



HET LAND VAN MORGEN

TAXATIERAPPORT

Object

Mondriaanlaan 3-7, Nieuwegein

Status

Concept

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Taxatierapport Mondriaanlaan 3-7, Nieuwegein
Opdrachtgever	Gemeente Nieuwegein
Kenmerk	2575.70-T1c2/we/s
Taxateurs	B.P. Joris MSc RT G.J.W. van den Elzen MSc
Status	Concept
Datum	20 mei 2025

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 1-18.10

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	5
2.	OPDRACHT	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Taxateurs	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	7
2.5.	Onafhankelijkheid.....	7
2.6.	Type taxatie	7
2.7.	Te waarden belang.....	7
2.8.	Taxatiebasis	8
2.9.	Stukken.....	8
2.10.	Opname	8
2.11.	Mate van inspectie.....	8
2.12.	Peildatum.....	8
2.13.	Reactie van opdrachtgever	9
2.14.	Versies	9
2.15.	Aansprakelijkheid	9
2.16.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
2.17.	Publicatie.....	9
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
2.19.	Algemene voorwaarden.....	10
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
3.1.	Algemene uitgangspunten	11
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	14
4.1.	Kadastrale omschrijving.....	14
4.2.	Rechthebbende.....	15
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	15
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	15
4.5.	Gebruik van de onroerende zaak	17
4.6.	Voorgenomen (her)ontwikkeling	17
4.7.	Zakelijke rechten	19
4.8.	Publiekrechtelijke beperkingen	19
4.9.	Planologie van de onroerende zaak.....	19
4.10.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	21
4.11.	Marktontwikkelingen.....	22
4.12.	SWOT-analyse.....	22
5.	WAARDERING.....	23
5.1.	Inleiding.....	23
5.2.	Gebruikte methode	23
5.3.	Referentietransacties	23
5.4.	Raming markthuur	28
5.5.	Back-testing	28
5.6.	Onzekerheden taxatie.....	29

5.7.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	29
5.8.	Finale waardering	30
6.	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	31
7.	BIJLAGEN.....	32

CONCEPT

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als Mondriaanlaan 3-7 te Nieuwegein.

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Jutphaas	B	6404	0.14.12ha

Onderhavige taxatie heeft betrekking op het vaststellen van de markthuur voor de ruimte ter grootte van afgerond 405 m² vvo (en circa 472 m² bvo) van de vernieuwbouw.

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met het vaststellen van de markthuur na renovatie. Hierbij gaat het om een gedeelte van het gebouw dat wordt verhuurd als 'logeerhuis'. Voor de verdere toelichting met betrekking tot de bijzondere uitgangspunten die zijn gehanteerd bij deze waardering wordt verwezen naar § 3.2.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de markthuur van de onroerende zaak geschat op:

€ 64.800,00 (zegge: vierenzestigduizend achthonderd euro)

€ 160,00 per m² vvo (zegge: honderdzestig euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak)

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nieuwegein
Contactpersoon	De heer R. Roijackers
Adres	Postbus 1
Postcode	3430 AA
Plaats	NIEUWEGEIN
Telefoon	14 030
E-mail	r.roijackers@nieuwegein.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer B.P. Joris
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	bjoris@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs	B.P. Joris MSc RT, taxateur
	RT433624365 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM
	G.J.W. van den Elzen MSc, vastgoedadviseur
	--

De taxateurs verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 28 april 2025 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van deze taxatie met betrekking tot het bepalen van een marktconforme huurwaarde ten behoeve van interne besluitvorming. Door opdrachtgever is de opdracht als volgt omschreven:

De opdracht heeft betrekking op het bepalen van een marktconforme huurprijs voor een gedeelte van het pand aan de Mondriaanlaan 3-7 te Nieuwegein. De gemeente Nieuwegein werkt samen met Stichting Proxima Terminale Zorg (Proxima), Stichting Beheer Onroerend Goed Hospice Nieuwegein (Pand) en Stichting Logeerhuis Nieuwegein aan een hospice en logeerhuis aan de Mondriaanlaan 3 t/m 7. Het plan is om het voormalige gezondheidscentrum te vernieuwen en geschikt te maken voor het hospice- en logeerkamers.

Vanaf eind 2025 zal het pand middels een grondige renovatie worden opgewerkt tot nieuwbouwkwaliteit. Het verzoek is om een marktconforme huurprijs te bepalen voor de ruimtes binnen het gedeelte 'logeerhuis'. Het pand heeft een maatschappelijke functie.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

2.6. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.7. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

2.8. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **markthuur**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld."

2.9. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie (bijlage 1)
b.	akte(n) van levering, zoals genoemd in § 0
c.	bouwtekeningen met als kenmerk (240084DO) en bijbehorende meetstaat
d.	planologie zoals beschreven in § 4.9 van dit rapport
e.	informatie over bodem en grondwater
f.	informatie op bagviewer.kadaster.nl
g.	informatie over het energielabel op www.EP-online.nl

2.10. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 13 mei 2025 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar.

2.11. Mate van inspectie

De onroerende zaak is enkel middels een gevelopname opgenomen, er is geen contact geweest met de eigenaar. In onderhavig geval is sprake van een taxatie van de markthuur waarbij rekening is gehouden met het feit dat de beoogde renovatie conform de toegestuurde informatie en het definitieve ontwerp wordt gerealiseerd. Het huidige pand heeft derhalve geen invloed op het bepalen van de marktconforme huurwaarde na renovatie (met bijzondere uitgangspunten).

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **13 mei 2025**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Reactie van opdrachtgever

Op 13 mei 2025 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 14 mei 2025 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. De te taxeren vierkante meters zijn gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Een gedeelte van de gezamenlijke ruimte wordt naar rato verhuurd aan het logeerhuis.

2.14. Versies

Taxateurs hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept	13-05-2025	13-05-2025
2.	T1c2	Volledige taxatie	Concept	13-05-2025	20-05-2025

Tot heden zijn er 2 versies verstrekt aan opdrachtgever, inclusief onderhavig rapport. Er zijn extra vierkante meters toegevoegd waardoor de totale huursom hoger is in vergelijking met het eerste taxatierapport. De huurprijs per vierkante meter is echter niet gewijzigd ten opzichte van het eerste conceptrapport.

2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.16. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

CONCEPT

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is/wordt gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Taxateurs hebben in het kader van de taxatie geen onderzoek gedaan naar de in het (verleden) vergunde werken.

Gebreken

Voor bebouwde objecten wordt opgemerkt dat de opname en taxatie niet gezien kunnen worden als een bouwkundige keuring. In het rapport worden alleen maar gebreken genoemd voor zover deze tijdens de opname zijn geconstateerd. Voor zover niet anders genoemd wordt aangenomen dat alle voorzieningen en installaties naar behoren functioneren. Voor bebouwde objecten wordt altijd aangeraden om een bouwkundig onderzoek te verrichten. De conclusies uit dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van de onroerende zaak zijn niet gemeten conform de NEN 2580. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie (plattegronden). Aangenomen is dat deze informatie is gemeten conform de NEN 2580. Op het moment dat er een volledige inmeting van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 0.

Toestand van bodem en grondwater

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

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is zijn taxateurs nagegaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.4.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel zijn.

Tevens is het omgevingsloket geraadpleegd om te beoordelen of er nog aanvullende publiekrechtelijke beperkingen aanwezig zijn die vallen onder de bijzondere overgangsrechtelijke situaties zoals:

- de beschermde gemeentelijke monumenten;
- de beschermde provinciale monumenten;
- diverse besluiten op grond van de Wet bodembescherming;
- exploitatieplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- voorkeursrechten.

In het rapport zijn alleen de beperkingen genoemd voor zover relevant voor de waardering.

Valuta en omzetbelasting

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

3.2. Bijzondere uitgangspunten

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

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bij de waardering is uitgegaan van het bijzondere uitgangspunt dat de beoogde renovatie conform de toegestuurde informatie en het definitieve ontwerp is gerealiseerd.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de verbouwing nog niet is gerealiseerd, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b. zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken.

Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d. wordt verwezen naar § 5.7

