc. aan de gemeente van € 1,14;

alle investeringen voor ontwikkeling, realisatie en gedeeltelijke inrichting van de BSE door Wooninc. dienen te worden gedragen;

Wooninc. van de gemeente zal ontvangen een aanvangs jaarhuur voor de 30 onderwijslokalen c.a. van € 345.000,- prijspeil april 2007, gebaseerd op een BAR van 5.5% (waarbij de onder 1. en 2. hierboven genoemde kosten zullen worden doorberekend in de uiteindelijk te betalen huursom), geïndexeerd conform BDB index op de wijze als hiervoor beschreven, welke huursom evenredig zal verminderen indien minder onderwijslokalen feitelijk in gebruik zijn;

Wooninc. van de gemeente voor de overige ruimten (BSO, PSZ en KDV) zal ontvangen een (aan het niveau van het gebouw gerelateerde) marktconforme huurprijs.

er sprake zal zijn van niet met omzetbelasting belaste verhuur.

de ter beschikkingstelling van de locatie en betaling van huurpenningen door de gemeente geschiedt onder voorwaarde dat Wooninc. bereid is een hier als **bijlage 5** aangehechte huurovereenkomst aan te gaan betreffende de BSE;

het op te richten gebouw

het op te richten gebouw de navolgende ruimtebehoefte kent :

- OBS Ekenrooi	10 lokalen	1.382 m2
- Basisschool st. Christoffel	20 lokalen	2.766 m2
- Kinderdagverblijf	3 groepen	410 m2
- Peuterspeelzaal	2 groepen	275 m2
- Buitenschoolse opvang	2 groepen	240 m2
totaal		5.073 m2

de bouwkundige kaders voor de BSE te vinden zijn in **bijlage 2**, de installatietechnische kaders (W+E) voor de BSE te vinden zijn in **bijlage 3** en de kaders voor de door Wooninc. te verzorgen inrichting / inventaris van de BSE te vinden zijn in **bijlage 4**;

de diverse rechtsverhoudingen

in deze samenwerkingsovereenkomst de positie van de gemeente (als publiekrechtelijke rechtspersoon alsmede als grondeigenaar) en de positie van Wooninc. (als eigenaar van de BSE) zal worden beschreven, waarbij strikt genomen de overige partijen geen directe betrokkenheid kennen;

het gebruik van de BSE nader zal worden uitgewerkt in tussen Wooninc. en de gebruikers tot stand te brengen rechtsverhoudingen (naar huidig inzicht in de vorm van huurrelaties), waarbij deze samenwerkingsovereenkomst als uitgangspunt zal worden genomen;

om eigendomsovergang van het gebouw van de BSE door natrekking te voorkomen door de gemeente een opstalrecht op de locatie zal worden gevestigd ten gunste van Wooninc., zodat Wooninc. eigenaar kan worden van de op te richten opstallen;

KOMEN OVEREEN

Artikel 1 : samenwerking tussen partijen; algemeen

1. Doel van partijen is om middels deze overeenkomst te komen tot een herontwikkeling van de locatie, zoals beschreven in deze overeenkomst.
2. Partijen zullen hiertoe voor zover wenselijk ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling en realisatie van de locatie verder samenwerken in c.q. deelnemen aan een projectorganisatie. Deze projectorganisatie kent een bestuurlijk overleg, een kernteam, een ontwerpteam alsmede gebruikersoverleg.
3. Het bestuurlijk overleg verzorgt de besluitvorming t.a.v. projectuitgangspunten, eventuele planwijzigingen en deelproducten, is kaderstellend aan het kernteam, bewaakt de procesgang en verzorgt de externe contacten. Het bestuurlijk overleg komt bijeen indien hiertoe vanuit kernteam specifieke aanleiding wordt gezien.
4. Het kernteam verzorgt de dagelijkse aansturing van het project in de ruimste zin des woords, informeert de leden van het bestuurlijk overleg en zorgt voor bewaking en beheersing m.b.t. voortgang budget en kwaliteit.
5. Het ontwerpteam verzorgt binnen de kaders van het bestuurlijk overleg en kernteam het ontwerp voor de locatie.
6. Het gebruikersoverleg verzorgt de inbreng van de gebruikers van de BSE.

Artikel 2 : de (publiekrechtelijke) positie van de gemeente

1. De gemeente verplicht zich bij wijze van inspanningsverbintenis tot publiekrechtelijke medewerking aan de herontwikkeling van de locatie.
2. De kaders van deze publiekrechtelijke medewerking zijn weergegeven in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
3. Deze medewerking wordt verleend met uitdrukkelijke inachtneming van het vigerende dan wel nieuw op te stellen planologische kader, gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid, alsmede onverminderd gemeentelijke publiekrechtelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van vergunningen en procedures alsmede met inachtneming van de rechten van derden.
4. Van de zijde van de gemeente zal geen sprake zal zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst, indien het handelen van de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe dwingt, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel van inhoud, aard en/of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het in artikel 1 genoemde doel zijn.
5. De gemeente zal Wooninc. onverwijld op de hoogte stellen indien een situatie als in voormeld lid 4 zich voordoet en hieromtrent met behoud van de gemeentelijke publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in overleg treden indachtig de in voormeld lid 1 opgenomen inspanningsverbintenis.

Artikel 3 : ontwikkelingsfase; tijdspad; rolverdeling; toetsmoment

1. In het kader van de nakoming van deze overeenkomst herkennen partijen een duidelijk tijdspad met hierin concrete beslismomenten.

Achtereenvolgens zal worden doorlopen :

- a. ontwikkelingsfase tot en met bouwvergunningverlening,
- b. periode van verlening bouwvergunning tot onherroepelijke dan wel bruikbare bouwvergunning,
- c. ter beschikking stelling van de locatie aan Wooninc. tevens omvattend vestiging opstalrecht ten gunste van Wooninc.
- d. start bouw,
- e. oplevering en ingebruikname BSE

2. De gemeente zal in de ontwikkelingsfase zorgdragen voor :
 - voorlopig ontwerp t.b.v. bouwvergunningverlening
 - de ruimtelijke onderbouwing inclusief benodigde onderzoeken ten behoeve van het verkrijgen van provinciale instemming voor artikel 19 lid 1 als planologische basis voor bouwvergunningverlening.

Wooninc. zal in de ontwikkelingsfase zorgdragen voor :

- artikel 19 WRO vrijstelling annex bouwvergunningaanvraag
- eventueel noodzakelijke aanvullende rapportages / onderzoeken
- definitief ontwerp en bestekstukken, bouwvoorbereidingstekeningen (zowel bouwkundig alsook voor de E- en W installatie)
- contractvorming ten behoeve van de realisatie van het werk (waarbij voorzover nodig sprake zal zijn van aanbesteding van het werk).

Artikel 4 : realisatiefase : overdracht van de locatie

1. Na bouwvergunningverlening doch voorafgaand aan start bouw zal de locatie door de gemeente voor een periode van 40 jaar (ingående bij eerste ingebruikname van de BSE) aan Wooninc. ter beschikking worden gesteld tegen betaling van € 1,14.
2. De (kadastrale) gegevens van de locatie zijn weergegeven in **bijlage 1**.
3. De gemeente zal de locatie in bouwrijpe staat ter beschikking stellen.
4. Wooninc. zal de locatie woonrijp maken c.q. voorzien van benodigde leidingen, aansluitingen, verharding, ontsluiting tot aan de perceelsgrens.
5. Voorafgaand aan de start bouw zal op kosten van de gemeente worden zorggedragen voor de vestiging van een opstalrecht als in de considerans dezer overeenkomst beschreven.

Artikel 5 : realisatiefase; realisatie door Wooninc.

1. Na ter beschikking stelling van de locatie alsmede vestiging opstalrecht als beschreven in artikel 4 zal realisatie van de BSE plaatsvinden door en voor rekening van Wooninc. conform de in **bijlagen 2 en bijlage 3** genoemde kaders.
2. Inrichting en inventaris van de BSE zal door Wooninc. gedeeltelijk worden verzorgd, e.e.a. conform de in **bijlage 4** genoemde kaders.
3. Wooninc. verplicht zich in het kader van de realisatie van de BSE tot aanbesteding van alle hiervoor in aanmerking komende werkzaamheden en diensten voorzover hiertoe een wettelijke verplichting bestaat.
4. De start van de bouw zal plaatsvinden binnen maximaal drie maanden nadat sprake is van een onherroepelijke (dan wel bruikbare) bouwvergunning. Het antwoord op de vraag het wenselijk is te starten met de bouw in geval van een bruikbare bouwvergunning zal onderwerp zijn van nader overleg tussen partijen indien dit geval zich voor zou doen.
5. Na start bouw zal de realisatie van de BSE vervolgens in een periode van 18 maanden worden afgerond.

