TAXATIERAPPORT

Wieënweg 6, 6445CD Brunssum



Opdrachtgever
Gemeente Brunssum
G. Pingen
Lindeplein 1
6444AT Brunssum

Waardepeildatum
21 april 2021

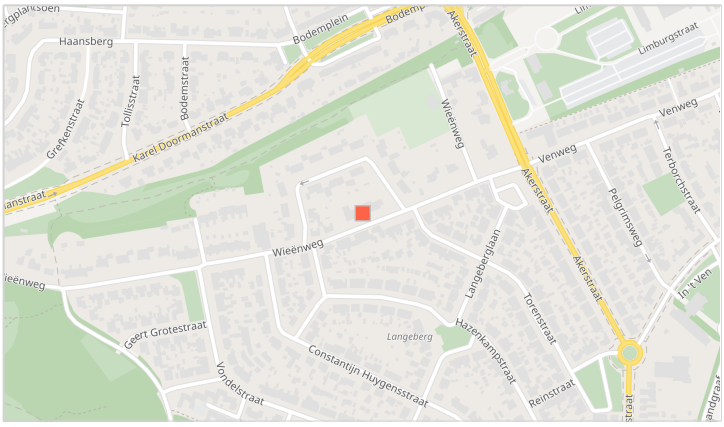
Rapportdatum
27 mei 2021

Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV
ir. Jack Aelmans RT MRE
Kerkstraat 4, 6367JE te Voerendaal
Tel: 045-5753255 **| Email:** jackaelmans@aelmans.com

Taxatierapport
Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	R216518
VMS taxatienummer:	41168854
Complex:	Wieënweg 6 te Brunssum
Adres:	Wieënweg 6, 6445CD Brunssum
Eigenaar:	Gemeente Brunssum
Park / gebouwnaam:	voormalige St. Jozefschool
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	3.587



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1950
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal BVO m² of stuks:	806
Totaal VVO m² of stuks:	701
Verhouding VVO / BVO:	1:1,15
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaarde per m²:	€ 303



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Brunssum
Contactpersoon:	G. Pingen
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	ir. Jack Aelmans RT MRE
Waardepeildatum:	woensdag 21 april 2021
Marktwaarde kosten koper:	€ 210.000
BAR markt/herz. huur kk:	15,4 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 32.800
Netto markt/herz. huur:	€ 27.122
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	17,3 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 5.678
Exploitatiekosten incl canon:	€ 5.678

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

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

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

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per 21-04-2021 getaxeerd op:

EUR 210.000

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Brunssum
Ter attentie van:	G. Pingen
Adres:	Lindeplein 1, 6444AT te Brunssum
Telefoonnummer:	
E-mailadres opdrachtgever:	gertjan.pingen@brunssum.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV
Uitvoerend taxateur:	ir. Jack Aelmans RT MRE
Adres:	Kerkstraat 4, 6367JE te Voerendaal
Telefoonnummer:	045-5753255
E-mailadres:	jackaelmans@aelmans.com
Lid van / aangesloten bij:	NRVT
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT276850172

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV
Controlerende / tweede taxateur:	Maurice Sangen RT
Adres:	Kerkstraat 4, 6367JE te Voerendaal
Telefoonnummer:	+31(0)45-5753255
E-mailadres:	msangen@aelmans.com
Lid van / aangesloten bij:	NRVT TMI
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT: RT454688056
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Ingeschreven in kamers Bedrijfsmatigvastgoed en wonen.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **vrijdag 16 april 2021**

Toelichting opdrachtverstrekking
Door taxateur is een opdrachtbevestiging verzonden aan opdrachtgever, welke door taxateur ondertekend door opdrachtgever retour is ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbevestiging en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbevestiging is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

Opdrachtvoorwaarden
Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Dossiervorming
Taxateur verklaart dat hij alle relevante gegevens bewaart in het taxatiedossier: R216518 waaronder o.a. schriftelijke opdracht, relevante correspondentie, overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken, broninformatie, verzonden concepten alsmede de daarop ontvangen reacties en het taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging
Taxateur verklaart:
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van het NRVT;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS) en International Valuation Standards (IVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS en IVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NRVT daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan;
- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren.

Roulatie
Taxateur verklaart niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object.

Onafhankelijkheid
Taxateur verklaart dat hij:
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.

Educatie en routine
Taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.
Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarnaast voldoet taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties.

Plausibiliteit
Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Taxatiestandaarden
Taxateur verklaart dat deze taxatie is uitgevoerd conform de volgende taxatierichtlijnen:
- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT respectievelijk addendum Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van hetgeen van toepassing is op het/de getaxeerde object(en)
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Counsil (IVSC) 2017.
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Association (TeGoVa).
Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Tuchtrecht
Taxateur verklaart zich te onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM en het NRVT.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft een onroerende zaak, te omschrijven als een voormalige basisschool, met ondergrond, terrein en nadere aanhorigheden.

Adres:	**Wieënweg 6, 6445CD Brunssum**
VMS-taxatienummer:	**41168854**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**woensdag 21 april 2021**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**DCF waarde**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Verkoop**

Toelichting doel van de taxatie
Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde in verband met een mogelijke verkoopbeslissing.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta:	**De vermelde bedragen in deze taxatie zijn in Euro´s (EUR)**

HET OBJECT IS PER **21 APRIL 2021** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper:	**EUR 210.000**
Zegge:	***tweehonderd tien duizend euro***

Handtekening taxateur:



ir. Jack Aelmans RT MRE
Datum en plaats: **26 mei 2021** | **Voerendaal**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**woensdag 21 april 2021**
Mate van inspectie:	**Inpandig**
Inspectie uitgevoerd door:	**ir. Jack Aelmans RT MRE**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur ir. Jack Aelmans RT MRE. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;

In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten
Niet van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Er zijn voor deze taxatie geen afwijkingen ten opzichte van de taxatiestandaarden.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
Binnen de onderhavige rapportage is sprake van een volledige taxatie en zodoende voorzien van een rekenmodel met onderbouwing en verdere toelichting op de gehanteerde uitgangspunten. De waardering vindt plaats op basis van referenties, ervaring en kennis van de markt van de taxateur. Het rekenmodel dient als cijfermatige onderbouwing van de getaxeerde marktwaarde.

Het getaxeerde betreft een voormalige basisschool waarbij een herontwikkeling naar 13 woningen is beoogd. Het getaxeerde betreft geen bijzonder object. Derhalve is het gangbaar om de waardering aan de hand van de vergelijkingsmethode en de inkomstenmethode uit te voeren.

Het getaxeerde zal naar verwachting worden verhuurd aan derden (bewoner). Voor de taxatie is uitgegaan van een waarderingsmodel gericht op een belegger - situatie.

Impact Covid 19: Het is vooralsnog niet goed te voorspellen wat de impact zal zijn van Covid 19 op de onroerend markt. Als gevolg van de maatregelen die genomen zijn is evenwel de verwachting dat dit negatieve effecten zal hebben op de economie (werkloosheid, hoge kosten, bedrijfssluitingen etc.). De negatieve effecten op de economie zullen naar alle waarschijnlijkheid ook gevolgen krijgen voor de onroerend goed markt. De kans bestaat dat prijzen zullen dalen, hoewel hiervan nog geen bewijs geleverd kan worden. Als de situatie op de langere termijn niet verbetert gaan we ervan uit dat prijzen zullen dalen. Tegelijkertijd zien we dat beleggers zich prepareren op nieuwe acquisities, wellicht ingegeven door dalende prijzen.

Om de waarde te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van de comparatieve methode waarbij de markthuur is geschat op basis van referenties. Het netto aanvangsrendement is de resultante van de geschatte marktwaarde op basis van verkoopreferenties gedeeld door de geschatte markthuur, waarbij de markthuur gecorrigeerd wordt met eigenaarslasten. De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Taxateur heeft bij de waardebepaling gerekend met de DCF methode.

Referenties: de referenties zijn zorgvuldig geselecteerd om een vergelijking te maken met de getaxeerde onroerende zaak. Aangezien geen enkele referentie identiek is wordt erop gewezen dat deze slechts tot doel hebben ondersteuning te bieden bij de waardering van de marktwaarde van het object.

Transactie kosten: de transactiekosten zijn bepaald op 8% overdrachtsbelasting vermeerderd met circa 0,25% bijkomende kosten.

Exploitatiekosten: de exploitatiekosten zijn de kosten welke te allen tijde voor rekening van de eigenaar/verhuurder zijn. Dit zijn de jaarlijkse onderhoudskosten aan gebouwen en installaties, opstalverzekering, onroerende zaak belasting en andere heffingen, beheer en btw correctie (indien van toepassing). Deze kosten zijn door ons ingeschat op basis van ervaringscijfers.

Verzekerde waarde: onder deze exploitatiekosten vallen tevens de kosten van verzekering. De premie van de opstalverzekering hebben wij geschat op basis van een door ons globaal ingeschatte herbouwwaarde. Vermeld bedrag heeft enkel gediend voor het bepalen van de hoogte van de premie van de opstalverzekering en mag niet worden gezien als een taxatie ex artikel 7: 960 BW.

Onderhoud: in de exploitatiekosten is een schatting gemaakt van de jaarlijkse onderhoudskosten. Er zijn geen kosten voor groot onderhoud of voor achterstallig onderhoud berekend.

Vereniging van eigenaars: niet van toepassing.

Aanpassingen op conceptrapportage
De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Volgens de eigenaar en taxateur zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden recent voor of recent na waardepeildatum.