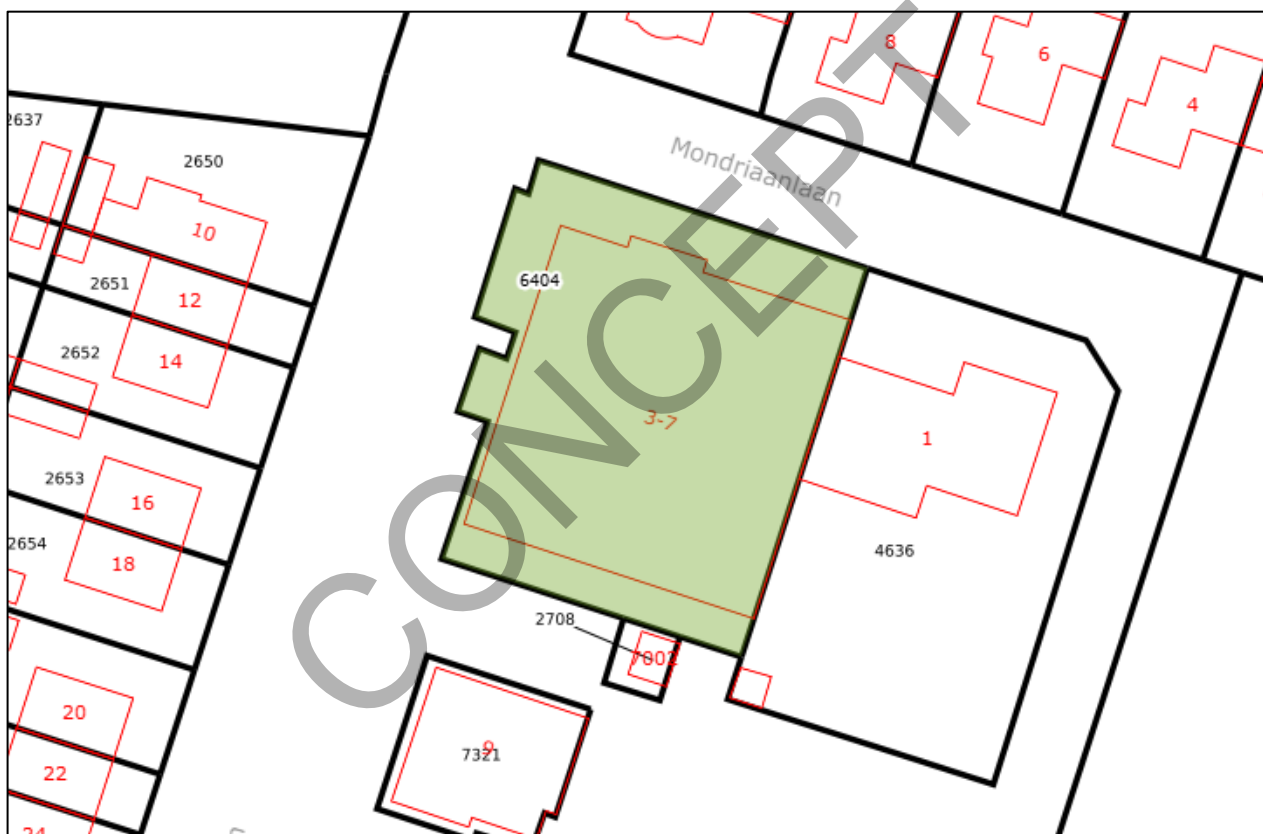
CONCEPT

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Jutphaas	B	6404	0.14.12ha

Onderhavige taxatie heeft betrekking op het vaststellen van de markthuur voor de ruimte ter grootte van afgerond 405 m² vvo (en circa 472 m² bvo) van de vernieuwbouw.



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 30 april 2025) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

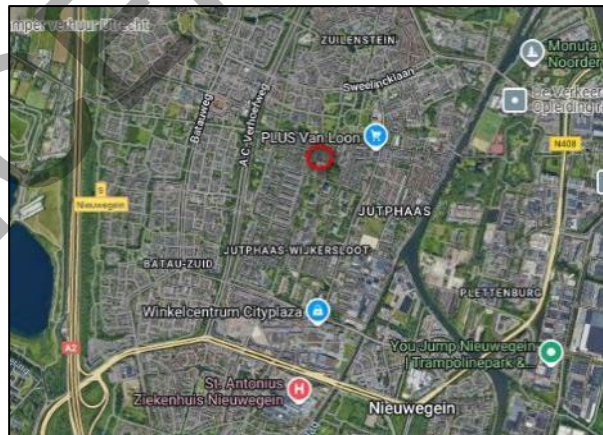
Gerechtigde	Gemeente Nieuwegein
Adres	Stadsplein 1
Postcode	3431 LZ
Plaats	Nieuwegein

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Mondriaanlaan 3 t/m 7 te Nieuwegein. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A2 (Amsterdam – 's-Hertogenbosch) en de A12 (Den Haag – Arnhem), welke beide binnen enkele minuten rijden bereikbaar zijn. In de omgeving worden voornamelijk particuliere woningen aangetroffen. Dit betreffen zowel eengezins- als meergezinswoningen. Daarnaast bevindt zich in de omgeving de Algemene begraafplaats Kerkveld, een enkele horecazaak en een plus supermarkt. Aan de zuidzijde is een tandartspraktijk gesitueerd.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een voormalig gezondheidscentrum, welke is gelegen aan de Mondriaanlaan 3-7, bestaande uit twee verdiepingen. Het totaal object is in 1977 gerealiseerd en in gebruik genomen als gezondheidscentrum. Het object heeft een totaal omvang van 1.046 m² bvo (meetstaat gemeente Nieuwegein).

Het getaxeerde is onderdeel van een totaal object. Het totale object betreft 1.046 m² bvo. Hiervan behoort afgerond 472 m² bvo tot het te taxeren gedeelte (gebaseerd op inmeting van de tekening van de nieuwe situatie).

Het betreft een voormalig gezondheidscentrum, welke ten tijde van opname werd beheerd door Ad Hoc. Het object is opgebouwd middels metselwerkwanden welke deels zijn voorzien van stucwerk. Het object is voorzien van houten kozijnen met dubbelglas. Het pand is voorzien van camera-installatie, inbraakbeveiliging en een airconditioning. Het object is gedekt met een platdakconstructie voorzien van bitumen dakbedekking.

De taxateurs hebben het object enkel vanaf de weg opgenomen, zodoende is er geen zicht geweest op de interne afwerking. De taxateurs hebben de verkoopbrochure bekeken in het referentie bestand van de NVM. Daaruit blijkt dat het object over een goede afwerking beschikte ten tijde van de aankoop. Ten tijde van de opname ter plaatse is er sprake van achterstallig onderhoud, enkele kapotte ramen en enkele ramen en kozijnen waren dichtgetimmerd met houten planken.



Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is matig. Er is sprake van achterstallig onderhoud, enkele ramen zijn kapot en enkele ramen en kozijnen zijn dichtgetimmerd. Deze beoordeling 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.

Duurzaamheid

Taxateurs hebben voor het energielabel onderzoek gedaan op www.EP-online.nl. Hieruit is naar voren gekomen dat de onroerende zaak energielabel A++ heeft, dat is verstrekt op 18 oktober 2021 en geldt is tot 10 oktober 2031.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest in de huidige staat door taxateurs op gemiddeld tot groot geacht. Echter wordt het object volledig vernieuwd. De taxateurs gaan er derhalve van uit dat het object onderzocht wordt op aanwezigheid van asbest.

Toestand van bodem en grondwater

Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

4.5. Gebruik van de onroerende zaak

De onroerende zaak is in gebruik geweest als gezondheidscentrum. Voorheen zaten op locatie verschillende werkplekken, alsook een apotheek. Het object wordt momenteel beheerd door Ad Hoc leegstandsbeheer.

4.6. Voorgenomen (her)ontwikkeling

De gemeente Nieuwegein wil het voormalig gezondheidscentrum vernieuwen en geschikt maken voor hospice- en logeerkamers. Het te taxeren deel betreft de rechterzijde van het object welke in gebruik genomen zal worden als logeershuis. Dit deel zal middels een interne scheidingswand goed af te sluiten zijn van het totale object. Intern is het nog wel mogelijk de andere ruimtes te bereiken middels aanwezige deuren. Tevens wordt de ruimte voorzien van een eigen toegangsdeur, waardoor bezoekers niet het deel ten behoeve van de Hospice hoeven te betreden.

Programma

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het object volledig vernieuwd wordt. Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het object de volgende indeling krijgt:

“Het huidige gebouw heeft twee verdiepingen. Dit blijft behouden in het nieuwe ontwerp. Er komen gescheiden ingangen, omdat de ruimtes van het hospice en logeershuis in het gebouw gescheiden zijn van elkaar. Het hospice krijgt een ingang aan de Da Costalaan en het logeershuis aan de Mondriaanlaan. Beide liggen aan de andere kant van het gebouw. Organisatorisch doen de stichtingen wel dingen samen. Er komen gedeelde ruimtes, zoals de keuken. Deze liggen in het midden van het gebouw en vormen de werkruimte waar de vrijwilligers samenkomen. De facilitaire ruimtes en de keuken vormen in het gebouw de scheiding tussen de stichtingen. Vanuit beneden is er een goede verbinding naar boven. Mede op deze manier wordt er rekening gehouden met de vrijwilligers en werknemers. Boven is er kantoorruimte. In de schets wordt rekening gehouden met een plek waar een lift in zou kunnen. Op dit moment is er geen lift nodig, maar dit zou in de toekomst eventueel wel kunnen. De buitenkant wordt ontworpen vanuit de rust. Het aanwezige groen komt terug in de natuurlijke uitstraling van het pand, met hout en veel groen. Het exacte uiterlijk van de buiten- en binnenkant is nog niet definitief, dat moet nog worden doorberekend.”

Kwaliteitsaspecten vastgoed

Het beoogde vastgoed krijgt als kwaliteit, naar verwachting, een hoog niveau. Het object zal in een nieuwstaat verkeren.

Impressie afbeeldingen

Onderstaand betreffen impressie afbeeldingen van het exterieur. Het betreft een definitief ontwerp.



Uitsnede impressie foto's exterieur (240084DO_DO.4.01 details exterieur)

AFWERKING

Op basis van de aangeleverde documenten gaan de taxateurs uit van een hoge afwerking. Het exterieur wordt als volgt afgewerkt:

- Tegelwerk voor terrassen
- Klimplanten ter plaatse van bestaande wand naar burelen
- Schuttingconstructie
- Fietsenstalling en containerruimte
- Buitenwanden voorzien van isolatie
- HSB wanden ter plaatse van nieuwe buitengevels
- Verduurzaamde houten delen

De interne afwerking is als volgt:

- Dakisolatie
- Nieuwe kozijnen begane grond
- Meerbladig isolerend glas
- PVC vloeren
- Gietvloer met antislip voor badkamers en toiletten
- Systeemplafond tpv algemene-, facilitaire- en sanitaire ruimtes
- Overige ruimtes gipsplafond

4.7. Zakelijke rechten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 84454 nummer 68) blijken de volgende met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd:
In de akte van levering is de volgende bepaling opgenomen:

“ Artikel 18 Nadere afspraken.

