

Taxatierapport

Nicolaas Beetsstraat 2-4, 3362TT te Sliedrecht



J. de Groot RT | B/mak Bedrijfsmakelaars BV
Kleine Landtong 23, 4201 HL te Gorinchem
Telefoon: 0183 30 40 50 | **Email:** [REDACTED]

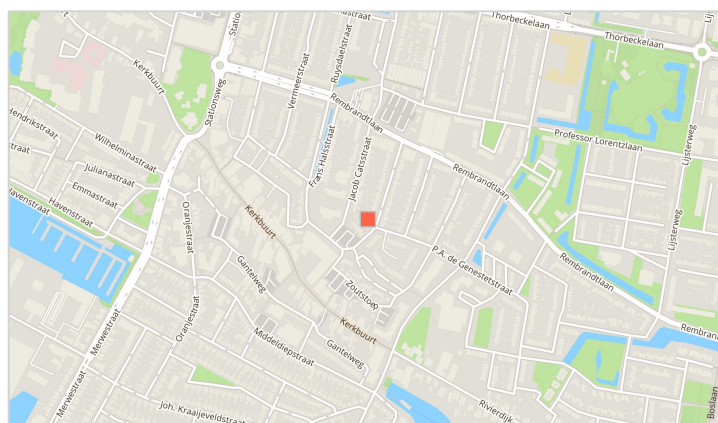
Opdrachtgever
Gemeente Sliedrecht
Mevrouw [REDACTED]
Postbus 16 16
3360AA Sliedrecht

Waardepeildatum
1 februari 2019

Rapportdatum
7 juni 2019

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	T-20190102
VMS taxatienummer:	14768200
Complex:	Nicolaas Beetsstraat 2-4 te Sliedrecht
Adres:	Nicolaas Beetsstraat 2-4, 3362TT te Sliedrecht
Eigenaar:	Gemeente Sliedrecht
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1961
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	439
Totaal VVO m² of stuks:	388
Verhouding VVO / BVO:	1:1,13
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Sliedrecht
Contactpersoon:	[REDACTED]
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	[REDACTED]
Waardepeildatum:	vrijdag 1 februari 2019
Marktwaaarde per m²:	€ 1.009

Het object is per 01-02-2019 getaxeerd op:

EUR 400.000

Marktwaaarde kosten koper

Kengetallen

Markthuur:	€ 38.800
Theoretische huur:	€ 38.800
Netto markthuur:	€ 33.310
Exploitatielasten % markthuur:	14,1 %
BAR markthuur kk:	9,9 %
BAR contracthuur kk:	0,0 %

Beoordeling

Object	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Staat van onderhoud buiten:	Voldoende
Staat van onderhoud binnen:	Voldoende
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Voldoende
Object score:	Voldoende
Gebruik	Score
Verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Slecht

Locatie	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Goed
Markt	Score
Courantheid verkoop:	Voldoende
Courantheid verhuur:	Voldoende

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker**Algemene uitgangspunten**

- uitgaande van de situatie vrij van huur en gebruik (huidige huurder is beoogde koper);
- uitgaande van de staat ten tijde dat huidige huurder het pand opgeleverd kreeg (1-2-2019);
- bij deze taxatie gaan taxateurs ervan uit dat de bodem geschikt is om te worden gebruikt conform het vigerend bestemmingsplan;
- bij deze taxatie houden taxateurs geen rekening met (mogelijke) aanwezigheid van asbest.

Bijzondere uitgangspunten

Geen

Toelichting op de waardering

Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken in de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe hij op basis van de verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe zijn verzekeraar bereid of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.

Voorts zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing op dit taxatierapport.