6. Ten aanzien van de feitelijke realisatie van de BSE kent de gemeente geen verantwoordelijkheid en zal geen sprake zijn van gemeentelijk toezicht.
7. Formele oplevering van de BSE zal geschieden tussen Wooninc. en de aannemer, waarbij de gemeente als toehoorder gerechtigd is aanwezig te zijn. De BSE zal - mede in het kader van de met Wooninc. te sluiten huurovereenkomst - na realisatie door Wooninc. en de gemeente worden geïnspecteerd om te bezien of de realisatie conform onderliggende documenten deugdelijk heeft plaatsgevonden.

Artikel 6 : gebruik van de BSE; de huurovereenkomsten

1. Na realisatie zal de BSE en de bijbehorende buitenruimte voor een periode van 40 jaren krachtens huur in gebruik worden gegeven aan de gemeente.
2. Door de gemeente zullen de onderwijslokalen voor een periode van 40 jaar in gebruik worden gegeven aan de hiervoor naar de mening van de gemeente in aanmerking komende organisatie.
3. Door de gemeente zullen de ruimte voor PSZ, KDV en BSO (op basis van drie separate huurovereenkomsten) in de BSE voor een periode van 5 jaren krachtens huur in gebruik worden gegeven aan de hiervoor naar de mening van de gemeente in aanmerking komende organisaties.

Behoudens opzegging door de gemeente zullen deze huurovereenkomsten telkens voor een periode van vijf jaar worden verlengd. Aldus behoudt de gemeente enige invloed op de wijze waarop aan deze functies in het BSE invulling wordt gegeven.

4. De door Wooninc. met de gemeente te sluiten huurovereenkomst alsmede de door de gemeente met de in lid 2 en 3 genoemde partijen te sluiten huurovereenkomsten zijn (in concept) als **bijlage 5** opgenomen.

Partijen zullen - bij wijze van inspanningsverbintenis - ervoor zorgen dat alle contracten voor de periode na de realisatie van de BSE voorafgaand aan de start van de bouw zijn opgesteld, afgerond en ondertekend.

5. Voor de 30 onderwijslokalen zal een aanvangs jaarhuur door de gemeente worden voldaan van € 345.000,-, prijsspeil april 2007, gebaseerd op een BAR van 5,5% (waarbij de hiervoor op pagina 3 onder 1. en 2. genoemde kosten zullen worden doorberekend in de uiteindelijk te betalen huursom), geïndexeerd op de wijze als in de huurovereenkomst beschreven. Deze huursom zal verminderen indien minder onderwijslokalen in gebruik zijn.
6. Wooninc. zal van de gemeente voor de overige ruimten (BSO, PSZ en KDV) ontvangen een (aan het niveau van het gebouw gerelateerde) marktconforme huurprijs.
7. Er zal sprake zijn van niet met omzetbelasting belaste verhuur.

Artikel 7 : het flexibel gebruik van vrijkomende onderwijslokalen

1. Zoals beschreven zijn partijen bekend met de gerede kans dat de omvang van het aantal gewenste onderwijslokalen zal afnemen alsmede met de mogelijkheid dat aldus leegkomende ruimten niet kunnen worden ingevuld middels gebruik ten behoeve van maatschappelijke functies.

Aldus zullen partijen in de te sluiten huurovereenkomst betreffende de BSE opnemen dat de gemeente als huurder gerechtigd is eenzijdig door partiële opzegging - met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden - afstand te doen van haar huur rechten ten aanzien van een of meerdere van in de totaliteit 30 gehuurde onderwijslokalen.

De door de gemeente te betalen huurprijs zal alsdan in evenredigheid afnemen, waarmee het feitelijk exploitatierisico van de 30 onderwijslokalen bij verhuurder Wooninc. zal zijn gelegen.

2. Indien de gemeente gebruik maakt van haar recht als in lid 1 omschreven, zal dit enkel kunnen betreffen een of meerdere aaneengesloten liggende lokalen, e.e.a. zoals nader in de huurovereenkomst omschreven. Hierbij zullen allereerst de zogenaamde semi-permanente lokalen worden herbestemd, zijnde de 8 lokalen op de verdieping ter rechterzijde vanuit de voorzijde van het gebouw gezien. Indien hiertoe hergroepering van schoollokalen noodzakelijk is, zal hieraan door de gemeente medewerking worden verleend.
3. Twaalf maanden na partiële opzegging zal sprake zijn huurbeëindiging van "het opgezegd onderwijslokaal" c.q. "de opgezegde onderwijslokalen". Vervolgens zal gedurende een periode van maximaal zes maanden leegstand van dit lokaal c.q. deze lokalen plaatsvinden, binnen welke periode door de gemeente kan worden gezocht naar een alternatief gebruik van deze ruimte(n) binnen het concept van de Brede School.

In dit kader zal de gemeente zich zoveel mogelijk inspannen om leegstand te voorkomen c.q. alternatief gebruik van vrijkomende onderwijslokalen te stimuleren.

Hiertoe zal zonnodig beleid worden geformuleerd omtrent de functies welke binnen het Brede School concept kunnen worden gehuisvest.

In ieder geval zal door de gemeente de vestiging van dergelijke functies op andere locaties in de nabije omgeving zoveel mogelijk worden tegengegaan, indien door een dergelijke vestiging de kans op leegstand binnen de BSE wordt vergroot.

Beide partijen beseffen dat het exploitatierisico van Wooninc. moet worden gedragen middels de inzet van maatschappelijk kapitaal, zodat door beide partijen hiermee zorgvuldig moet worden omgegaan.

4. Indien de in lid 3 genoemde alternatieve invulling kan worden gevonden, herleeft de huurovereenkomst tussen Wooninc. en de gemeente.

Indien de in lid 3 genoemde alternatieve invulling niet kan worden gevonden is Wooninc. gerechtigd in samenspraak met de gemeente en na het doorlopen van de hiertoe eventueel benodigde planologische procedure te komen tot een alternatief gebruik van het / de betreffende lokaal / lokalen.

5. Indien de behoefte aan onderwijslokalen op enig moment weer toeneemt is de gemeente gerechtigd – gezien de primaire bestemming van de BSE voor onderwijsdoeleinden – om Wooninc. te verzoeken wederom tot verhuur van een of meerdere van de opgezegde onderwijslokalen over te gaan.

Wooninc. kan te allen tijde aan dit verzoek gehoor geven indien zij hiertoe mogelijkheden bezit (b.v. omdat zij het lokaal nog niet als woonruimte heeft verhuurd of zij mogelijkheden kent om een dergelijke verhuur op korte termijn te beëindigen).

De gemeente kan echter eerst aanspraak maken op een dergelijke nieuwe verhuur indien minimaal vijf jaar zijn verstreken nadat opzegging van het betreffende onderwijslokaal heeft plaatsgevonden (om hiermee voor Wooninc. reguliere verhuur als woonruimte mogelijk te maken).

Indien een bepaalde voormalig onderwijslokaal feitelijk in gebruik is als woonruimte heeft de gemeente bovendien een termijn van minimaal zes maanden in acht te nemen voordat zij voormelde aanspraak kan maken, waarbij de kosten voor ombouw tot schoollokaal alsmede de daadwerkelijke exploitatieschade van Wooninc. (niet afgeschreven kosten voor ombouw tot woning) voor de gemeente zijn.

Indien op basis van een rechterlijke uitspraak (of anderszins voldoende aannemelijk is dat) beëindiging van het gebruik als woonruimte van een of meer voormalige onderwijslokalen niet mogelijk is, zal Wooninc. hierdoor nimmer schadelijkt zijn aan de gemeente.

Gezien het wettelijke (beschermings) regime betreffende de verhuur van woonruimte kent Wooninc. terzake het in dit lid 4 bepaalde enkel een inspanningsverbintenis jegens de gemeente, waarbij Wooninc. wel zoveel als mogelijk bij het aangaan van individuele huurovereenkomsten betreffende deze vrijkomende lokalen met het vorenstaande rekening zal houden en hiervan in deze huurovereenkomsten melding van zal maken.

Artikel 8 : de vrijkomende locatie aan de Ekenrooisestraat

1. In het kader van het vorenstaande is de gemeente bereid om Wooninc. met uitdrukkelijke inachtneming van het in dit artikel bepaalde een voorkeursrecht tot herontwikkeling en hiermee samenhangende verwerving te verstrekken, indien de gemeente over wenst te gaan tot verkoop van de vrijkomende locatie van de bestaande school aan de Ekenrooisestraat.
2. De vrijkomende locatie zal in het in lid 1 genoemde geval door Wooninc. mogen worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Partijen zullen zich hiertoe nader verstaan omtrent bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van deze locatie. De eventueel door de gemeenteraad dienaangaande aan te geven kaders zullen worden gerespecteerd.

De gemeente verleent vervolgens actief medewerking (met in achtneming van artikel 2 alsmede de in dit artikel 8 lid 2 genoemde kaders) aan de voor herontwikkeling noodzakelijke bestemmingswijziging van de vrijkomende locatie.

3. Na bestemmingswijziging zal de in lid 1 bedoelde verwerving plaatsvinden tegen een nader te bepalen grondprijs. De gemeente rekent de grondprijs die passend is bij de ter plaatse te realiseren woningtypologieën (indien door partijen gewenst middels een taxatie door zowel Wooninc. als door de gemeente) op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.
4. De gemeente doet behoudens het vorenstaande in dit artikel aan Wooninc. geen enkele toezegging.