Concurrentiebeding

1. In of op de onroerende zaak, of enig gedeelte daarvan zal gedurende een periode van 15 (vijftien) jaar na leveringsdatum niet worden gevestigd of gedreven een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk of een gezondheidscentrum.
2. Bij overtreding van de bepaling in lid 1 van dit artikel is koper, dan wel diens rechtsopvolgers(s) voor iedere overtreding, hoe gering ook, ten behoeve van verkoper, dan wel diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,= (zegge: één honderdduizend euro) verschuldigd, zulks onverminderd het recht van verkoper om te vorderen dat de niet-toegestane bedrijfsvoering onmiddellijk wordt beëindigd en dat de eventueel geleden of opkomende schade volledig wordt vergoed.
3. Koper dan wel zijn echtopvolgers (lees: rechtsopvolgers) zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.
4. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van de onroerende zaak of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van verkoper te worden bedongen en aangenomen.
5. Op gelijk wijze als hierboven onder lid 4 is bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze bepaling en onderstaand boetebeding en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.
6. Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare boete van € 100.000,= (zegge: één honderdduizend euro), onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen.”

De gemeente wil op de locatie een hospice realiseren. Hierin komen 6 hospice kamers en 4 studio's in het logeerhuis. Dit is niet in strijd met het opgenomen concurrentiebeding.

4.8. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.9. Planologie van de onroerende zaak

Taxateurs zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen taxateurs in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Nieuwegein, gepubliceerd op 27 maart 2025 en in werking getreden op 24 april 2025.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben taxateurs onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen /akn/nl/act/gm0356/2020/omgevingsplan).

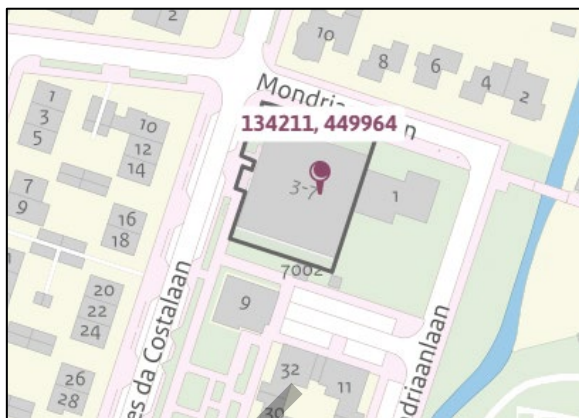
De onroerende zaak is, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Jutphaas - Wijkersloot" van de gemeente Nieuwegein, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 5 maart 2018 en geheel onherroepelijk in werking.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Maatschappelijk". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens een bedrijfswoning;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, toegangswegen, voorzieningen voor waterhuishouding zoals gemalen, stuwen, duikers en ander kunstwerken voor de waterhuishouding.

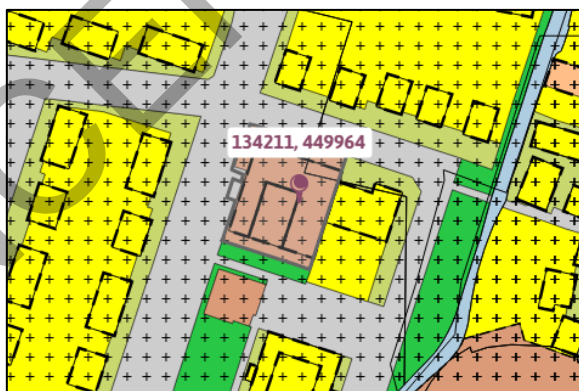
Het beoogde gebruik na vernieuwing voldoet aan de geldende bestemmingsregels.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0356.BPJW2017-VA03).



Fragment verbeelding

zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie

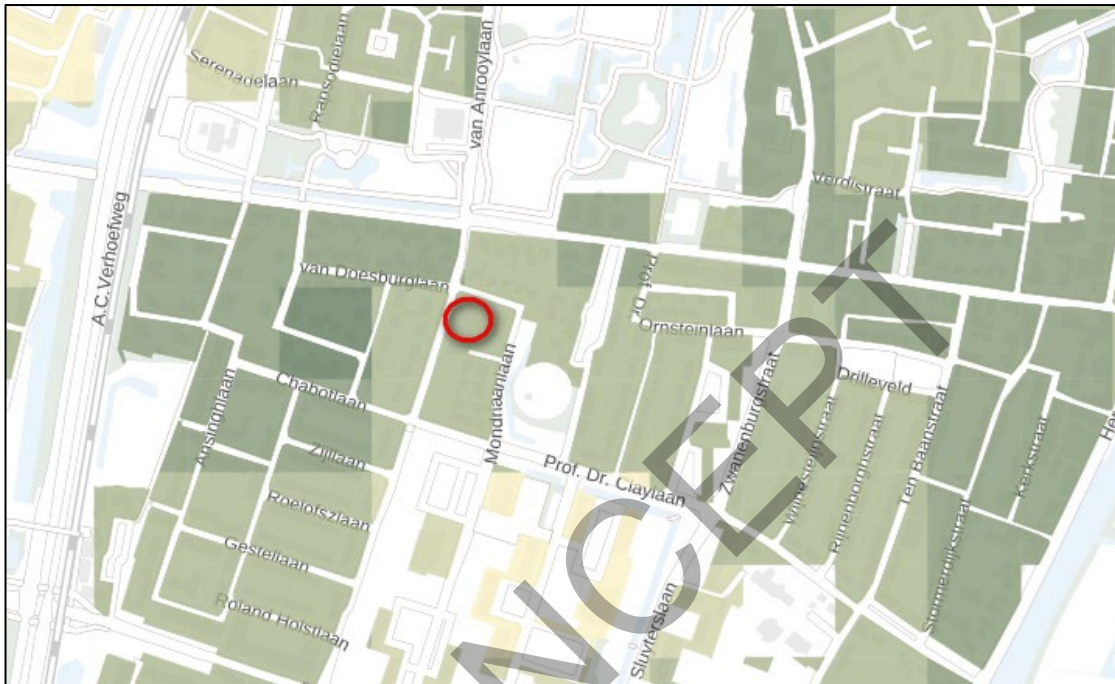


Fragment verbeelding

4.10. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het getaxeerde is gelegen in de wijk Jutphaas in Nieuwegein. Voor de beoordeling van de locatie hebben de taxateurs gekeken naar de Leefbarometer.



Uitsnede leefbarometer

Op basis van de uitsnede is te zien dat de omgeving een groene kleur heeft. Dit correspondeert met een score van 'Ruim voldoende'. De locatie scoort hoog op basis van aanwezige voorzieningen in de omgeving. De locatie scoort lager op Overlast & onveiligheid.

Objectbeoordeling

Het object is in de huidige staat voorzien van een oudere afwerking. Daarentegen beschikt het object over een goed duurzaamheidsniveau. Dit betreft namelijk label A++. Daardoor stellen de taxateurs dat het object in de huidige hoedanigheid een beoordeling krijgt van 'redelijk'. Naar verwachting zal het object na de vernieuwbouw voldoen aan minimaal een markconforme afwerking. Hierdoor is de verwachting dat het object na de beoogde werkzaamheden over een niveau van 'goed' tot 'zeer goed' beschikt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Het object beschikt over een marktconform verhuurbaar oppervlak voor gezondheidszorg. Na de werkzaamheden zal het object ook over een goede afwerking beschikken. Echter is de verhuurbaarheid als gezondheidscentrum voor de komende tien jaar minder, vanwege het gevestigde concurrentiebeding. Hierdoor zijn bepaalde maten van zorg niet mogelijk en daardoor het aantal mogelijke huurders aanzienlijk lager.

4.11. Markontwikkelingen

De meeste palliatieve patiënten overlijden thuis (38,8%), gevolgd door het verpleeghuis (27,7%), het ziekenhuis (27,7%) en het verzorgingshuis (5,9%) (Palliaweb, 2024d). Een deel van de patiënten sterft thuis, omdat dit hun wens is. Een ander deel overlijdt gedwongen thuis door tekorten aan intramurale zorgplekken. In de hospicezorg, een belangrijke locatie voor palliatieve zorg, leidt een deel van de aanmeldingen nu al niet tot opname door een tekort aan hospicebedden (VPTZ en AHZN, 2024). Ook is er een tekort aan verpleeghuisbedden, waardoor mensen gedwongen thuis moeten wachten op een plek. Soms heeft een verpleeghuis wel kamers beschikbaar, maar zijn er onvoldoende zorgverleners om de nodige zorg te leveren (Actiz, 2023). Het is onzeker hoe de beschikbaarheid van intramurale zorg zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Het is te verwachten dat schaarste van intramurale zorgplekken blijft bestaan en zelfs zal toenemen onder invloed van de groeiende vraag en stijgende personeelstekorten. De volgende paragraaf licht die stijgende personeelstekorten verder toe (bron: Palliatieve zorg in 2050 – Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu).

4.12. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een SWOT-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Object ondergaat vernieuwbouw. - Object kan voor vele functies worden aangewend. - Ruim object. - Duurzaam object (energielabel).	Lagere verhuurbaarheid door concurrentiebeding.
Opportunities	Threats
- Grotere vraag naar locatie voor Palliatieve zorg en bijbehorende verblijven. - Verhuur logiesverblijf verbonden met hospice functie.	Enkel verhuur ten behoeve van hospice interessant op locatie.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de markthuur van de onroerende zaak na verbouwing.