Opmerking / disclaimer

Geen

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	Beoordeling en SWOT analyse
D	Juridisch
E	Object
F	Locatie
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Waardering ongebonden grond / achtertuin
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Sliedrecht

Ter attentie van: [REDACTED]

Adres: Postbus 16 16, 3360AA te Sliedrecht

Telefoonnummer: 078 770 25 43

Emailadres opdrachtgever: [REDACTED]

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: B/mak Bedrijfsmakelaars BV

Uitvoerend taxateur: [REDACTED]

Adres: Kleine Landtong 23, 4201 HL te Gorinchem

Telefoonnummer: 0183 30 40 50

Email: [REDACTED]

Lid van / aangesloten bij: B/mak Bedrijfsmakelaars is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ingeschreven in het register onder nummer: Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVt onder nummer: RT661646582

Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, bedrijfsruimten, winkelruimten, gronden en beleggingen

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: B/mak Bedrijfsmakelaars BV

Controlerende / tweede taxateur: [REDACTED]

Adres: Kleine Landtong 23, 4201 HL te Gorinchem

Telefoonnummer: 0183 30 40 50

Email: [REDACTED]

Lid van / aangesloten bij: De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Ingeschreven in het register onder nummer: Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed van NRVt onder nummer: RT965578140

Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, bedrijfsruimten, winkelruimten, gronden en beleggingen. Tevens ervaring met residuele grondwaarde waarderingen.

A.4 Verklaringen taxateurs**Opdrachtverstrekking****Opdrachtdatum:** woensdag 15 mei 2019**Toelichting opdrachtverstrekking:** Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief gedateerd op 15 mei 2019, met referentie JDG/19/T-20190102/001.**Opdracht voorwaarden:** De taxatiewerkzaamheden worden uitgevoerd voor een vast bedrag.**Interne kwaliteitsborging**

Teneinde de kwaliteit van de taxaties te waarborgen wordt voor iedere taxatie het 4-ogen principe gehanteerd. Dat impliceert dat iedere taxatie standaard door 2 personen wordt uitgevoerd.

Roulatie

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt verricht is.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van deze taxatie is aangesloten bij het NRVt.

De opdrachtgever heeft de benodigde informatie aan B/mak Bedrijfsmakelaars ter beschikking gesteld, maar heeft de volledigheid en juistheid hiervan niet schriftelijk bevestigd. Bij deze taxatie is er echter vanuit gegaan dat de verstrekte informatie volledig en juist is.

Voor zo ver taxateur dat heeft kunnen nagaan zijn tussen eerder genoemde peildatum en de uitgiftedatum van het rapport geen wijzigingen opgetreden die tot een significante aanpassing van de waarde hebben geleid.

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

Het totale taxatie-honorarium dat B/mak Bedrijfsmakelaars jaarlijks aan de opdrachtgever declareert ten opzichte van de totale jaarlijkse taxatieomzet van B/mak Bedrijfsmakelaars is: minimaal.

De verrichte werkzaamheden voor deze rapportage stemmen overeen met de afspraken die zijn overeen gekomen in de opdrachtbevestiging.

Het getaxeerde object is in het recente verleden (1< jaar) niet eerder door B/mak Bedrijfsmakelaars getaxeerd.

Educatie en routine

B/mak Bedrijfsmakelaars bevestigt dat de taxateurs die deze opdracht hebben uitgevoerd en het taxatierapport hebben ondertekend, beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt, en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht B/mak Bedrijfsmakelaars zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.

Plausibiliteit

De taxateur welke de plausibiliteit heeft afgegeven heeft de volgende opmerkingen gemaakt op de taxatie:

- geen

Taxatie standaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVt, vastgesteld 21 juni 2018;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt, vastgesteld 21 juni 2018;

Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2017 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

Iedere aansprakelijkheid van B/mak Bedrijfsmakelaars is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B TAXATIE**B.1 Algemeen****Objectomschrijving**

Het object betreft een pand met een maatschappelijke functie / bestemming gelegen in een woonwijk, degelijk gebouwd, verdeeld over 2 bouwlagen, een aanbouw aan de achterzijde, voor- en achtertuin en verdere aan- en toebehoren.

Adres:	Nicolaas Beetsstraat 2-4, 3362TT te Sliedrecht
VMS taxatienummer:	14768200
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	vrijdag 1 februari 2019
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

Doel:	Verkoop
Toelichting doel van de taxatie:	Het bepalen van de marktwaarde t.b.v. een mogelijke verkoop (aan de huidige huurder) van het object.