Omtrent bouwvolume c.q. bouwmassa(s) zal door de gemeente nadere besluitvorming plaatsvinden, zonder dat Wooninc. dienaangaande op voorhand hieromtrent enigerlei aanspraak kan maken.

Partijen zijn beiden van mening dat als leidraad hiervoor heeft te gelden dat sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening waarbij de invulling van deze vrijkomende locatie deugdelijk dient te worden afgestemd op haar omgeving, waarbij echter accentvorming niet op voorhand uitgesloten is.

Artikel 9 : ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst zal van rechtswege zijn ontbonden door enkel tijdsverloop zonder dat een der partijen hierop een beroep behoeft te doen indien op 1 april 2010 geen sprake is van een bruikbare bouwvergunning voor de BSE op de locatie.

Onder bruikbare bouwvergunning wordt ten deze verstaan een door de gemeente verstrekte bouwvergunning waarvan de werking door de rechter niet is ontnomen en evenmin naar mening van beide partijen niet is te

verwachten dat hieraan de werking zal worden ontnomen, zodat het werk naar redelijke verwachting kan worden aangevangen en zonder vertraging kan worden afgerond.

2. Partijen kunnen voorafgaand aan ontbinding vrijblijvend hun wederpartij voorstellen om de in lid 1 genoemde termijn voor een bepaalde periode te verlengen. Partijen zijn tot een dergelijke termijnverlenging niet verplicht.
3. Indien als gevolg van ontbinding als in dit artikel beschreven de herontwikkeling van de locatie geen doorgang zal vinden, zijn partijen jegens elkaar geen (schade)vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Artikel 10 : planschade

1. Wooninc. zal dragen de risico's en financiële lasten voorkomend uit eventuele planschadevordering(en) van derden ex artikel 49 jo 49a WRO (dan wel de hiervoor in de plaats tredende regeling in de (naar verwachting) per 1 juli 2008 in werking tredende Wet ruimtelijke ordening) terzake de nieuwbouw van de BSE en de gemeente dienaangaande vrijwaren.

Artikel 11 : de afronding van de rechtsverhouding na einde gebruik BSE

1. Tijdig voorafgaand aan de ommekomst van de periode van ter beschikkingstelling van de grond als bedoeld in artikel 4 lid 1 en het hiermee samenvallend moment van beëindiging van de huurperiode als bedoeld in artikel 6 lid 1 zullen partijen zich verstaan omtrent de mogelijkheden en wenselijkheid van voortgezet gebruik als BSE. Partijen zijn hiertoe uitdrukkelijk niet verplicht.
2. Indien voortgezet gebruik van de BSE niet mogelijk c.q. wenselijk is naar de mening van een dan wel beide partijen, dan zullen partijen zich verstaan omtrent de mogelijkheid van herontwikkeling van locatie c.q. opstallen voor andere doeleinden.
3. In zowel het in lid 1 alsook in lid 2 genoemde geval heeft de gemeente het recht - indien zij geen nadere rechtsverhouding met Wooninc. wenst aan te gaan - om de op de locatie door Wooninc. opgerichte opstallen tegen betaling van € 1,14 te verwerven.

Dit lijkt enkel uitzondering indien de betreffende opstallen vanwege het feitelijk gebruik als woonruimte (op grond van artikel 7) of het door de gemeente gewenste toekomstige gebruik nog een werkelijke waarde c.q. marktwaarde kennen. Alsdan zal de gemeente deze opstallen tegen deze werkelijke – c.q. marktwaarde verwerven.

4. Indien de gemeente geen gebruik wenst te maken van het in lid 3 genoemde recht zal Wooninc. de ondergrond van de locatie van de gemeente verwerven tegen de alsdan werkelijke – c.q. marktwaarde

(eventueel rekening houdend met concrete herontwikkelingsplannen van Wooninc. alsmede de bereidheid van de gemeente hieraan medewerking te verlenen).

Artikel 12 : duur, aanpassing en beëindiging

1. Deze overeenkomst treedt in werking bij ondertekening en eindigt, behoudens artikel 7, artikel 8 en artikel 11, bij oplevering en ingebruikname van de BSE, dan wel in geval van beëindiging als in deze overeenkomst omschreven.
2. Aanpassing / opzegging van deze overeenkomst is mogelijk doch uitsluitend indien :
 - a. voor een van partijen sprake is van een wijziging van omstandigheden welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor (een van) partijen niet langer verantwoord maakt, dan wel
 - b. sprake is van overmacht waardoor nakoming van verplichtingen voor (een der) partijen niet langer mogelijk is en ook binnen redelijke termijn niet opnieuw tot de mogelijkheden gaat behoren.
3. In de in lid 2 genoemde gevallen zullen partijen zich verstaan omtrent de mogelijkheid tot aanpassing van deze overeenkomst, welke aanpassing tevens beëindiging hiervan kan inhouden indien realisatie van de BSE niet langer een reële optie voor de locatie blijkt te zijn.
4. Partijen komen uitdrukkelijk overeen, dat in geval van aanpassing / opzegging of beëindiging als voormeld geen der partijen gehouden is tot vergoeding aan diens wederpartij van enigerlei bedrag vanwege gemaakte kosten, geleden schade, noch uit anderen hoofde.

Artikel 13 : Geschillen, toepasselijk recht, domiciliekeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Deze overeenkomst brengt geen beperking in de rechten en verplichtingen van partijen jegens elkaar op grond van de wet.
2. Alle geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch.
3. Partijen kiezen ten aanzien van deze overeenkomst, alle hieruit voortvloeiende rechtsverhoudingen tussen partijen alsmede alle mogelijke geschillen domicilie op hun respectievelijke vestigingsadressen als voormeld.

Artikel 14 : Overige en slotbepalingen

1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en plichten, die voortvloeien uit deze overeenkomst, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de andere partij.
3. Aan deze overeenkomst kunnen eerst rechten worden ontleend nadat alle bijlagen bij deze overeenkomst volledig zijn en aldus van partijparaaf zijn voorzien.
4. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst een volledige weergave van hun afspraken c.q. rechtsverhouding omvat en dat derhalve geen aanspraken kunnen ontstaan uit voorafgaand aan deze overeenkomst tot stand gekomen correspondentie en/of besprekingen.
5. De considerans en de bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.
6. Deze overeenkomst kan enkel middels schriftelijke vastlegging worden aangevuld c.q. gewijzigd.
7. Deze overeenkomst laat onverlet dat tussen individuele partijen (al dan niet in combinatie met derden) separate overeenkomsten kunnen bestaan. Partijen verplichten zich echter bij het aangaan van dergelijke separate overeenkomsten deugdelijke rekening te houden met het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 15 : Bijlagen

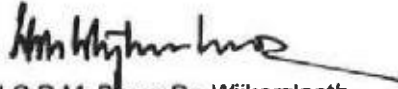
Als bijlagen bij deze overeenkomst hebben te gelden :

1. (kadastrale) gegevens locatie
2. bouwkundige kaders BSE
3. installatietechnische kaders (W+E) BSE
4. kaders voor door Wooninc. te verzorgen inrichting / inventaris
5. huurovereenkomsten BSE

Aldus overeengekomen te Waalre, d.d. 1. oktober 2008

Gemeente Waalre

Stichting WoonInc.



H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth
De Weerdesteijn



H. Buursink



J.A.P.M. Pijnenburg

BEHEEROVEREENKOMST

Beheer Brede School Ekenrooi Waalre

Versie 27-01-2012

ONDERGETEKENDEN

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Waalre**
kantoorhoudende aan de Koningin Julianalaan 19 te Waalre,
ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester
de heer H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth De Weerdesteijn
nader te noemen : de gemeente

en

De stichting "**Stichting SKOzoK**" **Samen Koersen op zichtbare Onderwijskwaliteit**
kantoorhoudende te Veldhoven aan het adres Pastoor Jansenplein 21
ten deze vertegenwoordigd door de heer C.G.C.G. Segers
nader te noemen : "SKOzoK"

en

Stichting **De Kempen organisatie voor openbaar en algemeen toegankelijk onderwijs**
statutair gevestigd te Veldhoven,
kantoorhoudende te 5503 HJ Veldhoven aan de Provincialeweg 74
ten deze vertegenwoordigd de heer H. van Well
nader te noemen : "RBOB De Kempen"

en

Stichting Peuterspeelzalen Waalre
kantoorhoudende te Waalre aan het adres Willem Smuldersplein 4
ten deze vertegenwoordigd door G.B.E. de Wit
nader te noemen : "PSZ"

en

Kinderstad Dondersteentjes B.V.
kantoorhoudende te Veldhoven aan het adres Dr. Anton Philipsweg 14
ten deze vertegenwoordigd door G.B.E. de Wit
nader te noemen : "kinderopvang"

SKOzoK, RBOB De Kempen, PSZ en kinderopvang tezamen te noemen : "de gebruikers".
De gemeente en de gebruikers tezamen ook te noemen : "partijen"