5.2. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt om de waarde te bepalen, omdat het enkel verhuur betreft.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De markthuur op basis van een maatschappelijke huurder dient eerder op basis van de kostenbandering bepaald te worden. Dergelijke partijen beschikken in vergelijking met een commerciële partij niet over eenzelfde begroting om de markthuur te kunnen betalen. Dergelijke partijen maken vaak ook gebruik van subsidies om hun maatschappelijke taken uit te voeren. Een huurtransactie van een maatschappelijke huurder kan in zo'n geval niet gezien worden als marktconform. Derhalve dienen er of specifieke referenties van maatschappelijke huurder opgenomen te worden, welke schaars zijn of gekeken te worden naar kosten benadering.

5.3. Referentietransacties

Voor het referentieonderzoek hebben de taxateurs gezocht naar verhuurtransacties van maatschappelijk vastgoed in de provincie Utrecht. De taxateurs hanteren parameters als omvang van het vastgoed, afwerking en ligging ter beoordeling van de referenties. Daarnaast zijn er referenties gezocht op basis van vergelijkbare SBI (standaard bedrijfsindeling). Deze referenties laten zien welk niveau vergelijkbare organisatie betalen voor het vastgoed dat door hun gehuurd wordt (in een grotere straal).

5.3.1. Maatschappelijke referenties provincie Utrecht

Onderstaande referenties betreffen objecten met een maatschappelijke bestemming. De referenties zijn allemaal gelegen in de provincie Utrecht.

#	Plaatselijk bekend	Bouwjaar	Metrage	Jaarhuur	€ / m ²	Datum
1	Nieuwegein, Zoutkemperschans 1	1992	183 m ²	€ 25.437,00	€ 139,00	07-03-2024
2	Utrecht, Jan Muschlaan 23	1983	169 m ²	€ 31.265,00	€ 185,00	29-01-2025
3	Bilthoven, Professor Bronkhorstlaan 10	1932	322 m ²	€ 45.720,00	€ 141,99	20-06-2024
4	Woerden, Wipmolenlaan 3	1997	265 m ²	€ 32.595,00	€ 123,00	31-05-2024
5	Breukelen, Straatweg 82	1995	691 m ²	€ 93.285,00	€ 135,00	19-02-2024
6	Amersfoort, Koningin Wilhelminalaan 33	1977	307 m ²	€ 42.500,00	€ 138,44	01-11-2023

1) Nieuwegein, Zoutkemperschans 1

De referentie betreft een bedrijfsruimte, welke gelegen is in Nieuwegein. Het object is voorzien van een kleinere metrage. Het object is net als het getaxeerde voorzien van een energielabel A++. Het object staat bekend als gezondheidscentrum "De Schans". Volgens het Omgevingsloket is het object bestemd als 'Kantoren en Maatschappelijke doeleinden'. De referentie is gevonden middels vastgoeddata, daarom kan taxateur geen uitspraak doen over de afwerking aan de binnenzijde. Het object wordt gehuurd door 'Je Eigen Keus'. De referentie wordt als vergelijkbaar beschouwd echter dateert het object wel al uit 1992.



2) Utrecht, Jan Muschlaan 23

De referentie betreft een kantoor-/praktijkruimte gelegen in Utrecht. Het object heeft een kleiner gebruiksoppervlak, jonger bouwjaar en is voorzien van een energielabel B. Het object heeft een 'Gemengd-1' bestemming, wat het object couranter maakt voor verhuur dan het getaxeerde. Het object heeft een goede afwerking met verschillende kantoorruimten en is voorzien van een pantry. De taxateurs merken op dat het object een hoger huurniveau heeft dan de andere referenties. Reden hiertoe kan zijn het lagere aantal vierkante meters, de ruimere bestemming of de ligging in een grotere plaats. De referentie wordt als beter beoordeeld in vergelijking met de te taxeren locatie.



3) Bilthoven, Professor Bronkhorstlaan 10

De referentie betreft een monumentale kantoorvilla, welke is gelegen op het medische bedrijventerrein Berg en Bosch. Het object is gerealiseerd in 1932 en over de jaren voorzien van het nodige onderhoud. Het object heeft een vergelijkbaar verhuurbaar oppervlak en is intern voorzien van een nette afwerking. Het object is bestemd als 'Maatschappelijk - Berg en Bosch', waardoor er op locatie culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden welke (bio)medische en/of zorg gerelateerd zijn. De referentie heeft een afgelegen ligging. De taxateurs beoordelen de referentie als vergelijkbaar op basis van het gebruik en de inrichting, echter dateert het object wel al uit 1932.



4) Woerden, Wipmolenlaan 3

De referentie betreft een bedrijfsruimte welke is gelegen in de plaats Woerden. Het object heeft een vergelijkbaar gebruiksoppervlak, alsmede energielabel als het getaxeerde. De referentie heeft een gemengde bestemming waarbij medische en maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan. De verhuurde ruimte is gelegen op de begane grond. Het object is per Q2 2024 verhuurd. Het object heeft een nette afwerking. De taxateurs beoordelen de referentie als vergelijkbaar, echter dateert het pand wel al uit 1997.

**5) Breukelen, Straatweg 82**

De referentie betreft een multifunctioneel gebouw welke is gelegen in Breukelen. Het object is recent gerenoveerd waarbij een flinke inhaalslag is gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Dit maakt dat het object van binnen een nette afwerking heeft en een energielabel A+. Het object is in 1995 gerealiseerd. Blijkens het bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Gemengd-2', waardoor het object gebruikt kan worden ten behoeve van dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen. Dit maakt dat het object ruimer is bestemd. Het object wordt voor € 135,00 per m2 per jaar verhuurd. De verhuurde ruimte is gelegen op de begane grond van het object. De locatie in Breukelen wordt als minder beoordeeld in vergelijking met de te taxeren locatie in Nieuwegein.

**6) Amersfoort, Koningin Wilhelminalaan 33**

De referentie betreft een op de begane grond gelegen verhuurbare ruimte, welke is gelegen in Amersfoort. De ruimte heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van 307 m2, dit maakt het qua metrage vergelijkbaar. Tevens is het object voorzien van een nette afwerking en een energielabel A. Het object is gelegen nabij station Amersfoort, waardoor het object ook goed bereikbaar is. De bestemming van het object betreft 'Gemengd-1', waardoor er activiteiten zoals onderwijs- en opvangvoorzieningen, medische voorzieningen, kantoren etc. mogelijk is. De uitstraling van deze referentie, met name de buitenkant, wordt echter als minder beoordeeld in vergelijking met de te taxeren locatie (na verbouwing).



De referenties van objecten gelegen in provincie Utrecht met een maatschappelijke bestemming geven een bandbreedte tussen € 118,75 en € 185,00 per m² per jaar. De gemiddelde jaarlijkse markthuur van de referenties ligt op € 142,00 per m². Waarbij de referentie Utrecht, Jan Muschlaan 23 een uitschieter is vergeleken met de andere referenties. De referentie in Utrecht buiten beschouwing gelaten loopt de bandbreedte tot zo'n € 142,00 per m². De meeste van deze objecten betreffen echter bestaande gebouwen waarbij op basis van de beschikbare informatie wordt geconcludeerd dat er in de meeste gevallen recente grootschalige verbouwingen hebben plaatsgevonden of de uitstraling van de objecten minder is in vergelijking met de te taxeren locatie na verbouwing.

5.3.2. Referenties SBI codes (87.20/87.30.1/87.90.1)

De taxateur heeft op landelijk niveau gekeken naar de huurprijzen van objecten met een vergelijkbaar gebruik als het getaxeerde. Hiervoor hebben de taxateurs op vastgoeddata onderzoek gedaan met gebruik van de SBI codes. Codenummer 87 staat voor 'Verpleging, verzorging en begeleiding met verblijf' (bron: CBS). Op basis van de verkregen data hebben de taxateurs een selectie gemaakt met relevante en vergelijkbare referenties.

#	Plaatselijk bekend	Metrage	Jaarhuur	€ / m ²	Datum
1	Den Haag, Berkenbosch Blokstraat 9	520 m ²	€ 89.960,00	€ 173,00	01-06-2024
2	Amsterdam, Jan Tooropstraat 164	603 m ²	€ 120.600,00	€ 200,00	15-10-2023
3	Apeldoorn, 1 ^e Wormenseweg 352	433 m ²	€ 48.063,00	€ 111,00	01-01-2024
4	Huissen, Pater Rijkenstraat 11	458 m ²	€ 83.814,00	€ 183,00	01-11-2023
5	Oldenzaal, Prins Bernhardstraat 17	214 m ²	€ 27.056,00	€ 126,43	01-01-2024
6	Papendrecht, Boeieraak 1-3	421 m ²	€ 58.116,00	€ 138,04	01-12-2024
7	Veldhoven, Locht 133	650 m ²	€ 72.800,00	€ 112,00	01-09-2023
8	Vleuten, Pastoor Ohlleen 36	203 m ²	€ 30.044,00	€ 148,00	01-04-2023

De referenties geven een bandbreedte van € 111,00 tot € 200,00 per m². Met een gemiddelde van € 140,00 per m². De referenties met een hogere huur per m² zijn gelegen in Amsterdam, Huissen en Den Haag. De lagere in Apeldoorn en Veldhoven. De referenties laten zien dat vastgoed welke gebruikt wordt voor vergelijkbare doeleinden worden verhuurd voor een huurprijs niveau welke in lijn ligt met de vastgestelde markthuur voor het getaxeerde.