B.3 Waardering & basis van de waarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

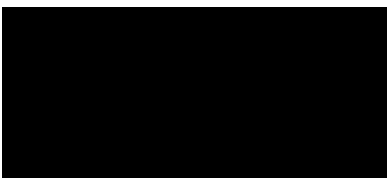
Valuta:	Euro
---------	------

Het object is per 1 februari 2019 getaxeerd op:

Marktwaarde kosten koper:
Zegge:

EUR 400.000
vierhonderdduizend euro

Handtekening taxateur:



Datum en plaats: 7 juni 2019 | Gorinchem

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	woensdag 22 mei 2019
Mate van inspectie:	Inpandig
Inspectie uitgevoerd door:	██████████
Toelichting inspectie:	De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur ██████████. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen**Algemene uitgangspunten**

- uitgaande van de situatie vrij van huur en gebruik (huidige huurder is beoogde koper);
- uitgaande van de staat ten tijde dat huidige huurder het pand opgeleverd kreeg (1-2-2019);
- bij deze taxatie gaan taxateurs ervan uit dat de bodem geschikt is om te worden gebruikt conform het vigerend bestemmingsplan;
- bij deze taxatie houden taxateurs geen rekening met (mogelijke) aanwezigheid van asbest.

Bijzondere uitgangspunten

Geen

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Geen

B.6 Nadere toelichting op de waardering**Toelichting op de waardering**

Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken in de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe hij op basis van de verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe zijn verzekeraar bereid of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.

Voorts zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing op dit taxatierapport.

Aanpassingen op conceptrapportage

Geen

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Op de waardepeildatum bevond zich asbest in het pand. Opdrachtgever heeft alle aanwezige asbest in het pand inmiddels gesaneerd. Uitgangspunt is dan ook dat taxateur geen rekening houdt met aanwezigheid van asbest in het pand.

Taxatie onnauwkeurigheid

Gezien de aangeleverde informatie en de opname te plaatse is de taxatie nauwkeurig uitgevoerd en is er geen sprake van een mogelijke onnauwkeurigheid vanwege het ontbreken van relevante informatie.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen**Eerdere taxaties**

Er zijn door taxateur geen eerdere taxaties verricht van het object

B.8 Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	22-5-2019	Ruimtelijkeplannen.nl
Bodemonderzoek	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	22-5-2019	Kadaster
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Inspectie rapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	22-5-2019	Kadaster
Meetcertificaat	Nee		
Milieu-informatie overheid	Ja	22-5-2019	Bodemloket
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Omgevingsvergunning	Nee		
Overige gegevens	Nee		
Plattegronden	Ja	15-5-2019	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Splitsingsakte	NVT		

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Huurwaardekapitalisatie methode. Het object betreft een voor wat betreft uitvoering gangbaar pand met voldoende referenties om tot een waardeoordeel te komen, vandaar de keuze voor een methodiek volgens de huurwaardemethode.

Teneinde de genoemde waarde vast te stellen is de volgende rekenmethodiek gehanteerd:

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

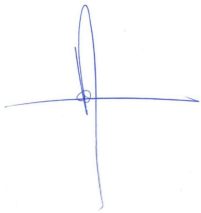
De rekenkundige onderbouwing komt tot stand door middel van de discounted cashflow (DCF) methode. Dit houdt in dat de waarde van het vastgoed afhankelijk is van de toekomstige kasstromen (inkomstenbenadering), contant gemaakt tegen een marktconforme disconteringsvoet. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het object zoals het gebruik, bouwkundige staat en de noodzakelijke investeringen.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

B.10 Plausibiliteit taxatie**Plausibiliteitsverklaring**

Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen: - geen

Handtekening controlerend taxateur:

Datum en plaats: 7 juni 2019 | Gorinchem

C BEOORDELING EN SWOT ANALYSE

C.1 Beoordeling

Object	Score	Locatie	Score
Bouwkundige staat:	Goed	Ligging:	Goed
Staat van onderhoud buiten:	Voldoende	Bereikbaarheid:	Goed
Staat van onderhoud binnen:	Voldoende	Parkeren op openbare weg:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing	Locatie score:	Goed
Functionaliteit:	Voldoende		
Object score:	Voldoende		
Gebruik	Score	Markt	Score
Verhuursituatie:	Niet van toepassing	Courantheid verkoop:	Voldoende
Alternatieve aanwendbaarheid:	Slecht	Courantheid verhuur:	Voldoende