IN AANMERKING NEMEND DAT

- in de gemeente Waalre aan de Maximiliaanlaan sprake is van een locatie alwaar i wordt gerealiseerd de Brede School Ekenrooi (hierna : "BSE");
- in de BSE worden gehuisvest twee basisscholen alsmede hiermee samenhangende maatschappelijke voorzieningen;
- de BSE wordt opgericht door Wooninc., waarbij Wooninc. (krachtens opstalrecht) eigenaar wordt van de betreffende opstallen;
- de gehele opstal van BSE wordt gehuurd door de gemeente;
- het feitelijk gebruik van diverse ruimten zal plaatsvinden door aan SKOzoK en RBOB de Kempen gelieerde scholen, zijnde respectievelijk basisschool Sint Christoffel alsmede openbare basisschool Ekenrooi;
- het feitelijk gebruik van overigen ruimten zal plaatsvinden door Stichting Kinderstand Tilburg voor wat betreft de ruimte voor KDV en BSO;
- het feitelijk gebruik van overigen ruimten zal plaatsvinden door Stichting Peuterspeelzalen Waalre voor wat betreft de ruimte voor PSZ;
- denkbaar is dat op enig moment sprake zal zijn van andere gebruikers/huurders, welke alsdan als partij zullen toetreden tot deze beheerovereenkomst;
- deze huisvesting individuele aspecten kent, zoals deze in diverse bilaterale gebruiks- c.q. huurovereenkomsten worden geregeld;
- deze huisvesting tevens gemeenschappelijke aspecten kent die worden geregeld in de onderhavige beheerovereenkomst;

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 – Algemeen

- 1.1 In deze overeenkomst leggen de gebruikers de afspraken vast betreffende het gezamenlijk gebruik c.q. beheer van Brede School Ekenrooi te Waalre.
- 1.2 Partijen kennen als uitgangspunten bij deze overeenkomst het praktisch en doelmatig beheer en gebruik van het gebouw van de BSE, het behalen van voordelen door samenwerking en het zoveel mogelijk waarborgen van de eigen identiteit en belangen van de gebruikers.
- 1.3 Partijen zien als voordelen voortkomend uit deze overeenkomst :
 - kostenefficiëntie,
 - niet iedere gebruiker hoeft alles voor zichzelf te regelen,
 - er is één aanspreekpunt,
 - duidelijkheid over beheer van gezamenlijke ruimtes,

waarbij partijen erkennen dat een beheerorganisatie om periodiek overleg vraagt.

- 1.4. Wooninc. wordt eigenaar van de opstallen van BSE. De gemeente blijft eigenaar van het perceel en verleent aan Wooninc. een opstalrecht voor gebouw en buitenterrein. De gemeente huurt de gehele opstal en het buitenterrein van Wooninc.. De overige gebruikers huren c.q. krijgen in gebruik van de gemeente delen van de BSE. De taken- en verantwoordelijkhedenverdeling in het kader van voormelde gebruiks- c.q. huurrelaties worden in een separate gebruiks- c.q. huurovereenkomsten beschreven.

In deze beheerovereenkomst komen aan de orde de gemeenschappelijke aspecten van het gebruik van de BSE.

- 1.5. Ten aanzien van beheersaspecten betreffende het gebouw van de BSE dan wel in geval van schade aan of calamiteiten dienen partijen zich te wenden tot (het hiertoe aan hen medegedeelde telefoonnummer van) de gemeente. In voorkomende gevallen dan wel op reguliere basis zal de gemeente Wooninc. informeren omtrent de relevante beheersaspecten betreffende het gebouw.

Artikel 2 – Duur van de overeenkomst en opzegging

- 2.1 Deze overeenkomst treedt in werking zes maanden voorafgaand aan de beoogde datum van eerste Ingebruikname, of zoveel eerder als gebruikers gezamenlijk overeenkomen, en geldt voor onbepaalde tijd.
- 2.2 De werking van de overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd.
- 2.3 Beëindiging van deze overeenkomst voor een individuele partij zal enkel plaatsvinden tegelijkertijd met beëindiging van de individuele gebruiks- of huurovereenkomst, waarbij beide overeenkomsten voor de betreffende partij gelijktijdig zullen eindigen.

De duur van deze beheerovereenkomst voor een individuele partij is aldus onlosmakelijk verbonden met de duur van de gebruiks- c.q. huurovereenkomst van deze partij voor ruimte(n) in de Brede School.

Artikel 3 – Beheerplatform

- 3.1. De individuele gebruikers verzorgen zelf het beheer ten aanzien van de door hen gehuurde individuele ruimte(n).
- 3.2. Per inwerkingtreding van deze overeenkomst zullen partijen zitting nemen in een permanente overlegstructuur, die "beheerplatform" wordt genoemd middels minimaal een afgevaardigde per partij.
- 3.3. De gebruikers nemen zitting in het beheerplatform op basis van gelijkwaardigheid. Wooninc. en de gemeente worden telkens uitgenodigd om als toehoorder aanwezig te zijn en hebben hierbij geen stemrecht, tenzij sprake is van feitelijk gebruik van ruimten in de BSE door Wooninc. en/of de gemeente in welk geval zij ook als gebruiker hebben te gelden.

In het beheerplatform kunnen geen afspraken worden gemaakt welke afwijken van de tussen de diverse partijen bestaande huur- of gebruiksovereenkomsten.

3.4. Gebruikers hebben uitgesproken om samen te werken op het gebied van tenminste de volgende beheeraspecten :

- Klein dagelijks onderhoud (voordeel zoeken in mantelcontracten)
- Conciërge- / receptietaken
- Schoonmaak en vuilafvoer
- Onderhoud gemeenschappelijke ruimten
- Onderhoud buitenterrein incl. tuinonderhoud
- Repro (samen delen – teller of pasjessysteem)
- Bewaking en veiligheid, alarmopvolging
- Gezamenlijke inkoop MF ruimten
- Verkeerstijden en –stromen afstemmen
- Verzekeringen die van toepassing zijn op de gemeenschappelijke ruimtes
- BHV
- tele- en datacommunicatie (behoudens individuele ruimten)

In bijlage 4 'Beheeroverzicht Brede School Ekenrooi versie 3.0' is opgenomen welke aspecten ten aanzien van beheer door de gebruikers geregeld dienen te worden.

3.5. Besluitvorming ten aanzien van de in artikel 3.4. genoemde onderwerpen geschiedt met twee derde meerderheid van de gebruikers.

3.6. Uitbreiding van de in artikel 3.4. genoemde beheeraspecten kan enkel plaatsvinden op basis van consensus van alle gebruikers.

3.7. Gebruikers zullen de gemeenschappelijke kosten van de in artikel 3.4. genoemde beheeraspecten dragen naar rato van het aantal individueel gehuurde m2 inclusief het naar rato berekende medegebruik van het gemeenschappelijke deel van de Brede School, e.e.a. zoals berekend in de als bijlage aangehechte weergave.

Aldus geldt als uitgangspunt dat hoe meer m2 de gebruiker zelf in gebruik heeft des te groter diens aandeel in de gemeenschappelijke kosten is. Een aanvullende verdeling naar gelang gebruiksuren zal hier (anders dan bij de toerekening van Gas, Water Electra) niet plaatsvinden.

3.8. Partijen kunnen (conform artikel 3.5.) besluiten om het in artikel 3.7. genoemde uitgangspunt te verlaten indien sprake is van concreet meetbaar gebruik van bepaalde voorzieningen of indien dit door partijen op grond van andere afwegingen meer redelijk en billijk wordt geacht.

3.9. Indien een der gebruikers gemotiveerd aantoont dat sprake is van niet gebruikelijke dan wel niet marktconforme kosten ten aanzien van een der in artikel 3.4. genoemde beheeraspecten dan bezit deze gebruiker ten aanzien van het betreffende beheeraspect een vetorecht. Indien dit vetorecht wordt gebruikt is er geen sprake van partijen bindende besluitvorming omtrent het betreffende beheeraspect. Gebruikers zullen vervolgens trachten om alsnog op de in artikel 3.6. bedoelde wijze te komen tot correcte besluitvorming en opvolgende van het betreffende beheeraspect (eventueel door gezamenlijke raadpleging van extern onafhankelijk advies). Bedoeling van deze regeling is om met als uitgangspunt een werkbare wijze van besluitvorming (ex artikel 3.5) te voorkomen dat een der gebruikers gedwongen kan worden om bij te dragen aan ongebruikelijke of niet marktconforme beheeraspecten.

Artikel 4 – Uitvoering beheer

- 4.1 Indien een beheerder wordt aangesteld wordt deze aangestuurd door de voorzitter van het beheersplatform.
- 4.2 De voorzitter zal iedere gebruiker schriftelijk of mondeling op de hoogte stellen indien zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zekere beheeraspecten geen doorgang kunnen vinden.
- 4.3 Het voorzitterschap wordt ingevuld door een afgevaardigde van SKOzoK, tenzij partijen conform artikel 3.5. anders besluiten.