Taxatie onnauwkeurigheid
Bij het taxeren van vastgoed is altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van onder meer:
- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- specifieke omstandigheden waardoor een marktwaarde af kan wijken van een uiteindelijke opbrengstwaarde;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Er is bij taxateur geen eerdere taxatie bekend.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	10-05-2021	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	10-05-2021	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	10-05-2021	Atlas Limburg
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	10-05-2021	Ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	16-04-2021	Opdrachtgever
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee	01-04-2021	Atlas Limburg - provincie Limburg
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Ja	16-04-2021	Opdrachtgever

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
Inkomstenbenadering (DCF methodiek), Inkomstenbenadering (NAR methodiek) en comparatieve benadering.

DCF methodiek
De discounted cashflow methodiek (DCF) is een waarderingsmethode van vastgoed waarbij de waarde wordt benaderd aan de hand van kasstromen. Bij deze methode wordt expliciet rekening gehouden met alle inkomsten en uitgaven (inclusief een inschatting van de eindwaarde) gedurende de beschouwingsperiode. De waarden worden vervolgens contant gemaakt naar de peildatum met behulp van een vastgesteld vereist rendement (disconteringsvoet).

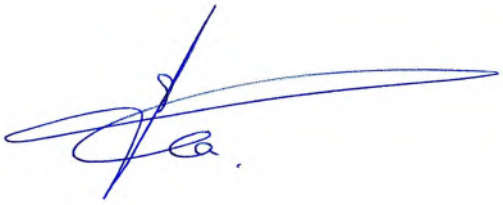
NAR-methodiek
De netto aanvangsrendement methode (NAR) benadert de waarde van vastgoed op basis van een netto huuropbrengst in combinatie met een vereist (netto) aanvangsrendement. De bruto huuropbrengst wordt gecorrigeerd met eigenaar-gebonden exploitatielasten en gekapitaliseerd aan de hand van een vereist (netto) aanvangsrendement. Deze waarde wordt vervolgens gecorrigeerd met kapitaalcorrecties (incidentele en structurele kosten of inkomsten).

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Taxateur heeft het taxatierapport van de onroerende zaak beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



Maurice Sangen RT
Datum en plaats: **26 mei 2021** | **Voerendaal**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Karakteristiek gebouw met uitstraling.
Efficiënt in te delen opstal en terrein.

Zwaktes

Gedateerd opleveringsniveau per peildatum.

Kansen

Herontwikkeling naar meerdere woningen
Verduurzaming van de opstal.

Bedreigingen

Mogelijke asbesthoudende materialen
Stijging kapitaalmarktrente
(Inter)nationale economische ontwikkelingen
Klimaatveranderingen
Kosten van energietransitie en mogelijke milieueisen

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Matig**

Verhuurbaarheid
Het object beschikt over een zeer gedateerd opleveringsniveau. De verhuurbaarheid is zodoende matig te noemen.

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid
Het object beschikt over een zeer gedateerd opleveringsniveau. De opzet indeling van het object maken het echter kansrijk voor verkoop. De verkoopbaarheid is zodoende redelijk te noemen.

Verkooptijd (maanden): **3 maanden**

Courantheid algemeen: **Redelijk**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: **Gemeente Brunssum**

Type eigendom: **Eigendom**

Te taxeren belang: **Eigendom**

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Brunssum	BSM02	B	3308		3.587	Gemeente Brunssum
Totaal					**3.587**	

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

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Er zijn bij taxateur geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen bekend, dan wel gemeld door opdrachtgever.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **N.v.t.**

VVE en invloed op de waardering
Niet van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Nee**

Bestemmingsplan
Het object is binnen bestemmingsplan `Beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum´, gemeente Brunssum, vastgesteld d.d. 14-04-2015, bestemd als ´Maatschappelijk´ met de aanduidingen:

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)
Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - karakteristieke bouwstijl mijnkolonie

Monument: **Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Niet van toepassing.

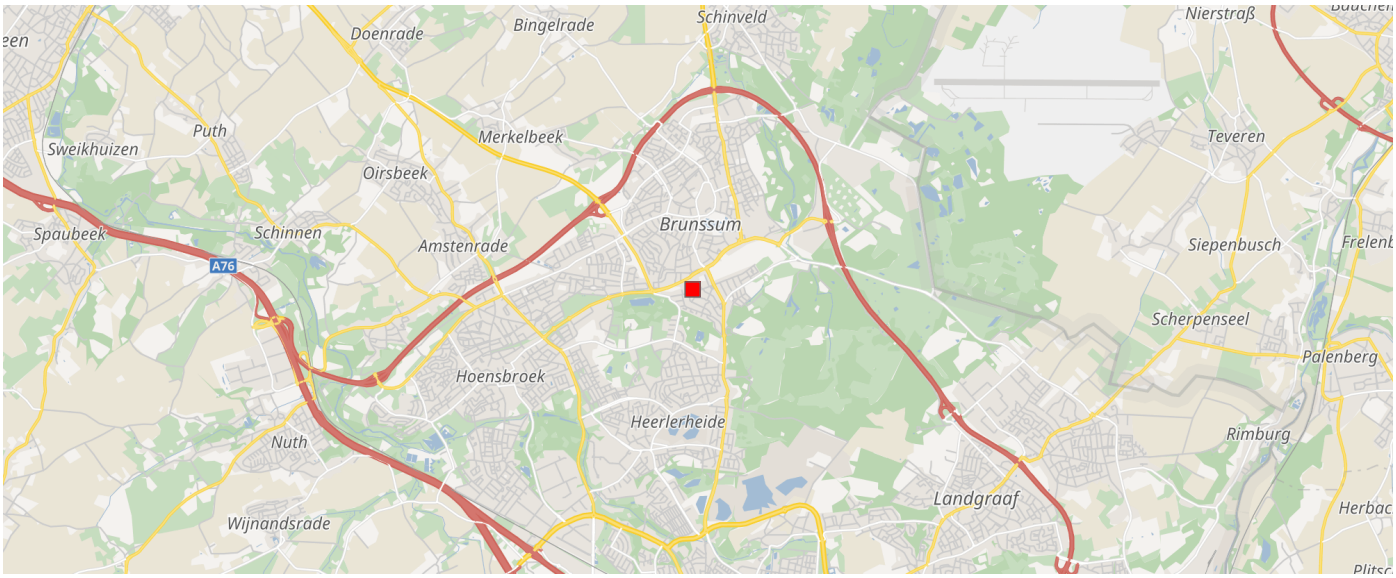
Vestigingseisen
Er zijn geen bijzondere vestigingseisen

Fiscale aspecten
De bestaande opstal is ouder dan 10 jaar waardoor de herzieningstermijn mogelijk is gepasseerd en een toekomstige levering mogelijk (gedeeltelijk) in de overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden. Een toekomstige overdracht van de nieuw te realiseren woningen zullen mogelijk in de omzetbelastingsfeer moeten plaatsvinden.

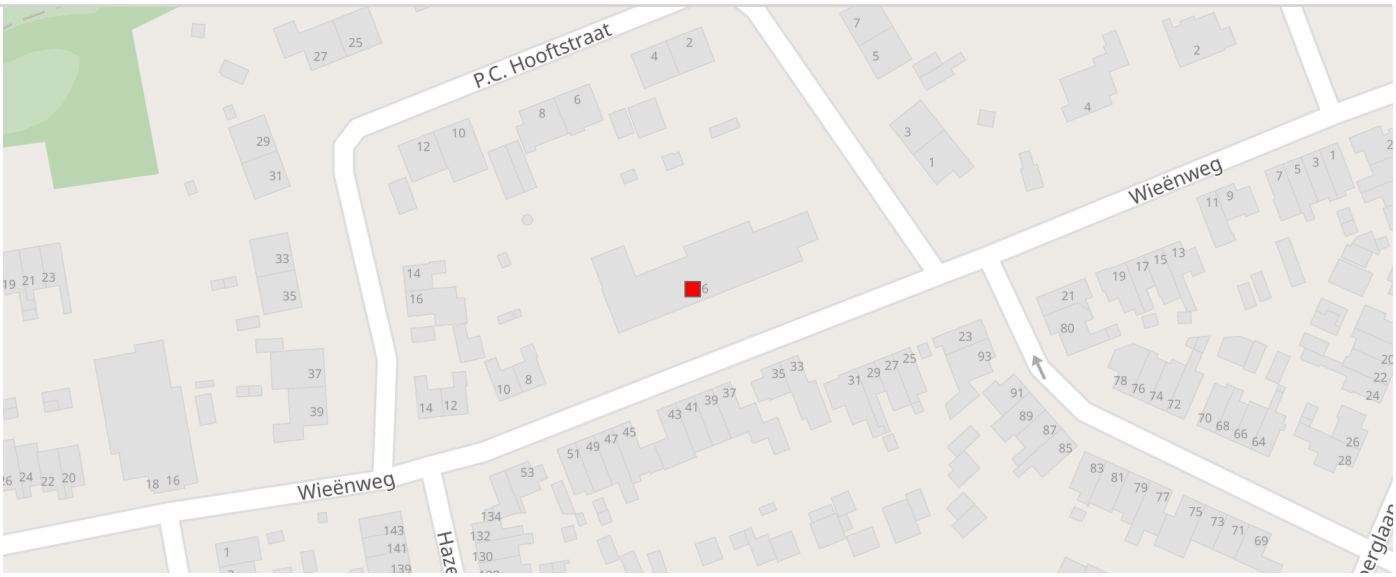
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Er zijn bij taxateur geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend, dan wel gemeld door opdrachtgever.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

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

Het object is gelegen de wijk Langeberg binnen gemeente Brunssum.

Omgeving en belendingen
De belendingen bestaan voornamelijk uit reguliere woningen.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Het object is goed bereikbaar voor autoverkeer. De N300 (Buitenring Parkstad Limburg) is binnen enkele minuten te bereiken.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
Busverbindingen richting Heerlen Station zijn binnen loopafstand gelegen.