5.4. Raming markthuur

Uit de toegestuurde stukken blijkt dat er sprake is van een grootschalige verbouwing waarbij het object qua kwaliteit en afwerkingsniveau in de buurt zal komen van vergelijkbare nieuwbouwobjecten. De marktconforme huurwaarde wordt daarbij geraamd boven het gemiddelde van de genoemde referentietransacties in de regio Utrecht. De genoemde referentietransactie in Utrecht zelf wordt op basis van de locatie echter als beter beoordeeld. De markthuur van de onroerende zaak na verbouwing wordt geraamd op **€ 160,00 per m² vvo**.

In de akte van levering is een concurrentiebeding opgenomen waardoor in het object voor een bepaalde periode geen apotheek, huisartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk en/of een gezondheidscentrum mag worden gevestigd. Dit heeft gevolgen voor het marktconforme bruto aanvangsrendement van het te taxeren object, aangezien het leegstandsrisico hoger is. Vanwege het hogere bruto aanvangsrendement beïnvloedt dit de marktwaarde van het object. Indien een geschikte partij wordt gevonden voor de exploitatie als hospice heeft dit echter geen gevolgen voor een marktconforme huurwaarde voor dit voorgenomen gebruik.

5.4.1. Toetsing koopprijs

De taxateurs hebben nog een tweede toetsing uitgevoerd voor de markthuur. Het object is in 2022 aangekocht voor € 1.250.000,00 k.k. Het object omvat volgens de door de gemeente aangeleverde meetstaat in totaal 1.046 m² bvo. Dit geeft een koopprijs per m² van € 1.195,03 per m². De oppervlakte van het deel waar de markthuur voor bepaald moet worden bedraagt 472 m² bvo. Daardoor kan een waarde van afgerond € 565.000,00 aan dit deel van het object toegekend worden. Taxateurs stellen op basis van ervaringscijfers een BAR van 8% vast. Dit geeft een jaarhuur van € 45.124,28, oftewel € 95,60 per m² bvo. Voor de omslag van bvo naar vvo wordt een factor 1,16 (verkregen uit meetstaat) gehanteerd. Dan resulteert een huur van € 113,17 per m² vvo.

Hierbij merken taxateurs op dat dit op basis is van een waardepeil uit 2022, waarbij het object in een mindere staat verkeert dan bij aanvang van de toekomstige nieuwe huurovereenkomst na grootschalige verbouwing (bijzonder uitgangspunt). De taxateurs stellen daarom dan ook dat een huur van € 113,17 per m² de ondergrens dient te zijn.

De taxateurs hebben op basis van referenties in de provincie Utrecht een marktconforme huurprijs vastgesteld. Dit is vastgesteld op € 160,00 per m² vvo. Daarnaast is op basis van landelijke data getoetst of dergelijke zorgverleners zulke marktprijzen betalen. Tot slot is op basis van de koopprijs gekeken wat een minimale huur bedraagt op basis van een BAR van 8%. Op basis van de vastgestelde markthuur en de metrage (afgerond 405 m² vvo en 472 m² bvo resulteert een jaarlijkse vastgestelde markthuur van afgerond **€ 64.800,00** per jaar. Voor 472 m² bvo komt dit neer op circa € 137,29 per m² bvo.

5.5. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

5.6. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een incourant object betreft. Er is sprake van een maatschappelijke bestemming en daarnaast is als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de renovatie wordt gerealiseerd conform de toegestuurde informatie. Nu taxateurs het object na verbouwing nog niet hebben kunnen bezichtigen is sprake van bovengemiddelde schattingsonzekerheid voor het taxeren van de markthuur na verbouwing.

5.7. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

De bijzondere uitgangspunten hebben een positief effect op de waardering van de onroerende zaak. De markthuur van het pand in de huidige staat (as-is) wordt op basis van de gevonden referentietransacties geraamd in de orde van grootte van € 100,00 per m² vvo. Er is sprake van achterstallig onderhoud welke moet worden weggewerkt alvorens er een goed te verhuren object ontstaat. Enkele ramen zijn kapot en enkele ramen en kozijnen zijn momenteel dichtgetimmerd.

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

5.8. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de markthuur van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

€ 64.800,00 (zegge: vierenzestigduizend achthonderd euro)

€ 160,00 per m² vvo (zegge: honderdzestig euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak)

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

Nuland, 20 mei 2025

De taxateurs,

B.P. Joris

G.J.W. van den Elzen

CONCEPT

6. PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport dat is opgesteld door B.P. Joris MSc RT en G.J.W. van den Elzen MSc met kenmerk 2575.70-T1c2/we/s beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 20 mei 2025 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport, ten bedrage van € 160,00 per m² vvo, plausibel is en dat het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 20 mei 2025

F.C.L.G. Schavemaker

7. BIJLAGEN

1. Kadastrale informatie
2. Plattegronden
3. Bodeminformatie

CONCEPT

BIJLAGE 1

CONCEPT

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Jutphaas B 6404](#)

Kadastrale objectidentificatie: 026780640470000

Locaties Mondriaanlaan 3
3431 GA Nieuwegein
BAG identificatie: [0356010000049901](#)
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Mondriaanlaan 5
3431 GA Nieuwegein
BAG identificatie: [0356010000049903](#)
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Mondriaanlaan 7
3431 GA Nieuwegein
BAG identificatie: [0356010000061970](#)
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.412 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 134194 - 449979

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)
Erf - Tuin

Koopsom € 1.250.000

Koopjaar 2022

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 84454/68](#)

Ingeschreven op 20-06-2022 om 11:25

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)



BETREFT

Jutphaas B 6404

UW REFERENTIE

2575.70

GELEVERD OP

01-05-2025 - 13:00

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11204346560

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-04-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Gemeente Nieuwegein](#)

Adres Stadsplein 1
3431 LZ NIEUWEGEIN

Statutaire zetel NIEUWEGEIN

KvK-nummer 30277029 (Bron: Handelsregister)

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

CONCEPT

Kenmerk zaak 121803/LPL/GV

LEVERING BEDRIJFSREGISTERGOED Mondriaanlaan 3, 5 en 7 te Nieuwegein

Op twintig juni tweeduizend tweeëntwintig
verschenen voor mij, mr. Patricia Kars, notaris te Nieuwegein:

1. a. de heer Johannes Gerardus Blommestein, geboren te Utrecht op twee september negentienhonderdvijfenzestig (02-09-1965), houder van een paspoort met nummer NS21LDJ58, wonende te 3435 BL Nieuwegein, Tjiftjaf 3, gehuwd; en
b. mevrouw Marjolein Evelien Frankhuisen, geboren te Utrecht op vier september negentienhonderdachtenzeventig (04-09-1978), houder van een paspoort met nummer NP395F400, wonende te 3438 MB Nieuwegein, Kweekhoeve 18, gehuwd, te dezen handelend in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders van de stichting: **Stichting Gezondheidscentrum Mondriaanlaan**, statutair gevestigd te Gemeente Nieuwegein, kantoorhoudende te 3438 XZ Nieuwegein, Diepenbrocklaan 1 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 41177874, hierna ook te noemen: 'verkoper'; en
2. de heer Petrus Jacobus la Lau, geboren te Oudewater op drie maart negentienhonderd tweeënzig, werkzaam ten kantore van Sutter Kars Notarissen te 3439 NK Nieuwegein, Newtonbaan 16, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een schriftelijke volmacht, welke aan deze akte is gehecht, van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Nieuwegein**, gevestigd en kantoorhoudende te 3431 LZ Nieuwegein, Stadsplein 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 30277029, correspondentieadres: postbus 1, 3430 AA Nieuwegein, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwegein van elf januari tweeduizend tweeëntwintig, hierna ook te noemen: 'koper'.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, gedateerd: drie maart tweeduizend tweeëntwintig en vijftien maart tweeduizend tweeëntwintig, die aan mij, notaris, is overgelegd en hierna is aangeduid met: 'koopovereenkomst'.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt het volgende registergoed:

het bedrijfsgebouw met erf en verdere aanbehoren, plaatselijk bekend **3431 GA Nieuwegein, Mondriaanlaan 3, 5 en 7**, kadastraal bekend **gemeente Jutphaas, sectie B nummer 6404**, groot éénduizend vierhonderdwaalf vierkante meter (1.412 m²),

hierna ook te noemen: 'het Verkochte'.

Tot het Verkochte behoren ook de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door de stichting Stichting Wijkgezondheidscentrum Mondriaanlaan door levering krachtens koop.

Van deze levering blijkt uit een akte op achtentwintig december negentienhonderdachtenzeventig verleden voor een waarnemer van W.J.G. Omloo, destijds notaris te Nieuwegein, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster te Utrecht op negenentwintig december negentienhonderdachtenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3753 nummer 1.

Uit deze akte blijkt:

- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- de afstand van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Vervolgens is met betrekking tot gemelde akte van levering een akte van rectificatie op elf december negentienhonderdachtig verleden voor W.J.G. Omloo, destijds notaris te Nieuwegein,

gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster te Utrecht op vijftien december negentienhonderdachtig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 4156 nummer 17.

Bij akte verleden op zevenentwintig september tweeduizend tien voor mr. E.K. Dijkstra, destijds notaris te Nieuwegein, zijn de statuten van genoemde stichting Stichting Wijkgezondheidscentrum Mondriaanlaan (met handelsregisternummer 41177874) gewijzigd, welke statutenwijziging onder meer inhoudt de naamswijziging van genoemde stichting Stichting Wijkgezondheidscentrum Mondriaanlaan in genoemde stichting Stichting Gezondheidscentrum Mondriaanlaan.