C.2 SWOT Analyse

Sterktes	Zwaktes
- Goede toegankelijkheid (ook voor mindervaliden) - Ligging in de woonwijk / centrum - Locatie dichtbij de winkelveorzieningen - Ruime achtertuin - Degelijk gebouwd object	- Beperkte bestemming, enkel maatschappelijk - Geen eigen parkeerplaatsen
Kansen	Bedreigingen
- het object leent zich voor een mogelijke herontwikkeling tot woning (en) - weinig concurrerend / vergelijkbaar aanbod in de regio - deilverhuur van het object is goed mogelijk	- Mogelijk vrijkomend concurrerend aanbod - Marktonwikkelingen, indien negatief

D JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar: **Gemeente Sliedrecht**
Type eigendom: **Eigendom**
Te taxeren belang: **Eigendom**

Kadastrale omschrijving commercieel

Gemeente	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m²	Eigenaar	Grondwaarde
Sliedrecht	I	4788		0	Gemeente Sliedrecht	-
Totaal				-		-

Aantekeningen kadastraal object

Geen (op basis van aangeleverde kadastrale stukken).

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn conform opgave van de eigenaar en conform de titels van aankomst geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen van toepassing. Voor de letterlijke tekst wordt verwezen naar de bijlage.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeente Sliedrecht op 26 januari 2016. In het vigerende bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de enkelbestemming 'maatschappelijk'.

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- kinderdagverblijven en kinderopvang;
- bijbehorende ondergeschikte horecafaciliteiten en zaalverhuur;
- bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen zoals verhardingen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:

- 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:

- 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;

Maximum bebouwingspercentage: max. 80%.

Voor meer informatie, zie het bestemmingsplan in de bijlage.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing

Vestigingseisen

Er zijn geen bijzonderheden bij de functie 'maatschappelijk' bekend anders dan omschreven in de bestemmingsplanregels.

Fiscale aspecten

De getaxeerde waarde is exclusief BTW (voorzover van toepassing). Tevens is er een correctie voor overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht in mindering gebracht.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen

E OBJECT

E.1 Object informatie

Objectomschrijving

Het object betreft een pand met een maatschappelijke functie / bestemming gelegen in een woonwijk, degelijk gebouwd, verdeeld over 2 bouwlagen, een aanbouw aan de achterzijde, voor- en achtertuin en verdere aan- en toebehoren.

Bouwjaar:	1961
Functionaliteit:	Voldoende
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing

Bouwaard materialen en constructie

Algemeen:

- naar verwachting een onderheide betonnen fundering;
- betonnen vloeren op de begane grond;
- houten vloeren op de eerste verdieping;
- beton-/staalconstructie;
- volledige gemetselde gevels in spouw;
- kunststof kozijnen met dubbele beglazing en screens;
- houten entree deur met luifel en diverse loopdeuren;
- zadeldak (houten constructie) en bedekt met dakpannen;
- aanbouw: platdak (geïsoleerd) afgewerkt met bitumineuze dakbedekking;
- klein balkon aan de achterzijde;
- grotendeels steenachtige scheidingswanden en gipswanden.

Voor wat betreft het voorzieningen-/installatieniveau gaat taxateur uit van de staat ten tijde dat de huidige huurder het pand opgeleverd kreeg (d.d. 1-2-2019).

Voorzieningen/installaties:

- verwarming d.m.v. CV ketel (Remeha) met radiatoren;
- mechanische ventilatie;
- betonnen vloeren afgewerkt met zeil / linoleum;
- systeemplafonds met geïntegreerde verlichting;
- lichtkoepels in het dak (in de aanbouw);
- wanden afgewerkt met spachtelputz en sauswerk;
- diverse wandcontactdozen 220V en datapunten;
- vaste bordestrap naar eerste verdieping;
- diverse toiletgroepen begane grond en eerste verdieping;
- miva-toilet op de begane grond;
- pantryblokken op de begane grond en eerste verdieping;
- diverse brandblusvoorzieningen (handblussers en haspels);
- noodrouteaanduiding en noodverlichting.