Artikel 5 – Doorbelasting kosten

- 5.1 De voorzitter zal jaarlijks vóór 15 november de concept begroting - inclusief een redelijk bedrag ten behoeve van fondsvorming - voor het daaropvolgende kalenderjaar presenteren aan het beheersplatform.
- 5.2 Het beheersplatform zal jaarlijks de begroting vaststellen op uiterlijk 31 december van het betreffende kalenderjaar.
- 5.3 De voorzitter stelt jaarlijks een jaarrekening op betreffende de beheerkosten van het afgelopen kalenderjaar en legt deze ter goedkeuring voor aan het beheersplatform.
- 5.4 De jaarrekening betreffende de beheerkosten wordt jaarlijks door het beheersplatform vastgesteld.
- 5.5 De voorzitter kan betalingen, welke zijn opgenomen in de begroting van het lopende boekjaar, zonder voorafgaande toestemming van de overige gebruikers in het beheersplatform uitvoeren.
- 5.6 Beheerbesluiten met financiële gevolgen welke niet zijn opgenomen in de begroting, worden op voorhand in een vergadering van het beheersplatform besproken, behoudens betalingen tot € 300,-.
- 5.7 Financiële betalingen betreffende beheer kunnen in geen geval dwingend door de voorzitter aan de overige gebruikers worden opgelegd zonder voorafgaand overleg binnen het beheersplatform met uitzondering van het in artikel 5.6 bepaalde.
- 5.8 Beheerkosten van individuele ruimten (voorzover niet individueel geregeld conform artikel 3.1.) worden één op één aan de gebruikers doorbelast.
- 5.9 Beheerkosten van multifunctionele ruimten worden aan de gebruikers doorbelast naar rato van het aantal individueel gehuurde m2 inclusief het naar rato berekende medegebruik van het gemeenschappelijke deel van de Brede School, e.e.a. zoals berekend in de als bijlage aangehechte weergave.
- 5.10 Iedere gebruiker verplicht zich bij het afsluiten van deze beheerovereenkomst tot de financiële consequenties gedurende de volledige looptijd van het contract.
- 5.11 Per de eerste van iedere maand betaalt iedere gebruiker 1/12 de deel van zijn deel van voor dat jaar vastgestelde begroting aan het beheersplatform.

- 5.12 Indien er sprake is van budgetoverschot, dan kan door de gebruikers (conform artikel 3.5.) besloten worden tot aanvullende fondsvorming. Iedere gebruiker houdt naar rato van inleg van het beheerbudget recht op zijn deel van het overschot.
- 5.13 Indien er sprake is van budgettekort, dan betaalt iedere gebruiker binnen 1 maand naar rato van inleg van het beheerbudget zijn deel van het tekort.

Artikel 6 – Bankrekening; rechtspersoonlijkheid

- 6.1. Het beheersplatform zal zorgdragen voor een eigen bankrekening alsmede een deugdelijke administratie waarmee op een inzichtelijke wijze de financiële aspecten van deze beheerovereenkomst voor alle gebruikers kenbaar zijn.
- 6.2. Indien en voorzover noodzakelijk kunnen de gebruikers besluiten tot het oprichten van een stichting, vereniging of andere rechtspersoon om te dienen als formeel kader voor de uitvoering van deze overeenkomst.
- 6.3. Gebruikers spreken hierbij de wens uit om op een zo eenvoudig mogelijke wijze uitvoering te geven aan deze overeenkomst.

Artikel 7 - Onderhoud

- 7.1. Onderhoud en herstel van het gebouw van Brede School Ekenrooi c.q. de individuele ruimten van dit gebouw is geregeld in de diverse bilaterale huurovereenkomsten.
- 7.2. In de hoofdhurovereenkomst tussen Wooninc. en de gemeente is opgenomen :

De feitelijke uitvoering van het onderhoud en vervanging

De gemeente coördineert het volledige onderhoud, herstel gebreken en vervanging (buitenzijde, binnenzijde, installaties, terrein, speeltoestellen, tuinonderhoud) van het gehuurde en zorgt voor de feitelijke uitvoering hiervan.

De gemeente draagt tevens zorg voor het opstellen en actualiseren van een meerjaren onderhoudsplan alsmede verzorgt de (beheer)administratie van het onderhoud.

De gemeente zorgt in samenspraak met verhuurder voor voldoende onderhoud van alle aan (brand)vailighheidsvoorzieningen alsmede zorgt voor voldoende preventieve maatregelen t.a.v. legionella-besmetting.

Onderhuurders dragen zorg voor de overige beheertaken (incl. inventarisatie eventuele gebreken) op basis van de in artikel 7 genoemde beheersovereenkomst.

De kostenverdeling van het onderhoud

Partijen dragen ieder een deel van de kosten van onderhoud en herstel gebreken.

In haar relatie tot de onderhuurders draagt de gemeente deze kosten ten aanzien van de buitenzijde incl. buitenschildderwerk, installaties volledig alsmede de terreinverharding. Onderhuurders dragen - na facturering door de gemeente - deze kosten ten aanzien van het onderhoud aan de binnenzijde, speeltoestellen alsmede tuinonderhoud. De gemeente kan de door haar te dragen kosten aan verhuurder doorbelasten voorzover deze kosten op basis van artikel 13.3. algemene bepalingen voor rekening van verhuurder komen.

- 7.3. In de gebruiksovereenkomsten tussen de gemeente en RBOB de Kempen alsmede Stichting SKOzoK is opgenomen :

*Onderhoud, herstel en vernieuwingen zal plaatsvinden door partijen conform het bepaalde in de als **bijlage 4** aangehechte "kruisjeslijst". Voor het overige is terzake onderhoud (subsidiar) van toepassing het bepaalde in artikel 13 algemene bepalingen.*

Huurders- c.q. gebruikersonderhoud van gemeenschappelijke onderdelen van de Brede School is tevens onderwerp van afspraken in de in artikel 7 genoemde beheerovereenkomst.

Het vorenstaande lijdt enkel uitzondering voorzover noodzakelijk op grond van dwingend rechtelijke regelgeving die een andere verdeling van onderhoud tussen gemeente en schoolbestuur noodzakelijk maakt. Indien hiervan sprake is zullen partijen zich hierover verstaan.

- 7.4. In de huurovereenkomst tussen de gemeente en Stichting Kinderstad Tilburg alsmede Stichting Peuterspeelzalen Waalre is opgenomen :

*Onderhoud, herstel en vernieuwingen zal plaatsvinden door partijen conform het bepaalde in de als **bijlage 4** aangehechte "kruisjeslijst". Voor het overige is terzake onderhoud (subsidiar) van toepassing het bepaalde in artikel 13 algemene bepalingen.*

Huurders- c.q. gebruikersonderhoud van gemeenschappelijke onderdelen van de Brede School is tevens onderwerp van afspraken in de in artikel 7 genoemde beheerovereenkomst.

- 7.5. Op grond van vorenstaande regelingen stellen partijen vast dat onderhoud en herstel primair is geregeld is in de diverse huurovereenkomsten en geen aanvullende regeling behoeft in deze beheerovereenkomst.

Dit laat echter onverlet dat het partijen vrij staat in het beheersplatform onderhoud en herstel onderwerp van gesprek c.q. overleg te maken, indien hiertoe redenen bestaan. De feitelijke uitvoering en bekostiging van onderhoud en herstel vindt echter zijn grondslag in de individuele huurovereenkomsten.

Artikel 8 - Gebruik algemene ruimten en buitenterrein

- 8.1. Het is partijen bekend dat in de diverse bilaterale huurovereenkomsten sprake is van medegebruik van de algemene ruimten en de overige buitenruimte.
- 8.2. Het (mede)gebruik van de algemene ruimten en de overige buitenruimte is in beginsel voor alle huurders van ruimten in de Brede School gelijk. Partijen hebben dienaangaande in beginsel gelijke rechten en plichten.
- 8.3. Het bepaalde in artikel 8.2. is niet van toepassing op het schoolterrein, zoals dat aan SKOzoK en RBOB de Kempen in gebruik is gegeven. In de eerste plaats zullen voorzover nodig en wenselijk SKOzoK en RBOB de Kempen onderling afspraken maken over het gebruik van het schoolterrein, mede ten behoeve van de BSO.

Daarnaast zal door SKOzoK en RBOB de Kempen gezamenlijk met de andere gebruikers/huurders in de Brede School de mogelijkheden worden bezien tot gemeenschappelijk gebruik van het schoolterrein. Dit medegebruik zal met name buiten de reguliere schooltijden plaatsvinden, tenzij hierover andere afspraken kunnen worden gemaakt, waartoe SKOzoK en RBOB de Kempen echter geenszins verplicht zijn.

- 8.4. Partijen zullen voorzover noodzakelijk over het (mede)gebruik van de algemene ruimten en de overige buitenruimte separate afspraken maken. Hiertoe kan worden gedacht aan een huishoudelijk reglement met hierin de "spelregels" op basis waarvan partijen invulling geven aan voormelde medegebruik.