Voorzieningen
Het centrum van Brunssum voorziet binnen korte afstand in uitgebreide voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Er zijn gratis parkeerhavens in de directe nabijheid.
Op eigen terrein zijn ook eveneens parkeermogelijkheden.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.

Locatiescore: **Redelijk**

De wijk Langeberg betreft een voormalige mijnkolonie. Ondanks de karakteristieke uitstraling betreft dit een minder populaire wijk binnen de gemeente Brunssum.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft een onroerende zaak, te omschrijven als een voormalige basisschool, met ondergrond, terrein en nadere aanhorigheden.

Bouwjaar: **1950**

Bouwaard en installaties
Wanden van opgaand metselwerk in spouw. Houten kozijnen met enkele beglazing. Vloeren grotendeels van steense materialen, gedeeltelijk van hout. Houten zadeldak kapconstructie, bedekt met dakpannen.

Bouwkundige staat: **Redelijk**

Staat van onderhoud buiten: **Matig**

Staat van onderhoud binnen: **Slecht**

Toelichting onderhoud
Het object verkeert per peildatum in slechte staat van onderhoud. Er is verder sprake van vandalisme.

Parkeren (op eigen terrein): **Goed**

Functionaliteit: **Matig**

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²	VVO m² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Maatschappelijke ruimte	Overig	749	651	1950
Kelderruimte	Overig	58	50	1950
Totaal		**806**	**701**	

Toelichting meetstaat
Niet van toepassing.

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Er hebben recent geen aanzienlijke wijzigingen of uitbreidingen plaatsgevonden.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten
De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
Historische gegevens: Geen bijzonderheden bekend.
De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt): Geen bijzonderheden bekend.
Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee.
Ten aanzien van (opslag)tanks geldt: Op de locatie zijn geen ondergrondse tanks aanwezig, volgens opgave eigenaar.
Er is asbestverdacht materiaal waargenomen: Nee, doch gezien het bouwjaar van het object is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten.

Milieu investeringen

Object beoordeling
Bouwkwaliteit en levenscyclus Redelijk.
Efficiëntie van vloeroppervlakte Goed.
Efficiëntie van hulpbronnen Matig.
Flexibiliteit Redelijk.
Aanpassingsvermogen Redelijk.
Gezondheid en menselijke prestaties Matig.

Object score: **Redelijk**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Leegstand.

Voorgenomen gebruik
Nog niet bekend.

G.2 HUURSITUATIE

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Totaal									

Toekomstige huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Startdatum	Einddatum	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr

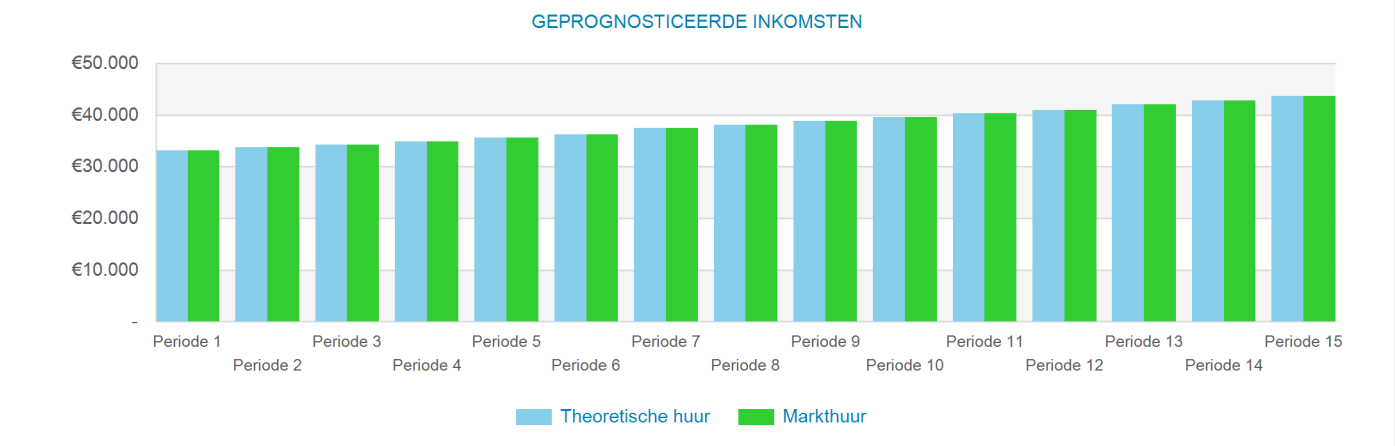
Kerngegevens van de huurovereenkomsten in jaar 1

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	€ 31.513
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

Huurbijzonderheden
Niet van toepassing.

Huidige verhuursituatie: **Niet van toepassing**

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	50%
Vertrekkans toekomstige huurders	100%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	6
Aanvangsleegstand in maanden	12
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Niet van toepassing**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het beoogde gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

De markt voor maatschappelijk vastgoed verbeterde tot voor kort landelijk als lokaal. De regio Limburg vergrijst over het algemeen waardoor er steeds meer behoefte is aan (intramurale) zorg. De invloed van de Corona-malaise is merkbaar. Echter is het vooralsnog niet aan te geven wat de daadwerkelijke gevolgen zijn voor (beleggings)vastgoed. Rentestanden blijven vooralsnog zeer laag, zodoende is er over het algemeen genomen nog steeds vraag naar beleggingsvastgoed. De taxatieonzekerheid neemt echter toe gezien deze situatie per peildatum. Qua object is de tendens dat zorggerelateerd vastgoed steeds meer richting zelfstandige verblijfsobjecten gaat met privé sanitair en keukenvoorzieningen.

Verwachtingen indices commercieel

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

Marktsituatie

Lokaal gezien is er naar alle waarschijnlijkheid geen behoefte aan een basisschool ter plaatse. Echter ook in de regio parkstad en Brunssum geldt dat er sprake is van vergrijzing en toenemende vraag naar (woon)zorg objecten. Verder is er flinke druk op de reguliere woningmarkt. Er is duidelijk meer vraag dan aanbod naar (courante) woningen. Vooral op het gebied van nieuwbouw, waarin in de regio weinig wordt gerealiseerd is er veel vraag. Dit zorgt voor duidelijke prijsstijgingen van woningtransacties en toenemende vraag naar te transformeren (onder meer maatschappelijke) objecten. In deze regio parkstad is de het prijsniveau vanuit het verleden echter een stuk lager dan omliggende, meer populaire gebieden (zoals Maastricht en het heuvelland). De stijgende prijzen en toenemende vraag zorgen ervoor dat vooral herontwikkelingsprojecten meer een meer tot ontwikkeling komen.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
23-9-2020	Prins Bernhardstraat 2	BRUNSSUM	Overig	450	€ 20.250	€ 45
21-5-2019	Pater Beatusstraat 1	HEERLEN	Overig	1.250	€ 93.750	€ 75

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 2

1 - Referentie type: huurtransactie | Prins Bernhardstraat 2, 6443 AM BRUNSSUM

Transactiedatum:	**23-9-2020 22:00:00**	Huuropbrengst:	**€ 20.250**
Straat:	**Prins Bernhardstraat 2**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**BRUNSSUM**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 45,00**
IPD type:	**Overig**		
Totaal m² of stuks:	**450**		
Bron:	**Tiara Business**		



2 - Referentie type: huurtransactie | Pater Beatusstraat 1, 6411 TR HEERLEN

Transactiedatum:	**21-5-2019 22:00:00**	Huuropbrengst:	**€ 93.750**
Straat:	**Pater Beatusstraat 1**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**HEERLEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 75,00**
IPD type:	**Overig**		
Totaal m² of stuks:	**1.250**		
Bron:	**Tiara Business**		



Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²	VVO m² of stuks	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Maatschappelijke ruimte	Overig	749	651	€ 50	€ 32.550	99,2 %
Kelderruimte	Overig	58	50	€ 5	€ 250	0,8 %
Totaal		**806**	**701**		**€ 32.800**	**100,0 %**

Verklaring gehanteerde markthuur
Voor het bepalen van de markthuur is onderzoek gedaan naar huurtransacties van vergelijkbare objecten in de directe nabijheid.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Er vinden diverse transacties plaats van maatschappelijke (verouderd) vastgoed. Het betreft echter zeer specifieke objecten, doch geven de transacties een zekere indicatie van de opbrengstprijzen van dergelijk vastgoed.

Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m²
01-10-2020	Heufstraat 1	Brunssum	Overig	1.100	0%	€ 530.000	€ 482
26-9-2018	Looiwinkelstraat 24	Spaubeek	Overig	870	0%	€ 300.000	€ 345
17-4-2018	Kerkstraat 29	Guttecoven	Overig	781	0%	€ 261.000	€ 334

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: **koop** | Looiwinkelstraat 24, 6176 ED Spaubeek

Transactiedatum:	**26-9-2018**	Koopsom kk:	**€ 300.000**
Adres:	**Looiwinkelstraat 24**	Koopsom p/m²:	**€ 345**
Plaats:	**Spaubeek**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1978**		
m² / stuks:	**870**		
Bron:	**Real Works**		



2 - Referentie type: **koop** | Kerkstraat 29, 6143 BB Guttecoven

Transactiedatum:	**17-4-2018 22:00:00**	Koopsom kk:	**€ 261.000**
Adres:	**Kerkstraat 29**	Koopsom p/m²:	**€ 334**
Plaats:	**Guttecoven**		
IPD type:	**Overig**		
m² / stuks:	**781**		
Bron:	**Tiara Business**		



3 - Referentie type: **koop** | Heufstraat 1, 6441TX Brunssum

Transactiedatum:	**1-10-2020**	Koopsom kk:	**€ 530.000**
Adres:	**Heufstraat 1**	Koopsom p/m²:	**€ 482**
Plaats:	**Brunssum**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1979**		
m² / stuks:	**1.100**		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

Kooptransacties van relatief nieuwe woningen vinden plaats binnen de bandbreedte van EUR 1800,- tot 2.300 per m2 k.k.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m² / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
31-12-2020	Korenbloem bouwnummer 10	Brunssum	Woning	112	€ 203.000	€ 1.813
23-11-2020	Schiethouwer 21	Brunssum	Woning	93	€ 215.000	€ 2.312
31-12-2019	Opzichter 13	Brunssum	Woning	112	€ 201.000	€ 1.795

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: **leegwaarde** | Korenbloem bouwnummer 10 , 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**31-12-2020**	Koopsom kk:	**€ 203.000**
Straat:	**Korenbloem bouwnummer 10**	Koopsom per / m²:	**€ 1.813**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**246**
Bouwjaar:	**2018**		
Totaal m² of stuks:	**112**		



2 - Referentie type: **leegwaarde** | Opzichter 13, 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**31-12-2019**	Koopsom kk:	**€ 201.000**
Straat:	**Opzichter 13**	Koopsom per / m²:	**€ 1.795**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**235**
Bouwjaar:	**2019**		
Totaal m² of stuks:	**112**		



3 - Referentie type: **leegwaarde** | Schiethouwer 21, 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**23-11-2020**	Koopsom kk:	**€ 215.000**
Straat:	**Schiethouwer 21**	Koopsom per / m²:	**€ 2.312**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**125**
Bouwjaar:	**2014**		
Totaal m² of stuks:	**93**		



Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	10,50 %
NAR vrij op naam	8,50 %
Exit yield	9,00 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	15,43 %
BAR markt/herz. huur kk	15,43 %

Verklaring gehanteerde rendementen

De gehanteerde rendementen zijn gebaseerd op de stapelmethode.

De disconteringsvoet wordt opgebouwd door een risicovrije rentevoet te verhogen met risico-opslagen voor respectievelijk het beleggen in vastgoed (vastgoed risico algemeen), het beleggen in een specifieke vastgoedcategorie (winkels, woningen, kantoren, overig) en het object specifieke risico. Als risicovrije rentevoet is de meest recente effectieve rentevoet behorende bij een staatsobligatie met een looptijd van 10 jaar gekozen.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Voor de waardering is rekening gehouden met een correctie van EUR 25.000,- voor direct noodzakelijke onderhoud- en herstelwerkzaamheden.

Bijzondere waardecomponenten
Er zijn geen bijzondere waardecomponenten.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

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

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

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Gas	Radiatoren	Electrische boiler	Geen luchtbehandeling aanwezig

Isolatie	
Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: Enkelglas

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

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
PV panelen	Zonnecellen of PV cellen	60	€ 450	€ 27.000	
Isolatieglas	Hoogrendemenstbeglazing			€ 50.000	
Totaal			**€ 450**	**€ 77.000**	

Investeringen	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	**€ 77.000**

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

De voorgestelde maatregelen zijn Quick wins en zullen direct bijdragen tot een lager stroom- en gasverbruik. Er heeft geen onderzoek en/of berekening plaatsgevonden inzake de daadwerkelijke besparing. Verduurzamen kan leiden tot een hogere energielabel, hetgeen tot een hogere markthuurprijs en/of marktwaarde kan leiden.

Duurzaamheid gebouw
Energie Investeringsaftrek (EIA) Niet bekend.
Milieu Investeringsaftrek (MIA) Niet bekend.
Vervroegde afschrijving milieu Niet bekend.
Investeringen (VAMIL) Niet bekend.

Green-lease overeenkomst Niet bekend.
Groenfinanciering Niet bekend.
ESCo's (energieprestatiecontracten) Niet bekend.

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

Uitleg energielabel
Het object beschikt niet over een energielabel.

Verwacht energielabel na investeringen: **C**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
Er heeft geen onderzoek en/of berekening plaatsgevonden inzake de daadwerkelijke besparing. Verduurzamen kan leiden tot een hogere energielabel, hetgeen tot een hogere markthuurprijs en/of marktwaarde kan leiden.

J Waarde in huidige staat

Waarde in huidige staat

K ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

L WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh//m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

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

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2016

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2017

IVSC
International Valuation Standards Committee

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

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

M BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
Bijlagen:

- Berekening(en)
- Kopie opdrachtbevestiging
- Plattegronden
- Kadastrale gegevens
- Eigendomsbewijs
- Bestemmingsplangegevens
- Bodeminformatie (milieu)

BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: **3**

Er vinden diverse transacties plaats van maatschappelijke (verouderd) vastgoed. Het betreft echter zeer specifieke objecten, doch geven de transacties een zekere indicatie van de opbrengstprijzen van dergelijk vastgoed.

Referentie type: **koop** | Heufstraat 1, 6441TX Brunssum

Transactiedatum:	**1-10-2020**	Koopsom kk:	**€ 530.000**
Adres:	**Heufstraat 1**	Koopsom p/m²:	**€ 482**
Plaats:	**Brunssum**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1979**		
m² / stuks:	**1.100**		



Referentie type: **koop** | Kerkstraat 29, 6143 BB Guttecoven

Transactiedatum:	**17-4-2018 22:00:00**	Koopsom kk:	**€ 261.000**
Adres:	**Kerkstraat 29**	Koopsom p/m²:	**€ 334**
Plaats:	**Guttecoven**		
IPD type:	**Overig**		
m² / stuks:	**781**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Voormalig schoolgebouw, in de kern Guttecoven, deel uitmakende van de gemeente Sittard-Geleen. Het object is tot voor kort geëxploiteerd als zijnde schoolgebouw. De staat van onderhoud is prima. Vrijwel het volledige vloeroppervlak is op maaiveld/begane grond gesitueerd. Op verdieping is enkel een technische ruimte aanwezig. Rondom de opstal is deels terreinverharding (plavuizen) en deels groen aanwezig. Het gehele terrein is omheind. Inpandig zijn diverse leslokalen, kantoortjes, een gymzaal en brede algemene ruimten van toepassing. Vrijwel het volledig object rust op een stalen pilarenconstructie waardoor de huidige indeling eenvoudig gewijzigd kan worden.

Referentie type: **koop** | Looiwinkelstraat 24, 6176 ED Spaubeek

Transactiedatum:	**26-9-2018**	Koopsom kk:	**€ 300.000**
Adres:	**Looiwinkelstraat 24**	Koopsom p/m²:	**€ 345**
Plaats:	**Spaubeek**		
IPD type:	**Overig**		
Bouwjaar:	**1978**		
m² / stuks:	**870**		
Bron:	**Real Works**		

Geen Foto beschikbaar

Toelichting op deze referentie
Maatschappelijk object (bouwjaar 1978), voorheen in gebruik geweest ten behoeve van begeleid wonen. Dit object bestaat uit drie bouwlagen met in totaal ca. 870 m² verhuurbare oppervlakte, gelegen op een ruime kavel van 1.620 m² in de woonkern Spaubeek. Tot voor kort werd dit object geëxploiteerd als locatie voor begeleid wonen; de zorginstelling is verhuisd naar een nieuwbouw locatie. Het opleveringsniveau bestaat uit 27 begeleid wonen units met gemeenschappelijke ruimten (zoals 3 'woonkamers' en verschillende gemeenschappelijke toilet en badkamervoorzieningen). Alle interne faciliteiten zijn functioneel, doch enigszins verouderd. Momenteel wordt het object ingevuld door een leegstandbeheerder.

BEREIKBAARHEID :
Het object is gelegen in Spaubeek, op zeer korte afstand van Rijksweg A76/A2. Spaubeek is een woonkern met ca. 3.700 inwoners, centraal gelegen in Zuid Limburg. Steden als Maastricht, Sittard-Geleen zijn binnen 15 autominuten te bereiken. Spaubeek beschikt over een NS-station, verder stoppen bussen binnen loopafstand.

OBJECT : Het gebouw bestaat uit:
Bouwlaag Omschrijving Oppervlakte (v.v.o.)
Souterrain ca. 35 m²
Begane Grond woonzorg eenheden ca. 435 m²
Eerste verdieping woonzorg eenheden ca. 400 m²
Totaal ca. 870 m²

PARKEREN :
Op eigen terrein zijn 6 parkeerplaatsen gelegen. Het terrein biedt mogelijkheden tot het realiseren van extra parkeerplaatsen. De openbare weg biedt eveneens parkeergelegenheid.

BESTEMMING :
Het gebouw is binnen vigerend bestemmingsplan "Kern Spaubeek, herzien 2013", vastgesteld op 24-10-2013, bestemd als "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "wonen". Binnen deze bestemming is onder andere gebruik voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies, alsmede gezinsvervangend wonen en/ of begeleid wonen toegestaan. Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 2

Referentie type: **huurtransactie** | Prins Bernhardstraat 2, 6443 AM BRUNSSUM

Transactiedatum:	**23-9-2020 22:00:00**	Huuropbrengst:	**€ 20.250**
Straat:	**Prins Bernhardstraat 2**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**BRUNSSUM**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 45,00**
IPD type:	**Overig**		
Totaal m² of stuks:	**450**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=24-9-2020, TxPrijs=20250, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=450, Koopprijs=249000, HuurConditie=per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=450

Referentie type: **huurtransactie** | Pater Beatusstraat 1, 6411 TR HEERLEN

Transactiedatum:	**21-5-2019 22:00:00**	Huuropbrengst:	**€ 93.750**
Straat:	**Pater Beatusstraat 1**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**HEERLEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 75,00**
IPD type:	**Overig**		
Totaal m² of stuks:	**1.250**		
Bron:	**Tiara Business**		



Toelichting op deze referentie
Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=28-5-2019, TxPrijs=152184, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=1250, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=822

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

Kooptransacties van relatief nieuwe woningen vinden plaats binnen de bandbreedte van EUR 1800,- tot 2.300 per m2 k.k.