KOOPPRIJS

De koopprijs is: **een miljoen tweehonderdvijftigduizend euro (€ 1.250.000,00).**

De koopprijs is voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het Verkochte

Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt ("voetstoots, as is, where is", zoals is gedefinieerd in de koopovereenkomst).

2. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen

- a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor

een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

3. Garanties en verklaringen van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd, alles met in achtneming van het hiervoor bepaalde in artikel 1 ("voetstoots, as is, where is").

4. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.

5. Aanvaarding van het Verkochte

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of andere huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard, alles met in achtneming van het hiervoor bepaalde in artikel 1 ("voetstoots, as is, where is").

6. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor rekening en risico van koper.

7. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper via de afrekening van de notaris aan verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

8. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper zal koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen en andere stukken met betrekking tot het Verkochte en daarin aanwezige installaties aan koper afgeven. Verkoper zal datgene doen wat nodig is om deze overgang te bewerkstelligen. Verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen.

9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar het volgende.

In gemelde titel van aankomst, te weten gemelde akte de dato achtentwintig december negentienhonderdachtenzeventig, ingeschreven bij gemeld kadaster te Utrecht op negentwintig december negentienhonderdachtenzeventig in register 4 deel 3753 nummer 1, zijn bepalingen opgenomen, waarvan de gemeente kennis heeft genomen en heeft geconcludeerd dat die bepalingen geen effect sorteren ten aanzien van het Verkochte bij deze akte, aangezien die bepalingen zien op rechten en verplichtingen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de verkoper van het Verkochte. Door de onderhavige overdracht aan de gemeente is de gemeente derhalve de enige rechthebbende geworden ten aanzien van die bepalingen en zijn die bepalingen ter zake door vermenging geëindigd.

NADERE AFSPRAKEN

In de koopovereenkomst hebben verkoper en koper ten aanzien van het Verkochte opgenomen en wordt hierbij van toepassing verklaard, opgelegd en aangenomen de volgende bepalingen, woordelijk luidende:

“ **Artikel 18 Nadere afspraken.**

Concurrentiebeding

1. *In of op de onroerende zaak, of enig gedeelte daarvan zal gedurende een periode van 15 (vijftien) jaar na leveringsdatum niet worden gevestigd of gedreven een apotheek, een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk of een gezondheidscentrum.*
2. *Bij overtreding van de bepaling in lid 1 van dit artikel is koper, dan wel diens rechtsopvolgers(s) voor iedere overtreding, hoe gering ook, ten behoeve van verkoper, dan wel diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,= (zegge: één honderdduizend euro) verschuldigd, zulks onverminderd het recht van verkoper om te vorderen dat de niet-toegestane bedrijfsvoering onmiddellijk wordt beëindigd en dat de eventueel geleden of opkomende schade volledig wordt vergoed.*
3. *Koper dan wel zijn echttopvolgers (lees: rechtsopvolgers) zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.*
4. *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van de onroerende zaak of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van verkoper te worden bedongen en aangenomen.*
5. *Op gelijk wijze als hierboven onder lid 4 is bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze bepaling en onderstaand boetebeding en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigden(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.*
6. *Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging door de rechter vatbare*

boete van € 100.000,= (zegge: één honderdduizend euro), onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen."

Verkoper heeft te kennen gegeven door mij, notaris, te zijn gewezen op – en te aanvaarden de gevolgen als blijkt dat al het vorenstaande in dit beding in strijd is met de openbare orde en goede zeden.

KETTINGBEDING

Voor zover in die hiervoor aangehaalde/gemelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

FISCALE VERKLARING

Overdrachtsbelasting

Koper doet ter zake de onderhavige verkrijging een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge artikel 15 lid 1 sub c van de Wet belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien bedraagt de overdrachtsbelasting nihil.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het Verkochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

Ook is gewezen op de gevolgen die voor de betrokken partij(en) uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Nieuwegein op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en vijftig minuten (09:50 uur)

ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. P. Kars

Ondergetekende, mr. Patricia Kars, notaris te Nieuwegein, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. P. Kars

Ondergetekende, mr. Patricia Kars, notaris te Nieuwegein, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

CONCEPT

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-06-2022 om 11:25 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 84454 nummer 68.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 62C0FCF141C1E0E0DD2E9A31E9B4D692DB398B51 toebehoort aan Patricia Kars.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

CONCEPT

BIJLAGE 2

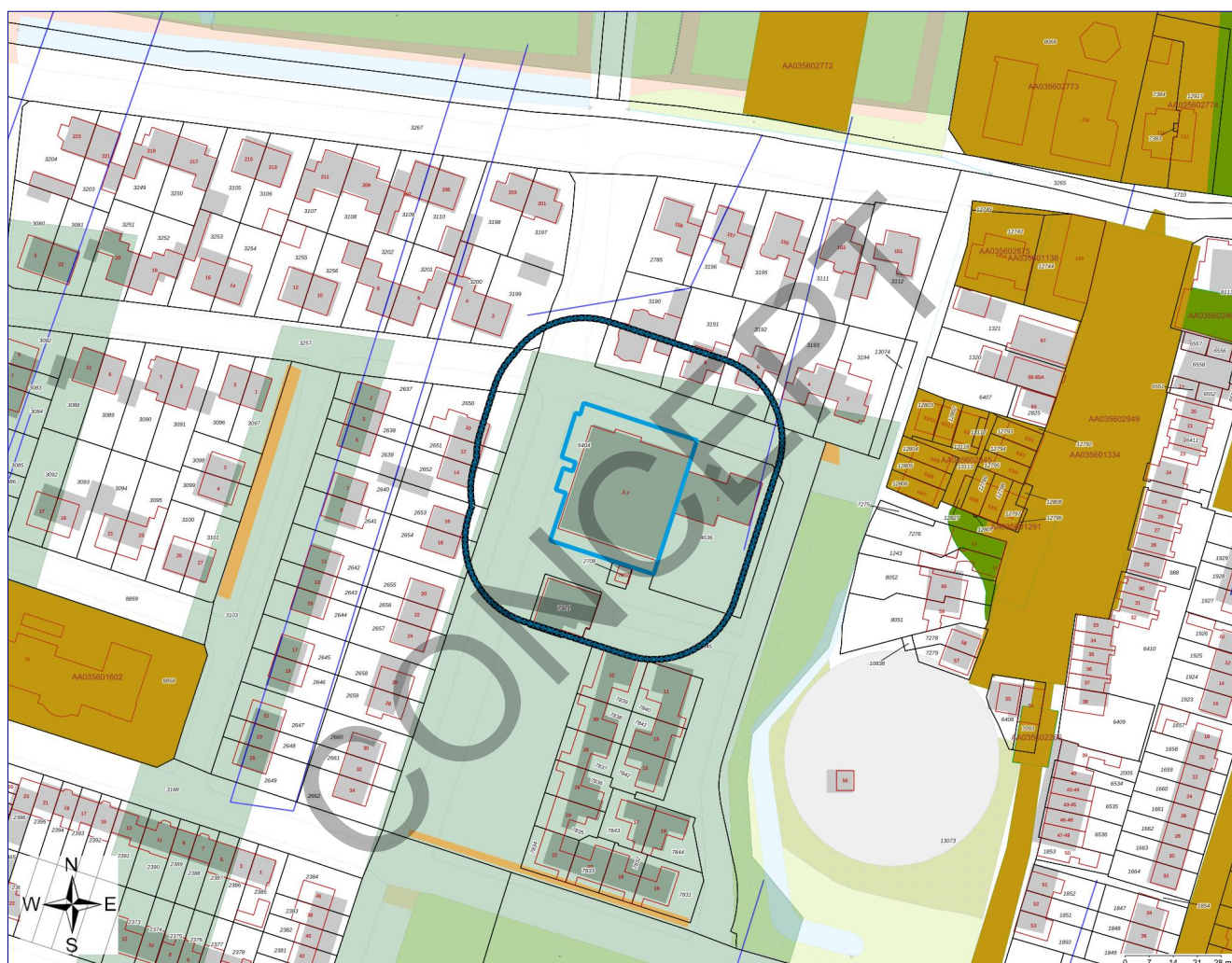
CONCEPT

BIJLAGE 3

CONCEPT

Bodeminformatie

Mondriaanlaan 3 te Nieuwegein



Geselecteerd gebied



25.00-meter contour



Boomgaarden



Slootdempingen



Locatie



Onderzoek



Percelen



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Disclaimer	4
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	6
Locaties	6
Toelichting	7

CONCEPT



Inleiding

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het Bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Nieuwegein. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. De informatie kan onder anderen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

Bij het verzamelen van de informatie hebben wij ons laten leiden door de NEN 5725 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek." Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil overigens niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. De in het bodeminformatiesysteem aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de gemeente Nieuwegein via e-mail bodem@nieuwegein.nl.



Disclaimer

Aan de totstandkoming van deze omgeving is uiterste zorg besteed. Desondanks is het gezien de aard van het gebruikte materiaal mogelijk dat kleine fouten in de exacte ligging van objecten voorkomen of dat de kaarten anderszins foutieve informatie afbeelden. De gemeente Nieuwegein aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van de informatie. Wel stelt de gemeente Nieuwegein het op prijs dat onjuistheden aan haar worden gemeld. Dit kan door een e-mail te sturen naar bodem@nieuwegein.nl of te bellen naar 030-6071543.