Artikel 9 - Warmte en koude, Water, Electra

- 9.1. In de individuele huurovereenkomsten is opgenomen dat de gebruikers / huurders zelf zullen zorgdragen voor de levering van gas, water, electra en CAI, e.e.a. in overleg met de overige gebruikers / huurders in de Brede School, zoals in deze beheerovereenkomst nader beschreven.
- 9.2. Partijen zullen gezamenlijk (eventueel middels de in artikel 6,2, genoemde stichting, vereniging of andere rechtspersoon) zorgdragen voor de benodigde contracten met leveranciers om te komen tot de in artikel 9.1. genoemde leveringen.
- 9.3. De diverse in rekening gebrachte verbruikskosten voor de leveringen als bedoeld in artikel 9.1. zullen worden verdeeld over c.q. worden doorberekend aan de gebruikers.

De wijze van verdeling aan de gebruikers vindt plaats naar rato van het aantal individueel gehuurde m² inclusief het naar rato berekende medegebruik van het gemeenschappelijke deel van de Brede School en vervolgens gecorrigeerd op basis van de gebruiksuren, e.e.a. zoals berekend in de als bijlage aangehechte weergave, tenzij individueel verbruik door middel van tussenmeters exact(er) kan worden bepaald.

De kosten van de algemene ruimten zullen tussen gebruikers worden verdeeld aan de hand van dezelfde verdeelsleutel, tenzij in het beheerplatform op basis van artikel 3.5. anders wordt besloten.

Artikel 10 - Geschillen

- 10.1. De gebruikers zijn gehouden allereerst te trachten in onderling overleg een oplossing te vinden voor verschillen in uitleg en toepassing van de bepalingen van deze overeenkomst.
- 10.2. Indien het geschil niet in der minne oplosbaar blijkt, leggen partijen het geschil ter behandeling voor aan een daartoe in te stellen geschillencommissie. De geschillencommissie doet binnen 20 werkdagen een uitspraak. De uitspraak is voor partijen bindend, tenzij partijen voorafgaande aan de behandeling van het geschil afspreken dat de geschillencommissie een advies geeft waarbij de rechtsgang naar de burgerlijke rechter voor partijen nog openstaat.
- 10.3. De geschillencommissie bestaat uit één persoon aan te wijzen door de gemeente en twee personen door de overige gebruikers gezamenlijk aangewezen, waarvan één als voorzitter optreedt. In het geval partijen geen overeenstemming bereiken over de samenstelling van de geschillencommissie en/of de benoeming van de voorzitter zullen partijen de arrondissementsrechtbank Eindhoven, sector kanton verzoeken uitspraak te doen in het geschil.

Artikel 11 - Overige bepalingen

- 11.1. Het is partijen bekend dat de gemeente in de toekomst zou kunnen besluiten om ruimtes in de Brede School buiten schooltijd in te zetten als maatschappelijke voorziening. Indien en voorzover dit gevolgen heeft voor in deze overeenkomst geregelde beheeraspecten zullen hierover tussen partijen voorafgaande afspraken worden gemaakt.
- 11.2. Het is partijen bekend dat bij opening van de Brede School vier lokalen hiervan niet in gebruik zullen worden genomen als schoolvoorziening. Over de invulling hiervan zal door de gemeente overleg worden gevoerd met partijen om te bezien of een door partijen gedragen alternatieve invulling door een derde partij kan worden gevonden. De gemeente blijft hierbij beslissingsbevoegd indien voormeld overleg niet tot (algehele) consensus zou kunnen leiden.
- 11.3. Het in artikel 11.2. bepaalde geldt ook voor toekomstige leegstand van door de gemeente gehuurde ruimten in de Brede School.

Bijlagen

Als bijlagen bij deze overeenkomst hebben te gelden :

1. Uitgangspositie – ruimteverdeling Brede School Ekenrooi (m²'s), versie 25-10-2011
 2. Plattegronden met ruimteverdeling, versie 20-10-2011
 3. Uitgangspositie – verdeling naar gelang gebruiksuren, versie 25-10-2011
- Beheeroverzicht Brede School Ekenrooi versie 3.0

Aldus overeengekomen te Waalre, d.d. 27 januari 2012

gemeente Waalre

H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth
De Weerdesteijn

Stichting SKOzoK

C.G.C.G. Segers

Stichting Peuterspeelzalen Waalre

G.B.E. de Wit

Stichting RBOB

H. van Weil

Stichting Kinderstad Tilburg

G.B.E. de Wit

OVEREENKOMST TOT GEBRUIK EN HET VESTIGEN VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

ONDERGETEKENDEN

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Waalre** kantoorhoudende aan de Koningin Julianalaan 19 te Waalre, ten deze vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth De Weerdsteijn nader te noemen : eigenaar

En

De Stichting Wooninc, kantoorhoudende te 5623 PE Eindhoven aan het adres O.L. Vrouwenstraat 8, ten deze vertegenwoordigd door de heer drs. H. Buurssink en mevrouw J.A.P.M. Pijnenburg, hierna te noemen : opstaller,

eigenaar en opstaller, hierna gezamenlijk te noemen : partijen

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- in de samenwerkingsovereenkomst van 1 oktober 2008 tussen partijen de afspraak is opgenomen om een recht van opstal te vestigen op een perceel aan de Maximiliaanlaan, welk ter verduidelijking schetsmatig met een arcering op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening is aangegeven (hierna : "het perceel")
- door de vestiging van het recht van opstal zal de gemeente niet door natrekking eigenaar worden van het door Wooninc te realiseren bouwwerk;
- de samenwerkingsovereenkomst van 1 oktober 2008 als uitgangspunt wordt gehouden voor deze overeenkomst;
- het opstalrecht gebruikt zal worden voor het oprichten en in eigendom hebben van de Brede School Ekenrooi;
- partijen de condities in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN OVEREEN

1. Algemeen

- 1.1. Eigenaar verleent aan opstaller, die zulks aanvaardt, het zakelijk recht van opstal voor het oprichten, hebben, (doen) gebruiken en onderhouden van de Brede School Ekenrooi met bijbehorend buitenterrein op het perceel.

Eigenaar zal op eerste verzoek van opstaller meewerken aan het passeren van de notariële akte van vestiging van het opstalrecht. De notariële akte houdende de

vestiging van het opstalrecht zal worden gepasseerd ten overstaan van een door eigenaar aan te wijzen notaris, te weten Potters Notarissen te Valkenswaard.

- 1.2. Opstaller zal vorenbedoeld recht uitsluitend gebruiken voor het oprichten, hebben, (doen) gebruiken en onderhouden van de Brede School Ekenrooi, hierna te noemen "BSE", waarbij een totaal grondoppervlak wordt gebruikt van circa 10.569 (tienduizend vijfhonderd negenenzestig) m².

- 1.3. Tussen opstaller en gemeente bestaat een huurovereenkomst terzake vorenbedoelde BSE, partijen genoegzaam bekend

- 1.4. Eigenaar verleent tevens aan opstaller het recht van kabellegging, ingaande op de dag van passeren van de notariële akte. Eigenaar stelt opstaller in staat zelf een elektriciteits-voorziening aan te leggen in/op/aan/door/over het perceel

- 1.5. Het perceel is 24 uur per dag, 7 dagen per week vrij toegankelijk voor opstaller. '

- 1.6. Ten aanzien van einde opstalrecht is hetgeen overeengekomen zoals omschreven in de samenwerkingsovereenkomst van 1 oktober 2008 artikel 11.

2. Ingangsdatum en duur

- 2.1. Het recht van opstal wordt aangegaan voor de duur van 40 jaar te vermeerderen met de bouwtijd van de op te richten BSE, waarbij per ingebruikname hiervan de 40 jarige periode zal aanvangen.

- 2.2. Partijen kunnen besluiten tot verlenging van het opstalrecht, doch zijn hier toe niet verplicht

- 2.3. Opstaller krijgt reeds per heden toegang tot het perceel.

3. Vergoeding

- 3.1. De vergoeding voor voormeld recht van opstal en bijbehorend gebruiksrecht bedraagt € 0,-,- (zegge: nul euro) exclusief BTW.

- 3.2. Indien na ondertekening van deze overeenkomst opstaller de BSE uitbreidt, zal dit nimmer aanleiding geven tot verhoging van de overeengekomen vergoeding(en)

4. Kosten - Vergunningen

- 4.1. Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden van de BSE zijn voor rekening van opstaller.

- 4.2. De kosten en rechten op deze overeenkomst en de notariële akte van vestiging vallende, zijn voor rekening van eigenaar.

- 4.3. Alle zakenjke lasten, die over de opstaller en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen van de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van opstaller. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid van dit artikel bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan

opstaller, die verplicht is binnen twee maanden nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.

4.4. Benodigde toestemmingen en/of vergunningen, worden door opstaller aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig verleent eigenaar hieraan zijn medewerking.

5. Wijziging in het gebruik

5.1. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:

- a) in het gebruik van het perceel een wijziging aan te brengen;
- b) andere (bouw)werken op te richten dan benodigd voor de BSE;
- c) de op het perceel gebouwde opstallen en/of voorzieningen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk aan bestemming te wijzigen c.q. te slopen;
- d) het perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.