Referentie type: **leegwaarde** | Korenbloem bouwnummer 10 , 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**31-12-2020**	Koopsom kk:	**€ 203.000**
Straat:	**Korenbloem bouwnummer 10**	Koopsom per / m²:	**€ 1.813**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**246**
Bouwjaar:	**2018**		
Totaal m² of stuks:	**112**		



Referentie type: **leegwaarde** | Opzichter 13, 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**31-12-2019**	Koopsom kk:	**€ 201.000**
Straat:	**Opzichter 13**	Koopsom per / m²:	**€ 1.795**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**235**
Bouwjaar:	**2019**		
Totaal m² of stuks:	**112**		



Referentie type: **leegwaarde** | Schiethouwer 21, 6446BN Brunssum

Transactiedatum:	**23-11-2020**	Koopsom kk:	**€ 215.000**
Straat:	**Schiethouwer 21**	Koopsom per / m²:	**€ 2.312**
Plaats:	**Brunssum**	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**125**
Bouwjaar:	**2014**		
Totaal m² of stuks:	**93**		





Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV
Kerkstraat 4 | Voerendaal
Email: **jackaelmans@aelmans.com** | Tel: **045-5753255**

Taxatierapport samenvatting

Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

Waarde op: 21-4-2021 | Taxateur: ir. Jack Aelmans RT MRE

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	**R216518**
VMS taxatienummer:	**41168854**
Complex:	**Wieënweg 6 te Brunssum**
Adres:	**Wieënweg 6, 6445CD Brunssum**
Eigenaar:	**Gemeente Brunssum**
Type eigendom:	**Eigendom**
Te taxeren belang:	**Eigendom**
Perceeloppervlakte:	**3.587 m²**

Object

Type object:	**Commercieel**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**1950**
Monument:	**Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe**
Totaal BVO:	**806 m²**
VVO (m²):	**701 m²**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,15**

Waardering

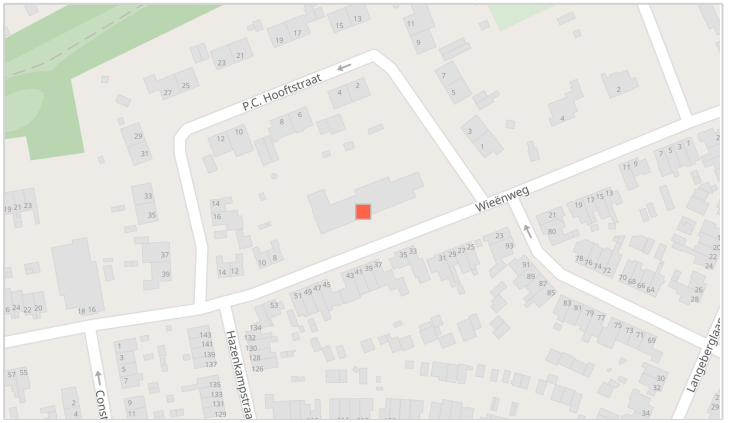
Opdrachtgever:	**Gemeente Brunssum**
Contactpersoon:	**G. Pingen**
Doel taxatie:	**Verkoop**
Taxateur:	**ir. Jack Aelmans RT MRE**
Waardepeildatum:	**woensdag 21 april 2021**
Marktwaarde per m²:	**€ 303**

Het object is per 21-04-2021 getaxeerd op:

EUR 210.000

Marktwaarde kosten koper

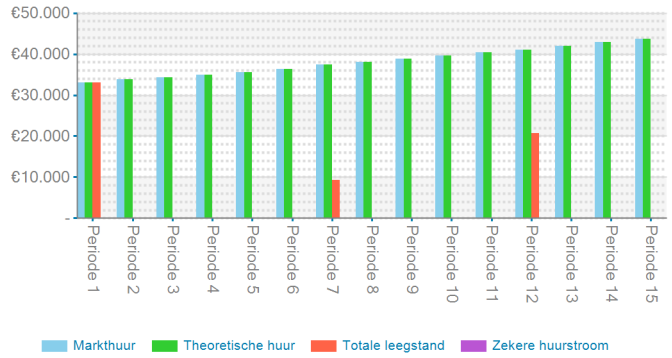
Locatie



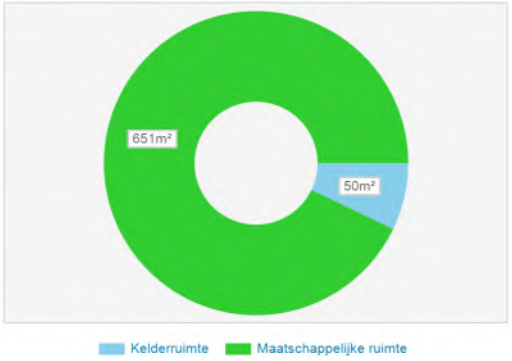
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€ 32.800**
Theoretische huur:	**€ 32.800**
Netto markt/herz. huur:	**€ 27.122**
Correctie meer- en minderhuur:	**-**
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	**17,3 %**
Leegstand % markt/herz. huur:	**100,0 %**
BAR markt/herz. huur kk:	**15,4 %**
BAR contracthuur kk:	**0,0 %**
Aantal huurders:	**-**
Gem. restduur contracten jr:	**-**

NAR rapportage

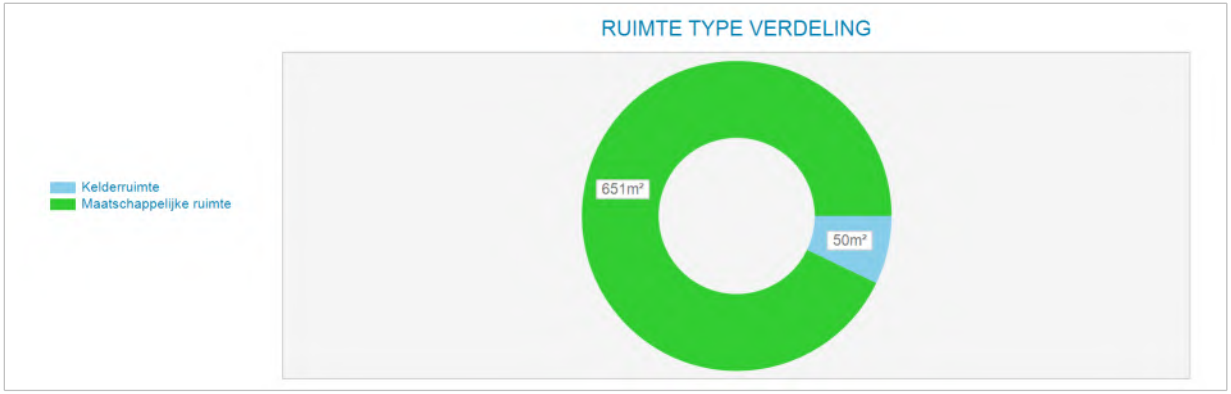
Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

Waarde op: 21-4-2021 | Taxateur: ir. Jack Aelmans RT MRE

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Maatschappelijke ruimte	651	-	€ 50	99%	€ 32.550
Kelderruimte	50	-	€ 5	1%	€ 250
Totaal	**701**	**-**		**100%**	**€ 32.800**

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 1,20	2,6%	€ 841
Onderhoud	€ 6,90	14,7%	€ 4.837
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 8,10**	**17,3%**	**€ 5.678**
Netto markthuur			**€ 27.122**
NAR % von			8,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 319.079**

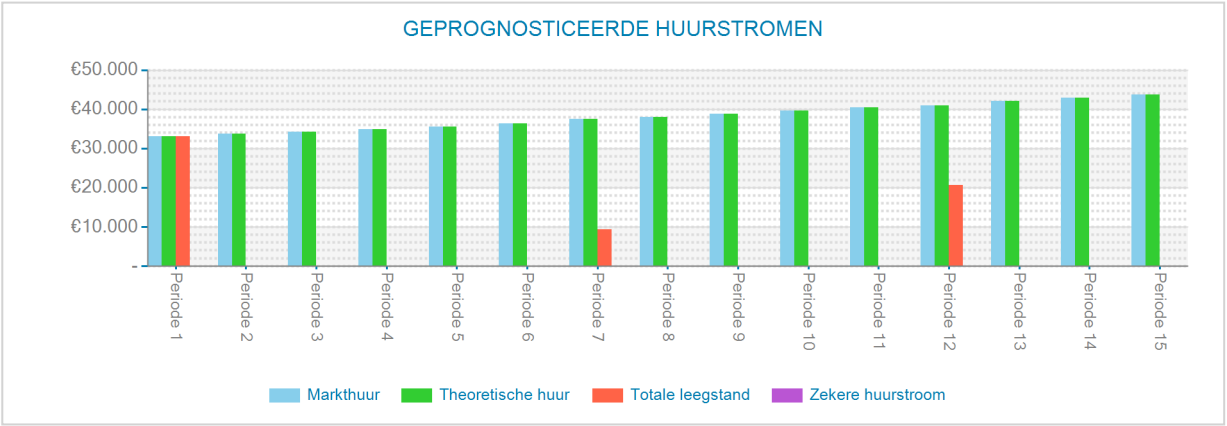
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-
Mutatieleegstand	-€ 22.712
Aanvangsleegstand	-€ 31.513
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 11.541
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-€ 23.990
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-€ 89.756**
Marktwaarde von	**€ 229.323**
Verwervingskosten	€ 17.477
Marktwaarde kk	**€ 211.845**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 210.000**