CONCEPT



Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

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

CONCEPT



Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

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

CONCEPT



Toelichting

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten

De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de gemeente bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. De gemeente beschikt vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of in het kader van de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Het is namelijk niet verplicht deze onderzoeken naar de gemeente of de provincie te sturen. De gemeente beschikt wel over onderzoeken in het kader van een omgevingsvergunning voor (ver)bouwen, de oprichting of uitbreiding van een bedrijfsinrichting, bestemmingswijzigingen en de Wet bodembescherming (Wbb).

Bij de onderzoeken is vaak een korte omschrijving van de meest relevante resultaten opgenomen. Ook is vaak aangegeven of de resultaten aanleiding gaven tot een vervolg-actie vanuit de Wet bodembescherming (Wbb).

De gemeente beschouwt een bodemonderzoek als actueel, en dus bruikbaar, als het jonger is dan 2 jaar. Afhankelijk van de manier waarop het terrein gebruikt is, beschouwen we een onderzoek dat tussen 2 en 10 jaar oud is, mogelijk ook nog als actueel. Een onderzoek dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij meestal als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeken wel, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

In de periode 2004 t/m 2008 zijn in Nieuwegein watergangen gebaggerd, die in beheer zijn bij de gemeente of het waterschap. De waterbodemonderzoeken uit deze periode en daarvoor zijn derhalve niet meer actueel en niet opgenomen in deze rapportage.

Locaties Wet bodembescherming (Wbb)

Tot en met 31 december 2022 is het zo dat de provincie Utrecht bevoegd gezag en gegevensbeheerder is voor (vermoedelijke) gevallen van ernstige bodemverontreinigingen die bij haar gemeld zijn, de zogenaamde Wbb-locaties. Een geval van ernstige bodemverontreiniging moet volgens de Wet bodembescherming (op termijn) gesaneerd worden.

In deze rapportage zijn de locaties weergegeven waarvan de provincie gegevensbeheerder is. Dit zijn meestal Wbb-locaties (al dan niet gesaneerd). Het kan echter ook gaan om een locatie die aangemeld is voor de Bedrijvenregeling (subsidieregeling voor bedrijven) en die niet of nog niet bekend is als Wbb-locatie. De door de provincie afgegeven beschikkingen en beoordelingen voor Wbb-locaties en brieven m.b.t. de Bedrijvenregeling kunt u downloaden, voor zover ze bij de gemeente aanwezig zijn.

Omgevingswet

Per 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Dan zullen verschuivingen optreden in verantwoordelijkheden voor bodemtaken. Het zal vaker voor komen dat bij aantreffen van verontreinigingen sprake is van meerdere bevoegd gezagen. Gemeenten worden bevoegde gezagen voor verontreinigde grond, provincies voor verontreinigd grondwater en waterschappen voor verontreinigde waterbodems. Uitvoeringstaken worden grotendeels verricht door regionale uitvoeringsdiensten/omgevingsdiensten, voor Nieuwegein is dat RUD Utrecht.

Met de Omgevingswet komt de 'gevalsdefinitie' te vervallen. Alleen locaties waar nog sprake is van een verplichting ten aanzien van de Wbb, bijvoorbeeld een nog uit te voeren (deel-)sanering of nazorg, vallen nog onder de Wbb.

Naast de Omgevingswet en de Aanvullingswet bodem zullen vanaf 1 januari 2023 nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, met name Omgevingsvisies en Omgevingsplannen bepalend zijn in het toetsen van bodemonderzoeken en



saneringen. Er zal meer nadruk op liggen dat de kwaliteit van grond en grondwater moeten matchen met het gebruik van de locatie en de regionale en lokale wensen ten aanzien van bodem.

Ondergrondse tanks bij particulieren

Het gemeentelijk tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een registratieplicht bestond niet. Van bovengrondse tanks bij particulieren zijn geen gegevens beschikbaar.

Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met olieproducten.

Historisch bodembestand (Hbb)

Vroegere, bodembedreigende bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een zogenaamd historisch bodembestand. Dit bestand is in 2004 opgesteld op basis van de toen bekende informatie. Gegevens van heel oude bedrijven kunnen ontbreken. Soms is het actuele adres of huisnummer van een vermelding niet bekend. Er staat dan 'NIET ACTUEEL' als adres of een negatief getal, bijvoorbeeld '-83', als huisnummer. Op basis van andere gegevens zoals een bedrijfsnaam is de vermelding aan een adres toegeschreven.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. De risico-score geeft een inschatting van deze kans:

- score 0 onverdachte activiteit
- score 0-100 kleine kans op ernstige bodemverontreiniging
- score 100-1000 redelijke tot grote kans op ernstige bodemverontreiniging

Aangezien het Hbb een modelmatig bestand is, kan de werkelijke activiteit afwijken van de weergegeven activiteit en daarmee ook de risico-score. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitend of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Het historisch bodembestand 2004 is opgebouwd uit de volgende informatiebronnen:

Gemeentelijk tankbestand (bronverwijzing: TA)

Zie kopje "Ondergrondse tanks bij particulieren".

Milieuvergunningen (bronverwijzing: HW of MIS).

In het Hbb staan de oude milieuvergunningen (Hinderwetvergunningen) en recentere milieuvergunningen en -meldingen. Sommige vergunningen zijn (deels) digitaal beschikbaar en te downloaden. Vergunningen die niet digitaal beschikbaar zijn, kunt u op afspraak inzien bij de gemeente.

Gegevens Kamer van Koophandel (bronverwijzing: KVK)

Het Hbb bevat ook bedrijfsgegevens die in 1989 bij de Kamer van Koophandel zijn verzameld. Een vermelding voor een bepaald adres betekent echter niet altijd dat de activiteiten ook daadwerkelijk op dit adres hebben plaatsgevonden. Soms is een postadres aan de Kamer van Koophandel doorgegeven en zijn de activiteiten op een andere locatie uitgevoerd.

Gegevens BSB-stichting (bronverwijzing: BSB)

In 1993 is het Besluit 'Verplicht bodemonderzoek bedrijfsterreinen' van kracht geworden. Veel bedrijven werden hierdoor verplicht de bodemkwaliteit van hun bedrijfsterrein in beeld te brengen. De inmiddels opgeheven stichting Bodem Sanering



Bedrijven (BSB) heeft bedrijven hierbij geholpen door de mogelijkheid te bieden gezamenlijk via de BSB-operatie aan die verplichting te voldoen.

De bedrijfsgegevens van de stichting BSB zijn opgenomen in het historisch bodembestand. Het komt voor dat bedrijven wel bekend zijn bij de BSB-stichting, maar dat geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit is bijvoorbeeld het geval als een bedrijf tussentijds opgeheven is of niet mee wilde doen.

Bouwvergunningen (bronverwijzing: BOU)

In enkele gevallen zijn ook gegevens uit bouwvergunningen opgenomen. Als u meer wilt weten over afgegeven bouwvergunningen, kunt u een e-mail sturen naar bodem@nieuwegein.nl.

Asbest (boerderij-locaties)

Asbest in de bodem wordt veroorzaakt door:

- De (vroegere) aanwezigheid van een bedrijf dat asbest verwerkt of toepast.
- De aanwezigheid van een verhardingslaag met asbesthoudend puin.
- De aanwezigheid van een stort of demping, waarvan het materiaal asbesthoudend is.
- De aanwezigheid van een boerenerv. Asbesthoudende materialen (bijvoorbeeld afkomstig van bijgebouwen) kunnen als verharding op het erf uitgereden zijn of bij sloop in de bodem terecht gekomen zijn.

In Nieuwegein is het risico op asbest in de bodem het grootst op (voormalige) erven van boerderijen. Ook gedempte sloten in de directe omgeving hiervan zijn verdacht. De ligging van de (voormalige) boerenerven is, voor zover bekend, weergegeven op de kaart.

Boomgaarden

Op de kaart is aangegeven waar boomgaarden aanwezig zijn geweest. In gebieden met boomgaarden kan de bodem verontreinigd geraakt zijn met bestrijdingsmiddelen, met name DDT.

Uit onderzoeken in Nieuwegein blijkt dat bestrijdingsmiddelen vooral in de bovengrond van landbouwgebieden nog meetbaar zijn. Bij het bouwrijp maken raakt de bovengrond veelal gemengd met de ondergrond en met aangebracht ophoogzand. De in de oorspronkelijke bovengrond aanwezige bestrijdingsmiddelen zijn dan vaak niet of nauwelijks meer meetbaar.

Slootdempingen

Gedempte sloten kunnen verontreinigd geraakt zijn door het gebruikte materiaal (puin, sintels, slakken, huisvuil). Verreweg de meeste oude sloten in Nieuwegein zijn echter gedempt met schone grond uit het gebied. De globale ligging van slootdempingen is te zien op de kaart (Bron: luchtfoto's 1955 en 2003).

Verhardingslagen

Verhardingslagen van puin, sintels en slakken, kunnen de bodem verontreinigen. Ze zijn niet opgenomen in deze rapportage, omdat er geen registratie van beschikbaar is. Verhardingen zijn vooral aanwezig op bedrijfsterreinen waar veel met (vracht)auto's gereden wordt of werd, onder parkeerterreinen, onder (oude) wegen en op (voormalige) boerenerven. Meestal kan de terreineigenaar of -gebruiker vertellen of dergelijke verhardingslagen aanwezig zijn.



Bodemkwaliteitskaart

Gegevens uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in deze rapportage, omdat de kaart weinig zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. De kaart geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor de onverdachte delen van een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet. De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de gemeentelijke website.