De eigenaar kan aan de - in dit lid bedoelde - te verlenen toestemming, voorwaarden verbinden, waaronder van financiële aard. Indien deze schriftelijke toestemming wordt gegeven zullen de betreffende gebouwen onder het opstalrecht vallen.

5.2. Opstaller is verplicht, zich te onthouden van al datgene wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben dat de bepalingen van deze overeenkomst niet van toepassing zouden zijn.

5.3. Opstaller mag de ingevolge het opstalrecht gevestigde opstallen, bouwwerken en voorzieningen noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden of met hypotheek bezwaren zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar. De eigenaar zal schriftelijk toestemming geven bij verhuur, vervreemding of bezwaring met hypotheek van het opstalrecht, indien zulks in redelijkheid niet door de eigenaar geweigerd kan worden.

6. Aansprakelijkheid

6.1. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken en vorderingen van derden met betrekking tot de door haar geïnstalleerde BSE behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van eigenaar.

6.2. Eigenaar is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan aan de BSE, dan wel voor schade geleden door personeel van opstaller of door derden die vanwege opstaller in het gehuurde aanwezig zijn (gewees), behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van eigenaar.

6.3. Opstaller is voor schade die eigenaar lijdt door een toerekenbare tekortkoming van opstaller aansprakelijk indien het zaakschade betreft. Ingeval van aansprakelijkheid is de vergoedingsplicht van opstaller in elk geval beperkt tot de op dat moment geldende verzekerde bedragen. Opstaller verklaart hierbij een passende verzekering te hebben.

6.4. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet eventuele aansprakelijkheid van partijen op grond van de in artikel 1.3. bedoelde huurovereenkomst.

7. Overige en slotbepalingen

7.1. Opstaller mag de in deze overeenkomst geregelde rechten en verplichtingen niet geheel of gedeeltelijk overdragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar.

7.2. Partijen kiezen ten aanzien van deze overeenkomst, alle hieruit voortvloeiende rechtsverhoudingen tussen partijen alsmede alle mogelijke geschillen domicilie op hun respectievelijke vestigingsadressen als voormeld.

Aldus overeengekomen te Waalre, d.d. 2010

Gemeente Waalre

Stichting Wooninc.

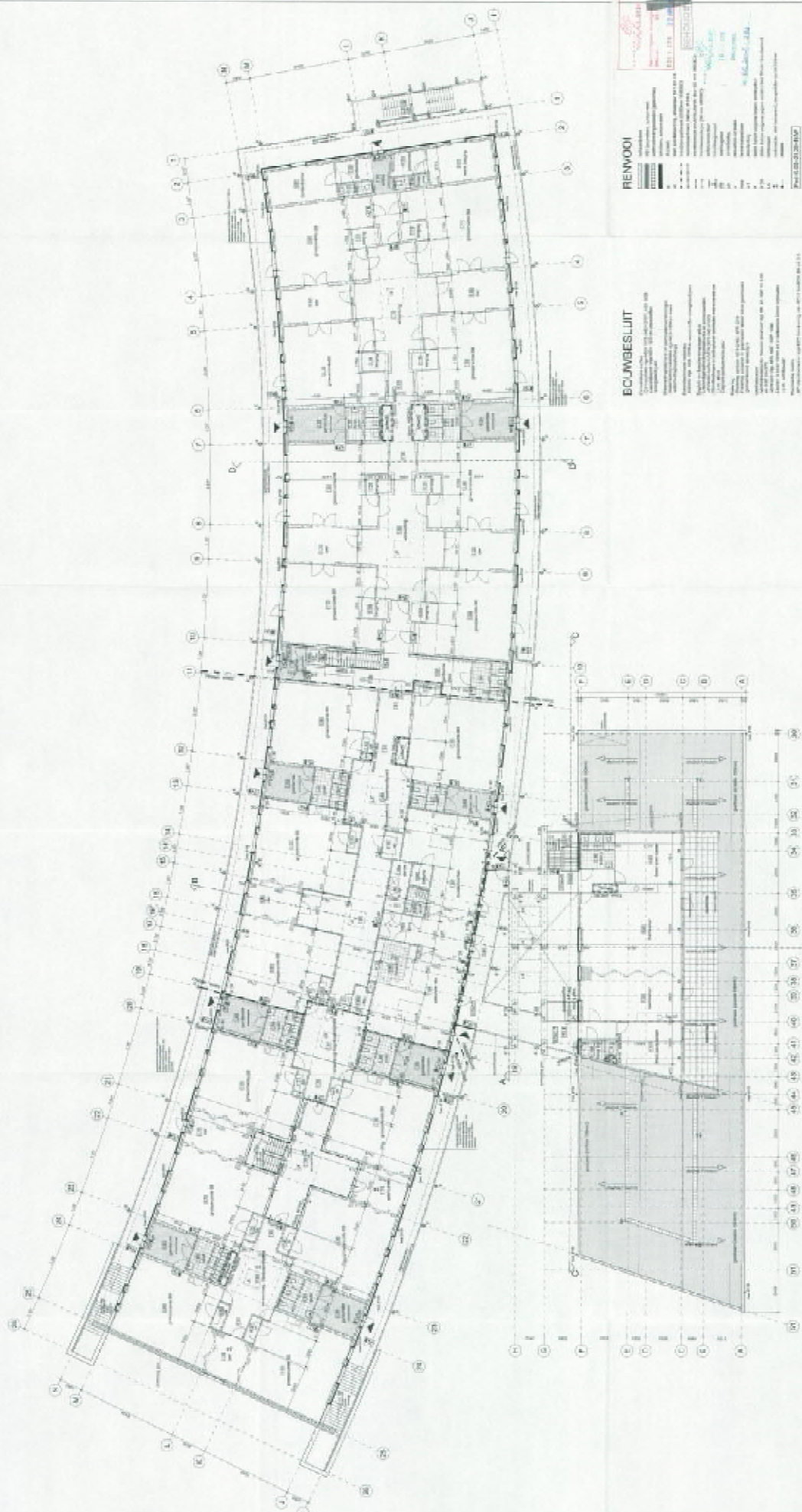
H.C.R.M. Baron De Wijkerslooth
De Weerdesteijn

H. Buursink

J.A.P.M. Pijnenburg

Plattegronden





BOUWBELEID

De afgeleverde tekening is uitsluitend bestemd voor de aannemer en kan anderszins wettelijk beschermd zijn. Indien niet in deze tekening anderszins is vermeld, aanvaardt de aannemer het risico van het gebruik van deze tekening voor andere doeleinden. De afgeleverde tekening is uitsluitend bestemd voor de aannemer en kan anderszins wettelijk beschermd zijn. Indien niet in deze tekening anderszins is vermeld, aanvaardt de aannemer het risico van het gebruik van deze tekening voor andere doeleinden.

RENNODI

De afgeleverde tekening is uitsluitend bestemd voor de aannemer en kan anderszins wettelijk beschermd zijn. Indien niet in deze tekening anderszins is vermeld, aanvaardt de aannemer het risico van het gebruik van deze tekening voor andere doeleinden.