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markt/reviewhuur	€ 32.800	€ 27.122	14,30%	11,83%	7,0
Huurinkomsten incl. leeg	€ 32.800	€ 27.122	14,30%	11,83%	7,0
Leegstand	€ 32.800				
Huurinkomsten excl. leeg	-				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	15,48%
BAR kk huuropbrengst	0,00%
IRR	10,59%
Gem restduur contracten jr	-
Marktwaarde kk per m²	€ 302

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	10,50%



DCF rapportage

Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

Waarde op: 21-4-2021 | Taxateur: ir. Jack Aelmans RT MRE

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	33.126	33.789	34.279	34.879	35.576	36.288	37.492	38.056	38.817	39.593	40.385	40.987	42.012	42.852	43.710
Aanvangsleegstand	-33.126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-9.291	-	-	-	-	-20.672	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	**-**	**33.789**	**34.279**	**34.879**	**35.576**	**36.288**	**28.201**	**38.056**	**38.817**	**39.593**	**40.385**	**20.315**	**42.012**	**42.852**	**43.710**
OZB	-568	-576	-584	-594	-606	-618	-631	-643	-656	-669	-683	-696	-710	-724	-739
Rioolbelasting	-227	-230	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-262	-267	-272	-278	-283	-289	-295
Waterschapslasten	-53	-54	-54	-55	-57	-58	-59	-60	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69
Verzekering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	**-847**	**-859**	**-872**	**-887**	**-905**	**-923**	**-941**	**-960**	**-979**	**-999**	**-1.019**	**-1.039**	**-1.060**	**-1.081**	**-1.103**
Verhuurcourtage	-4.638	-	-	-	-	-	-2.611	-	-	-	-	-5.766	-	-	-
Promotiekosten	-331	-	-	-	-	-	-187	-	-	-	-	-412	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	**-4.969**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-2.798**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-6.178**	**-**	**-**	**-**
Onderhoud	-4.879	-4.964	-5.055	-5.165	-5.294	-5.427	-5.562	-5.701	-5.844	-5.990	-6.140	-6.293	-6.451	-6.612	-6.777
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-4.879**	**-4.964**	**-5.055**	**-5.165**	**-5.294**	**-5.427**	**-5.562**	**-5.701**	**-5.844**	**-5.990**	**-6.140**	**-6.293**	**-6.451**	**-6.612**	**-6.777**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-25.218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-25.218**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kasstroom	**-35.913**	**27.965**	**28.353**	**28.827**	**29.377**	**29.938**	**18.899**	**31.394**	**31.994**	**32.604**	**33.226**	**6.804**	**34.502**	**35.160**	**35.830**
NCW Kasstromen	**-34.164**	**24.076**	**22.090**	**20.325**	**18.745**	**17.288**	**9.876**	**14.847**	**13.693**	**12.628**	**11.646**	**2.158**	**9.904**	**9.134**	**8.423**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	**€ 230.132**
Marktwaarde KK	**€ 212.593**
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 210.000**

Disconteringsvoet	**10,50 %**
NCW Kasstroom	**€ 160.667**

Exit Yield	**9,00 %**
NCW Eindwaarde	**€ 69.465**

Huurdersoverzicht rapportage

Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

Waarde op: 21-4-2021 | Taxateur: ir. Jack Aelmans RT MRE

Huurinkomsten en leegstand

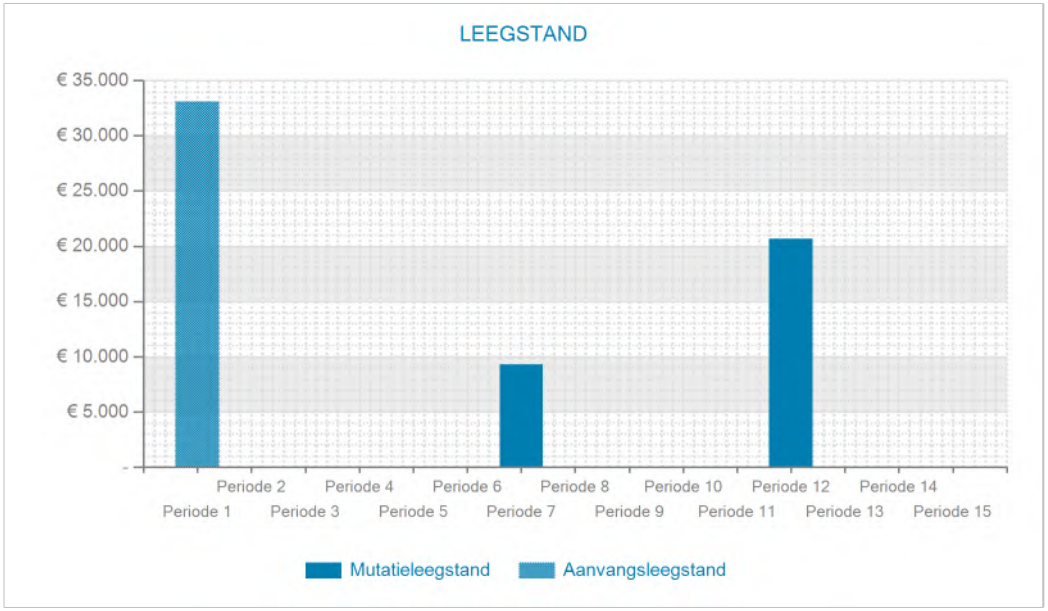
Wieënweg 6, 6445CD Brunssum

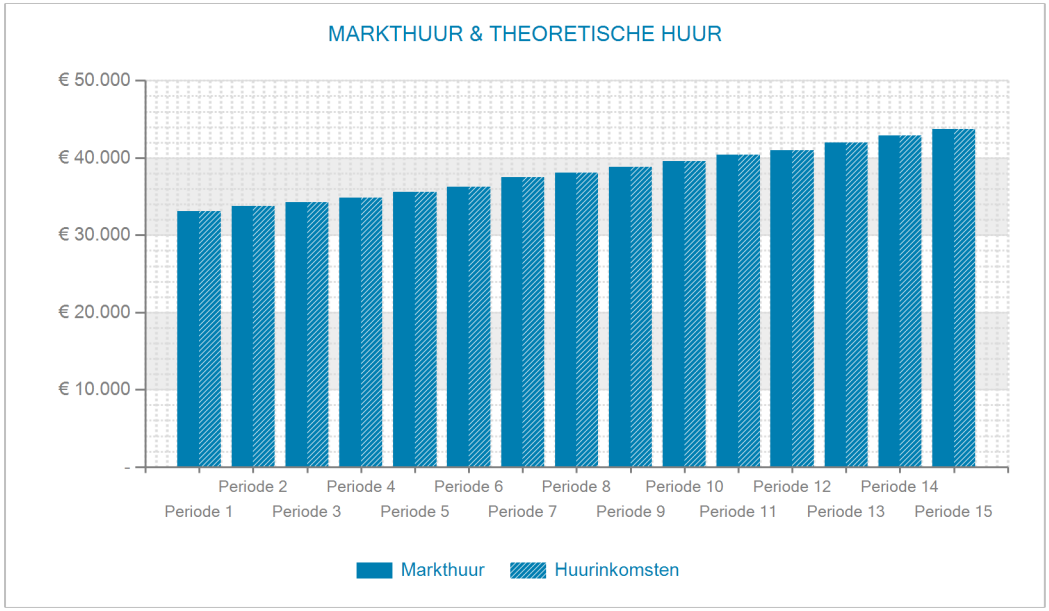
Waarde op: 21-4-2021 | Taxateur: ir. Jack Aelmans RT MRE

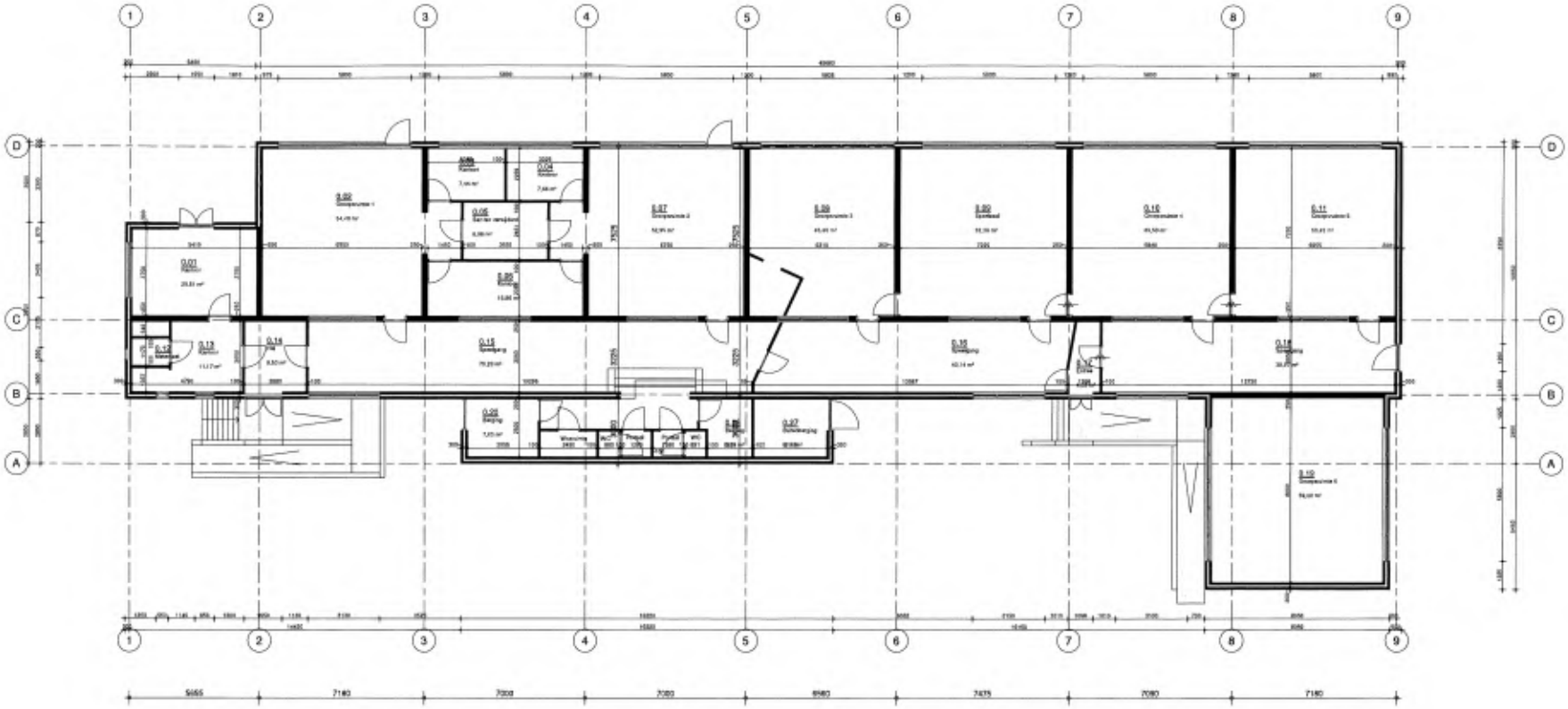
Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	33.126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	9.291	-	-	-	-	20.672	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