PFAS

Nieuwegein heeft aan de hand van onderzoek naar PFAS een bodemkwaliteitskaart voor PFAS met lokale maximale waarden voor PFAS vastgesteld. Meer informatie over PFAS in Nieuwegein en hoe hiermee om te gaan is te vinden op onze website via <https://www.nieuwegein.nl/pfas>.

Verklaring vaktermen:

Beschikking

Een beschikking is een officieel overheidsbesluit. Voor het grondgebied van Nieuwegein is de provincie Utrecht het bevoegd gezag dat beschikkingen in het kader van de Wet bodembescherming afgeeft.

Tot en met 31 december 2021 geldt dat een vermoeden bestaat of al duidelijk is dat een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, de verontreiniging moet worden gemeld bij de provincie Utrecht. De provincie zal, indien voldoende gegevens aanwezig zijn, een beschikking afgeven. Hierin staat wat de ernst van de verontreiniging is en of sanering in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk is.

De provincie Utrecht geeft ook beschikkingen af over plannen om de bodem te saneren. Een geval van ernstige bodemverontreiniging mag alleen gesaneerd worden volgens een saneringsplan dat met een beschikking goedgekeurd is. Voor eenvoudige standaard bodemsaneringen bestaat de mogelijkheid om te saneren op basis van een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (de zogenaamde BUS-melding).

Verder geeft de provincie Utrecht beschikkingen af over een uitgevoerde bodemsanering. De beschikking geeft dan aan of de sanering afdoende is uitgevoerd, of er sprake is van een restverontreiniging, of nazorgmaatregelen nodig zijn en of er gebruiksbeperkingen gelden.

Per 1 januari 2023 wordt de Wet bodembescherming vervangen door de Omgevingswet. Bodemtaken en bevoegdheden zullen wijzigen. Er zullen dan geen beschikkingen meer vanuit de Wbb worden verstrekt, uitgezonderd voor locaties waarvoor op basis van een Wbb-beschikking nog verplichtingen vanuit de Wbb gelden.

Vanuit de Omgevingswet gelden andere regels voor het opstellen van beschikkingen. Meer informatie over de Omgevingswet kunt u terugvinden op diverse websites, waaronder die van de gemeente Nieuwegein, RUD Utrecht en Provincie Utrecht.

Bodemonderzoek

Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd om te kunnen bepalen of de bodem verontreinigd geraakt is met schadelijke stoffen. Soms zijn meerdere bodemonderzoeken nodig om de soort verontreiniging, de concentraties en de omvang van de verontreiniging te bepalen. Er zijn verschillende soorten bodemonderzoek, afhankelijk van het specifieke doel:



Vooronderzoek NEN 5725

De NEN 5725 beschrijft op welke wijze een vooronderzoek bij een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Een vooronderzoek is een onderzoek naar het vroegere, huidige en toekomstige gebruik van een locatie. Het onderzoek naar het vroegere gebruik wordt ook wel historisch onderzoek genoemd. Aan de hand van het vooronderzoek wordt de strategie voor bodemkundig veldonderzoek bepaald.

Historisch onderzoek

Archiefonderzoek naar het vroegere gebruik van een locatie. Hiermee kan ingeschat worden of er een risico is op bodemverontreiniging. Het historisch onderzoek maakt onderdeel uit van een vooronderzoek NEN 5725.

PreHO

Deze term wordt gebruikt voor beperkte historische informatie uit bijvoorbeeld archieflijsten. Het betreft geen volwaardig historisch onderzoek (HO).

Verkennd onderzoek NEN 5740

De NEN 5740 beschrijft op welke wijze een verkennd onderzoek moet worden uitgevoerd. De norm biedt de keuze uit diverse onderzoeksstrategieën, die gebruikt worden afhankelijk van de situatie.

Verkennd onderzoek NVN 5740

De NVN 5740 is de voorloper van de NEN 5740 en werd tot 1995 gebruikt.

Asbestonderzoek NEN 5707

De NEN 5707 beschrijft hoe onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem uitgevoerd wordt.

Oriënterend onderzoek (OO)

Een eerste onderzoek naar aanleiding van een vermoeden dat sprake is van bodemverontreiniging.

Indicatief onderzoek

Een verkennd bodemonderzoek dat beperkt van omvang is en niet uitgevoerd volgens de onderzoeksrichtlijnen.

Nulsituatie-onderzoek

Onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het verlenen van een milieuvergunning. De beginsituatie wordt vastgelegd op de plekken waar volgens de milieuvergunning bodembedreigende activiteiten plaats gaan vinden. Er wordt alleen gekeken naar de bodembedreigende stoffen die gebruikt gaan worden. Na beëindiging van de activiteiten wordt op dezelfde wijze een eindsituatie-onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek BOOT

Bodemonderzoek dat uitgevoerd is bij een ondergrondse tankinstallatie voor brandstoffen. De onderzoekplicht vloeide voort uit het Besluit Opslag Ondergrondse Tanks (BOOT), dat sinds 1 januari 2008 opgenomen is in het Activiteitenbesluit.

Aanvullend onderzoek

Een beperkt onderzoek, dat meestal volgt op een verkennd of oriënterend onderzoek. Het heeft meestal tot doel aanvullende informatie te vergaren, zodat een nader onderzoek niet meer nodig is.

Nader onderzoek (NO)

Een vervolgonderzoek op een verkennd bodemonderzoek met als doel de aard, mate (concentratie) en omvang van de eerder aangetroffen verontreiniging vast te stellen. De gegevens van het nader onderzoek zijn de basis voor de beoordeling



van de ernst van de bodemverontreiniging en de noodzaak voor een spoedige sanering.

Monitoring

Het periodiek meten van de grondwaterkwaliteit.

Bodemsanering

Door grond te ontgraven, ter plekke te reinigen of te isoleren kan een geval van bodemverontreiniging gesaneerd worden.

Een locatie is succesvol gesaneerd zodra de bodemkwaliteit geen belemmering meer vormt voor het voorgenomen gebruik van de locatie. Gesaneerd wil dus niet zeggen dat de grond ter plaatse schoongemaakt is.

Bij een bodemsanering zijn verschillende onderzoeken, plannen en evaluaties nodig:

Meldingsformulier BUS saneringsplan

Standaard saneringen kunnen op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) middels een standaardformulier gemeld worden bij het bevoegd gezag. Het formulier vervangt het saneringsplan.

Meldingsformulier BUS evaluatieverslag De verslaglegging van een standaard sanering kan op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) middels een standaardformulier ingediend worden bij het bevoegd gezag. Het formulier vervangt de saneringsevaluatie.

Saneringsonderzoek (SO)

Inventarisatie van de manieren waarop een verontreiniging gesaneerd kan worden. Het saneringsonderzoek beschrijft de milieuhygiënische, technische en financiële aspecten en de kwaliteit van de bodem die met de op die manier uitgevoerde sanering kan worden bereikt. Het resultaat van het onderzoek is een keuze voor de wijze van sanering.

Saneringsplan (SP)

Een plan waarin de gekozen saneringsmaatregelen zijn beschreven en de effecten die met de maatregelen worden beoogd (het saneringsresultaat).

Saneringsevaluatie

Een beschrijving van de uitgevoerde sanering, het resultaat van de sanering en de eventueel te nemen nazorgmaatregelen.

Bodemverontreiniging

De bodem is verontreinigd als schadelijke stoffen in te hoge concentraties in de grond of het grondwater aanwezig zijn. Om dit aan te duiden worden verschillende termen gebruikt:

Licht verontreinigd

De bodem is licht verontreinigd als voor een stof een bepaalde norm in de grond of het grondwater overschreden wordt.

Deze norm heet Streefwaarde (S). Tegenwoordig wordt voor grond de term Achtergrondwaarde gebruikt.

Matig verontreinigd

Dit is geen officiële term uit de Wet bodembescherming. Hij wordt wel veel gebruikt door adviesbureau's om aan te geven dat de concentratie van een stof in de bodem de Tussenwaarde (T) overschrijdt (gemiddelde van Streefwaarde of Achtergrondwaarde en de Interventiewaarde). In de Wet bodembescherming heet het nog steeds licht verontreinigd.

Sterk verontreinigd

De bodem is sterk verontreinigd als voor een stof de interventiewaarde (I) in de grond of het grondwater overschreden wordt. Er hoeft nog geen sprake te zijn van een ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor moet ook een bepaalde omvang



overschreden worden.

Achtergrondwaarde (AW 2000)

Norm waaronder sprake is van schone grond. Boven de Achtergrondwaarde (AW2000) is sprake van licht verontreinigde grond. De Achtergrondwaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort.

Streefwaarde (S)

Norm waaronder sprake is van schone grond. Boven de Streefwaarde is sprake van lichte verontreinigde grond of grondwater. De streefwaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort. Voor grond is de streefwaarde nu vervangen door de Achtergrondwaarde.

Tussenwaarde (T)

Het gemiddelde van de Streefwaarde (of Achtergrondwaarde) en de Interventiewaarde.

Interventiewaarde (I)

Norm waarboven sprake is van een sterke bodemverontreiniging. De interventiewaarde varieert met de bodemverontreinigende stof en de bodemsoort.

Geval van ernstige bodemverontreiniging

Een geval van verontreiniging waarbij de bodem zodanig is verontreinigd dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn of dreigen te worden verminderd.

Er wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging als voor een stof meer dan 25 kubieke meter grond of meer dan 100 kubieke meter met grondwater verzadigd bodemvolume boven de interventiewaarde verontreinigd is.