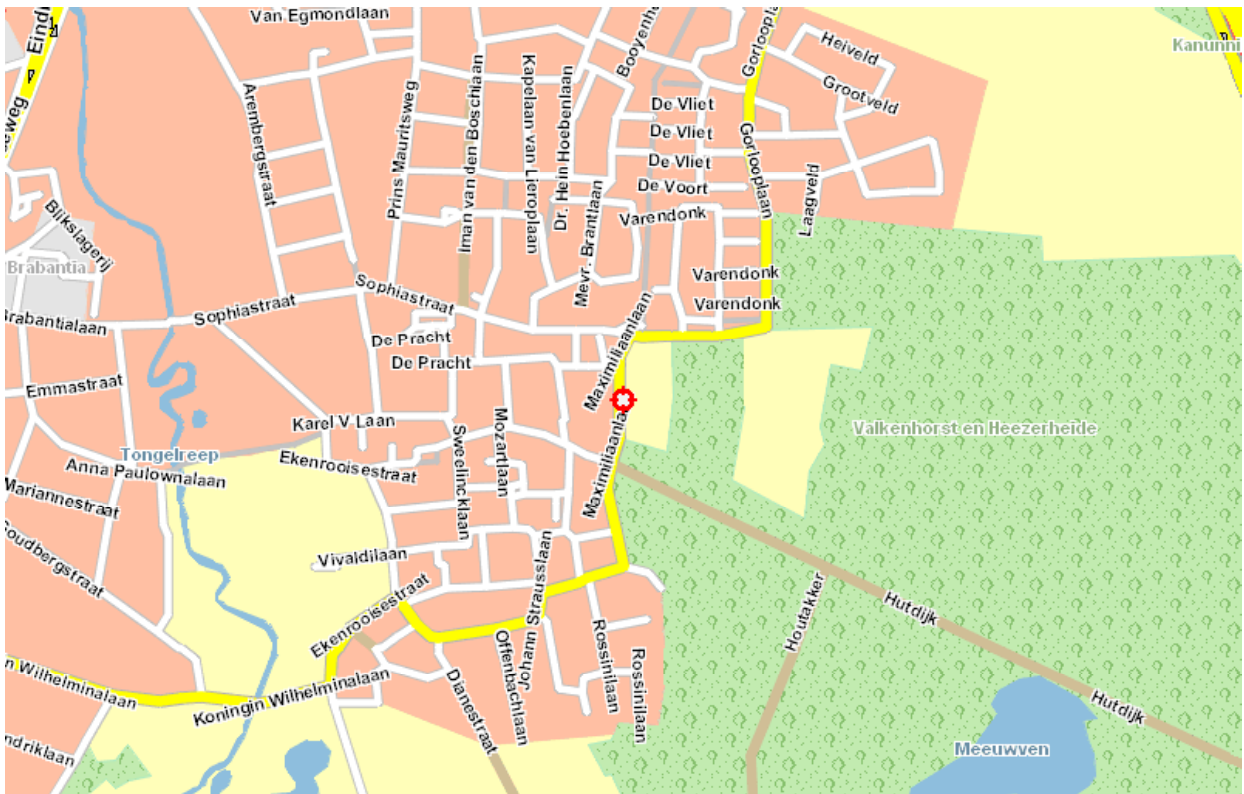
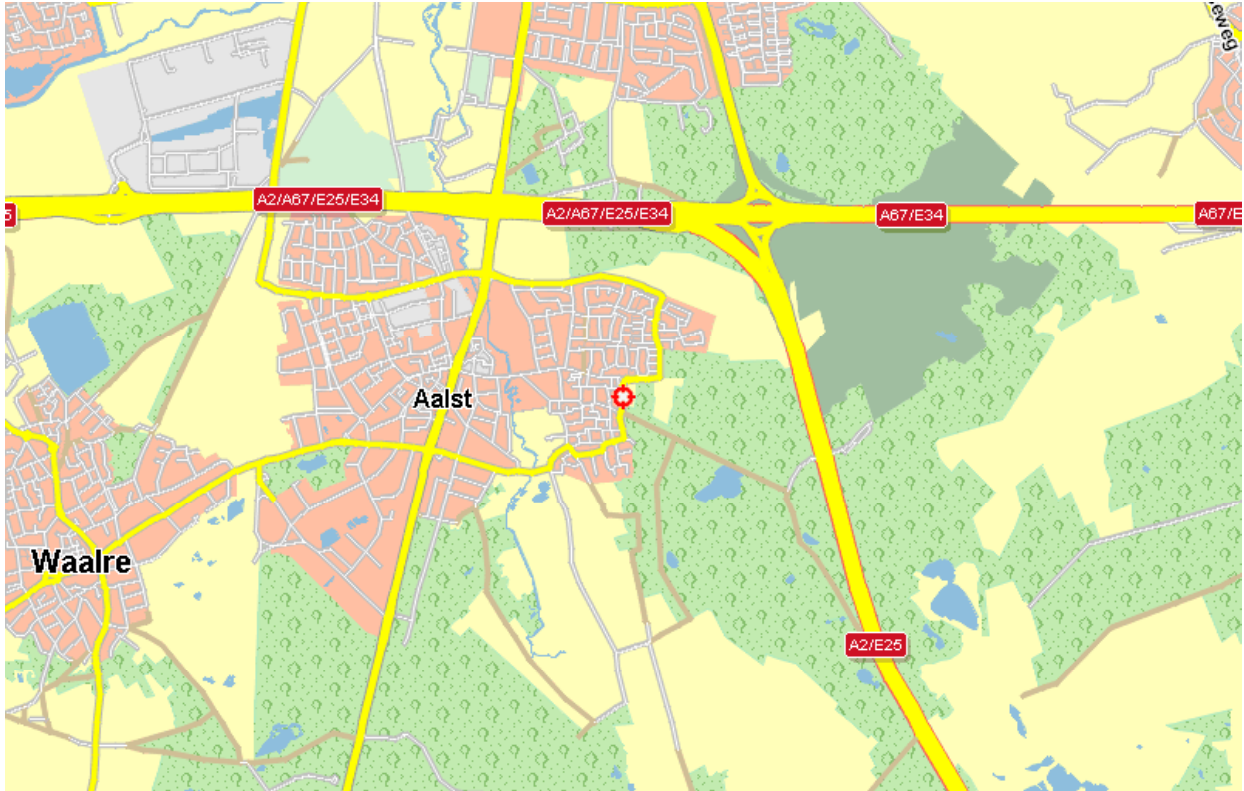
BOUWTOEGEMETENIS

CONSTRUCTIE CONFORM OPGAVEN CONSTRUCTIE EN
 WERK IN OVEREENKOMST MET DE TOEGEMETENIS EN
 ALLE TOEGEMETENIS EN TOEGEMETENIS

Opdrachtgever	Naam:
Project	Projectnaam:
Ontwerper	Ontwerper:
Scale	Scale:
Blad	Blad:
Totaal	Totaal:

Stadsplattegronden





Foto's





Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.





Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.

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

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

I Algemene bepalingen

- Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
 - In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde 6. van die opdracht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. verschuldigd zijn.
 - In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop DTZ Zadelhoff v.o.f. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.20 is van overeenkomstige toepassing.
 - Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. anders overeenkomen. Opdrachtgever en DTZ Zadelhoff v.o.f. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
 - Een aan opdrachtgever verzonden declaratie dient binnen 14 dagen na factuurdatum door opdrachtgever te worden voldaan of zoveel eerder of later als door partijen schriftelijk wordt overeengekomen. Bij gebreke van tijdige betaling zal opdrachtgever nog éénmaal schriftelijk worden verzocht tot betaling over te gaan, waarna opdrachtgever in verzuim is zonder dat verdere aanmaning of ingebrekestelling door DTZ Zadelhoff v.o.f. is vereist. In geval van verzuim is opdrachtgever aan DTZ Zadelhoff v.o.f. een rentepercentage verschuldigd over het totale openstaande factuurbedrag gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten komen voor rekening van opdrachtgever, waarbij de hoogte van deze kosten tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht bedraagt.
 - Bij het inschakelen van derden zal DTZ Zadelhoff v.o.f. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. DTZ Zadelhoff v.o.f. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden. DTZ Zadelhoff v.o.f. is eveneens niet aansprakelijk indien -een deel van- de opdracht buiten Nederland wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff v.o.f. of DTZ aangeslotenen.
 - Indien opdrachtgever suggesties heeft hoe DTZ Zadelhoff haar dienstverlening kan verbeteren of opmerkingen heeft over de uitvoering van (een onderdeel van) de opdracht tot dienstverlening en/of taxatie van DTZ Zadelhoff v.o.f., kan opdrachtgever dat melden bij de contactpersoon of de directie onder wiens verantwoordelijkheid de opdracht tot dienstverlening/ taxatie opdracht wordt uitgevoerd.
 - Indien opdrachtgever van mening is dat niet of op onvoldoende wijze vervolg wordt gegeven aan de gedane suggesties of opmerkingen dan kan opdrachtgever deze desgewenst schriftelijk voorleggen aan de Compliance Officer.
- ## II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten Opdracht
- Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
 - DTZ Zadelhoff v.o.f. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
 - Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiden bij de afwikkeling.
 - DTZ Zadelhoff v.o.f. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat DTZ Zadelhoff v.o.f. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt DTZ Zadelhoff v.o.f. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met DTZ Zadelhoff v.o.f. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever DTZ Zadelhoff v.o.f. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is DTZ Zadelhoff v.o.f. bevoegd om te kiezen.
 - De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan DTZ Zadelhoff v.o.f. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
 - De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die DTZ Zadelhoff v.o.f. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan DTZ Zadelhoff v.o.f., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten DTZ Zadelhoff v.o.f. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden, waaronder zittende huurders, zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar DTZ Zadelhoff v.o.f.
 - Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaronder uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
 - Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:
 - vervulling;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door DTZ Zadelhoff v.o.f.DTZ Zadelhoff v.o.f. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door DTZ Zadelhoff v.o.f. is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige redenen wordt in elk geval beschouwd:
 - de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
 - verstoring van de relatie tussen DTZ Zadelhoff v.o.f. en opdrachtgever.Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.18, 19 en 20. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.11.
 - Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.
- ## Courtage
- De opdrachtgever is aan DTZ Zadelhoff v.o.f. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur, verhuur in plaats van verkoop of verhuur cq. verkoop van andere beschikbare ruimte(n) dan waarop de opdracht betrekking heeft). Partijen zullen in die gevallen met elkaar in overleg treden over



de hoogte van de courtage, waarbij als uitgangspunt dient te worden genomen de in de branche voor die transacties gebruikelijke tarieven.

Dit geldt ook indien tijdens de looptijd van de opdracht het object wordt geveild. De courtage is ook verschuldigd als de uiteindelijk tot stand gekomen overeenkomst niet het gevolg is van door DTZ Zadelhoff v.o.f. verleende diensten.

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

Kosten en vergoeding

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

III Taxatie

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

IV Aansprakelijkheid

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

V Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

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

VI Toepasselijk recht

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

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