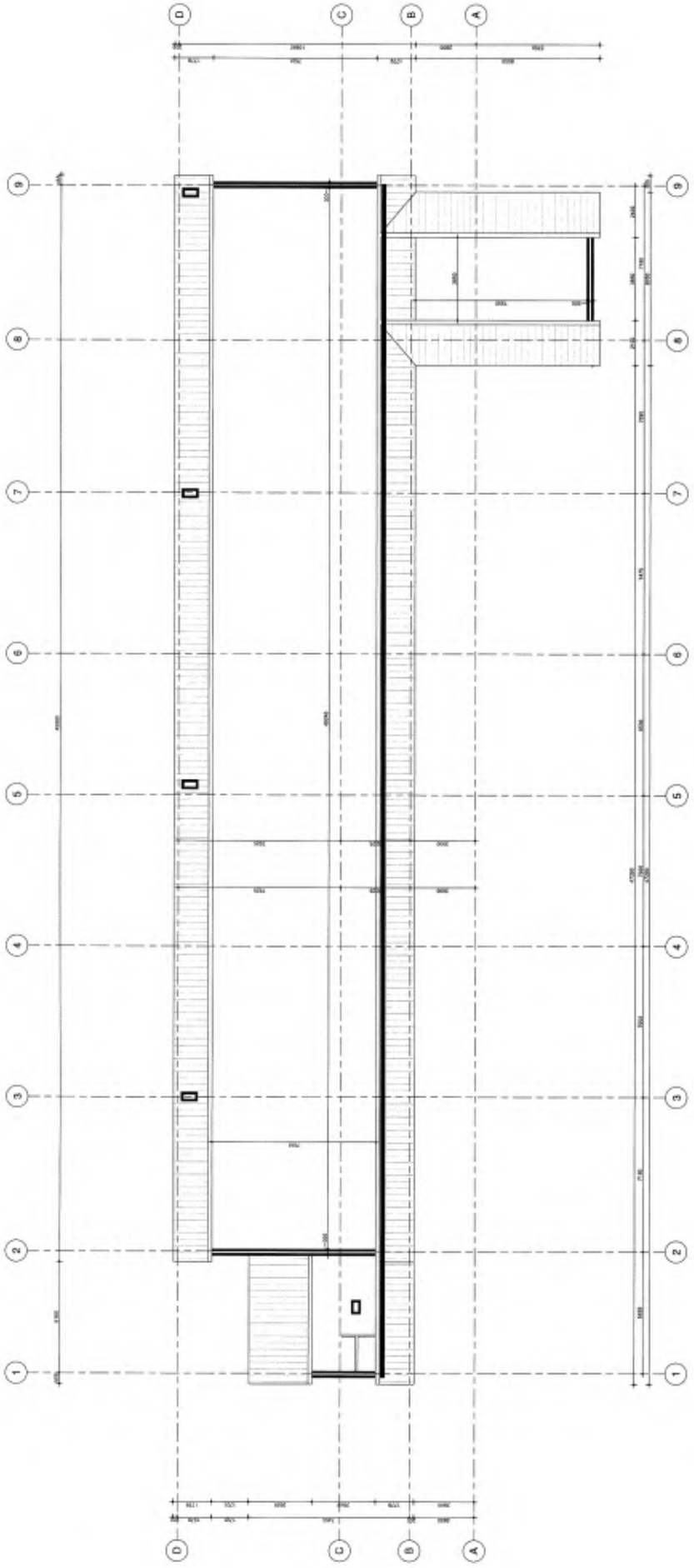
Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	4.638	-	-	-	-	-	2.611	-	-	-	-	5.766	-	-	-
Promotiekosten	331	-	-	-	-	-	187	-	-	-	-	412	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	33.126	33.789	34.279	34.879	35.576	36.288	37.492	38.056	38.817	39.593	40.385	40.987	42.012	42.852	43.710
Markthuur	33.126	33.789	34.279	34.879	35.576	36.288	37.492	38.056	38.817	39.593	40.385	40.987	42.012	42.852	43.710
Meer- en minderhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-






1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
5655
7180
7000
7000
8980
7675
7080
7180


D
C
B
A
9
8
7
6
5
4
3
2
1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Brunssum
Sectie	B
Perceel	3308

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

kadaster

kadaster

BETREFT
Brunssum B 3308

UW REFERENTIE
JJA/R216518

GELEVERD OP
10-05-2021 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11098089799

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
07-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-05-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Brunssum B 3308 Kadastrale objectidentificatie : 030510330870000
Locatie	Wieënweg 6 6445 CD Brunssum Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0899010000269597
Kadastrale grootte	3.587 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195966 - 327406
Omschrijving	Onderwijs Erf - tuin

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5524/11 Roermond
Naam gerechtigde	Gemeente Brunssum
Adres	Lindeplein 1 6444 AT BRUNSSUM
Postadres	Postbus 250 6440 AG BRUNSSUM
Statutaire zetel	BRUNSSUM
KvK-nummer	14129999 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	5524/11	29
524	50	Roermond	27 JUNI 1985	Beckers	zonder ..... vervolgblad(en)	

Aantekeningen:

Aan
Burgemeester en Wethouders
der gemeente
Brunssum.

Maastricht, 17 juli 1984.

1e AFDELING.
No. BN 9828

Onderwerp:
Schrijven dd. 26 april 1984, no. 3509, inzake toepassing van artikel 83, lid 5, van de Lager-onderwijswet 1920.

Naar aanleiding van het verzoek vervat in Uw bovenvermeld schrijven beslissen wij bij deze met toepassing van artikel 83, lid 5, van de Lager-onderwijswet 1920, dat het bestuur van de Stichting Katholiek Onderwijs Langeberg Brunssum Zuid met ingang van 1 augustus 1983 blijvend heeft opgehouden het schoolgebouw met bijbehorend terrein aan de Wieënweg 6 te Brunssum, kadastraal bekend, gemeente Brunssum, sectie B, no. 3308, groot 3587 m2, welk perceel op de bij dit besluit behorende tekening in zwarte arcering is aangegeven, overeenkomstig zijn bestemming te gebruiken.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
Overeenkomstig de geparafeerde minuut,
De Griffier.

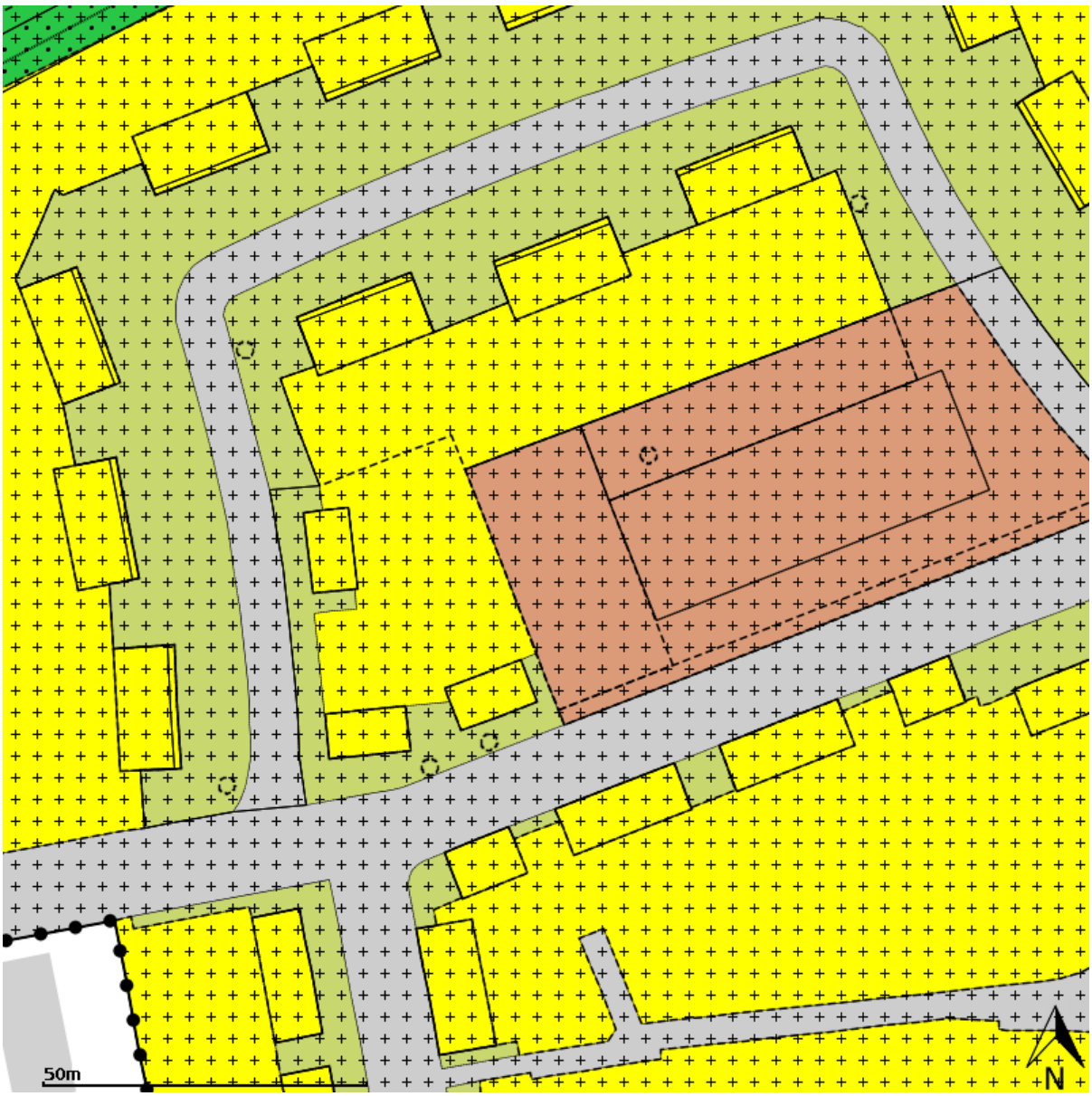
Ondergetekende Gudde Bernardus Johannes Maria, Griffier der Staten van Limburg, wonende te Maastricht, verklaart, dat dit stuk eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Maastricht, 16 april 1985.

Ondergetekende Gudde Bernardus Johannes Maria, Griffier der Staten van Limburg, wonende te Maastricht, verklaart, dat het aan de ommezijde vermelde besluit onherroepelijk is geworden.

Maastricht, 16 april 1985.

Plannaam:	**Beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum**	Datum afdruk:	2021-05-10
Naam overheid:	gemeente Brunssum	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2015-04-14
Planidn:	NL.IMRO.0899.bpBeschermdGezicht-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

waterstaat
leiding
waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering

Figuren

as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de betreffende aanduiding uitsluitend de volgende maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten:

onderwijs	een onderwijsinstelling
religie	een religieuze instelling ((kerk)
specifieke vorm van maatschappelijk - scouting	een verenigingsgebouw
zorginstelling	een zorginstelling
begraafplaats	begraafplaats

b. een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', en wel uitsluitend op de verdieping;
c. wonen, voor zover bestaand;
d. bij de (bedrijfs)woning behorende aan huis gebonden beroepen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een parkeerterrein is toegestaan;
f. behoud en bescherming van de bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
g. het behoud en herstel van de hoogwaardige ruimtelijke, esthetische en functionele kwaliteiten van de bebouwing en de openbare ruimte, alsmede voor het behoud van de historisch - geografische en historisch - ruimtelijke structuur van het beschermd stads- en dorpsgezicht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek bouwstijl mijnkolonie'.

Een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

Op en in de in lid 8.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke bouwstijl mijnkolonie' voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. goothoogte: conform bestaand;
    3. bouwhoogte: conform bestaand;
    4. inhoud: conform bestaand;
    5. diepte: conform bestaand;
    6. dakhelling: conform bestaand;
    7. kapvorm: conform bestaand;
    8. nokrichting: conform bestaand;
    9. bouwwijze: conform bestaand;
    10. gevelindeling: conform bestaand;
    11. aantal: conform bestaand;
    12. de voorgevel dient in of achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht.
b. Gebouwen die **niet** gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristieke bouwstijl mijnkolonie' voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangeduid, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte maximaal de ter plaatse aangeduide goothoogte geldt;
    3. de voorgevel van een gebouw dient in of achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht;
    4. de inhoud van een grondgebonden woning bedraagt minimaal 225 m3 en maximaal 1000 m³;
    5. inhoud van een gestapelde en bovenwoning bedraagt minimaal 150 m³.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen in maximaal één bouwlaag worden opgericht en moeten voorts voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd ter plaatse van het 'bouwvlak' en de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - achtererfgebied';
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,2 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- of uitbouwen nimmer meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- of uitbouwen nimmer meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' geldt het aangeduide bebouwingspercentage als maximum.

8.2.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen voldoet aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
b. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt voor:
    1. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
    2. voor voetmuurtjes, in afwijking van sub a onder 1 0,60 m;
    3. vlaggenmasten en reclame-uitingen 3 m;
    4. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 m.
b. De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt voor:
    1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
    2. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Een en ander met dien verstande dat andere bouwwerken op gronden met een naar de weg gekeerde perceelsgrens (hoeksituatie) op een afstand van minimaal 3.00 m uit de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens moeten worden geplaatst, met uitzondering van erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 1.00 m die in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van bebouwing indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of ter voorkoming dat afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld, de parkeerbalans en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dan wel indien dit noodzakelijk is voor het behoud van de stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing en de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorische elementen'.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 8.2.1 sub a onder 2 tot en met 5, voor het bouwen van hoofdgebouwen in afwijking van het in dat lid bepaalde, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
    1. de voorgeschreven maatvoeringen worden met niet meer dan 10 % overschreden of met niet meer dan 10% verlaagd;
    2. de inhoud wordt met niet meer dan 10% vergroot;
    3. de bouwwijze wordt niet gewijzigd;
    4. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan het beschermd stads- en dorpsgezicht en aan het bouwkundig karakter van het pand.
b. artikel 8.2.1 sub a onder 9 voor het veranderen van de bouwwijze of het samenvoegen van woningen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
    1. de karakteristiek van het pand en het gevelbeeld niet noemenswaardig worden aangetast;
    2. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan het beschermd stads- en dorpsgezicht en aan het bouwkundig karakter van het pand.
c. artikel 8.2.1 sub b onder 1 en toestaan dat een hoofdgebouw de bouwgrens aan de achterzijde van het bouwperceel met maximaal 3 m overschrijdt.
d. artikel 8.2.2 sub b en een goothoogte van meer dan 3,2 m toestaan voor bijbehorende bouwwerken opgericht tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn, die gelijk is aan de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing.
e. artikel 8.2.2 sub d en een bebouwingspercentage tot 60% toe te staan, dan wel voor zover reeds een bebouwingspercentage geldt van 50% of meer, het betreffende toegelaten bebouwingspercentage met maximaal 10% te verhogen.
f. 8.2.4 laatste alinea voor het toestaan van erf- en terreinafscheiding die in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht tot een hoogte van 2 m, waarbij het deel dat hoger is dan 1 meter uitsluitend mag worden uitgevoerd via een open constructie

dan wel een deels open en deels gesloten constructie. Van deels open en deels gesloten constructie is sprake indien de constructie voor maximaal 50% gesloten is.

8.4.2 Voorwaarden

Bij het meewerken aan een afwijking als bedoeld in lid 5.4.1 gelden de volgende voorwaarden:

a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
d. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de hoogwaardige ruimtelijke, esthetische en functionele kwaliteiten van de bebouwing en de openbare ruimte, alsmede voor het behoud van de historisch - geografische en historisch - ruimtelijke structuur van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Aan huis gebonden beroep

De binnen deze bestemming gelegen bebouwing kan worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep met dien verstande dat:

a. degene die de activiteit verricht tevens de bewoner van het pand is;
b. het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdbouwmassa en/of een bijgebouw; Indien het aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaatsvinden;
c. maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte, maar nooit meer dan 60 m2 voor de activiteit wordt gebruikt;
d. er geen detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en gerelateerd aan de desbetreffende activiteit. Daarbij wordt maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt voor uitstalling gebruikt;
e. de woonfunctie en -uitstraling van de woning behouden blijven;
f. aan de woonomgeving en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden geen onevenredige hinder wordt toegebracht (door onder andere stof, geluid, geur);
g. het niet een verkeersaantrekkende activiteit betreft die overlast veroorzaakt of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maakt;
h. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
i. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan het beschermd stads- en dorpsgezicht en aan het bouwkundig karakter van het pand.

8.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het omzetten van een functie naar een meer kwetsbare functie in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

provincie limburg

schaal 1: 709

0 6 12 18m

N

legenda

Bodemlocaties ondergrondportaal (punt)

Bodemlocaties punt

Bodemlocaties ondergrondportaal (lijn)

Bodemlocaties lijn

Bodemlocaties ondergrondportaal (vlak)

Bodemlocaties vlak

Bodemonderzoek

Bodemonderzoek

Nazorg grond

Nazorg grond

Nazorg grondwater

Nazorg grondwater

Nazorg slib

Nazorg slib

Saneringscontouren grond

Saneringcontouren grond

Saneringscontouren grondwater

Saneringcontouren grondwater

Saneringscontouren waterbodem

Saneringcontouren waterbodem

Verontreinigingscontouren grond

Verontreinigingcontouren grond

Verontreinigingscontouren grondwater

Verontreinigingcontouren grondwater

Verontreinigingscontouren waterbodem



Datum: 10-05-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

provincie limburg



Datum: 10-05-2021 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.