Buitenruimte:

- voortuin met groenaanleg;
- achtertuin braakliggend en groenaanleg.
- buitenverlichting;
- vlaggenmast.

Bouwkundige staat:	Goed
Staat van onderhoud buiten:	Voldoende
Staat van onderhoud binnen:	Voldoende

Opmerkingen onderhoud

Geen

Toelichting onderhoud

De onderhoudstoestand van het getaxeerde redelijk. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²/ units	VVO m²/ units	VEX Type
Kantoor-/praktijkruimte BG	Kantoor	300	271	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK
Kantoor-/praktijkruimte 1e	Kantoor	139	117	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK
Totaal		439	388	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Recent heeft er geen renovatie plaatsgevonden.

E.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid

Het gebouw is gebouwd conform de traditie uit de jaren '60 van de 20e eeuw. Er zijn geen voorzieningen aangebracht ten einde de energetische waarde te verbeteren.

Energielabel:A**Uitleg energielabel**

Opdrachtgever is in bezit van een (geldig) energielabel A op het pand. De verwachting is echter dat energielabel A niet juist is, gezien het bouwjaar en de eigenschappen van het pand. Het advies van taxateur is om een nieuw energielabel op te laten stellen.

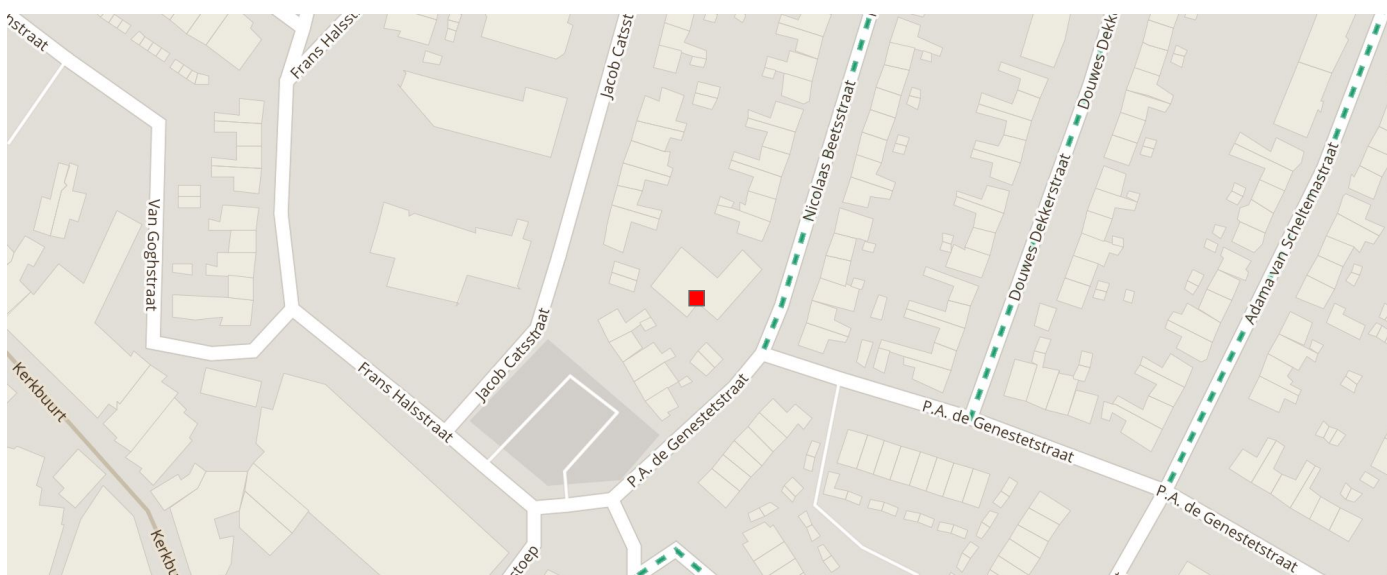
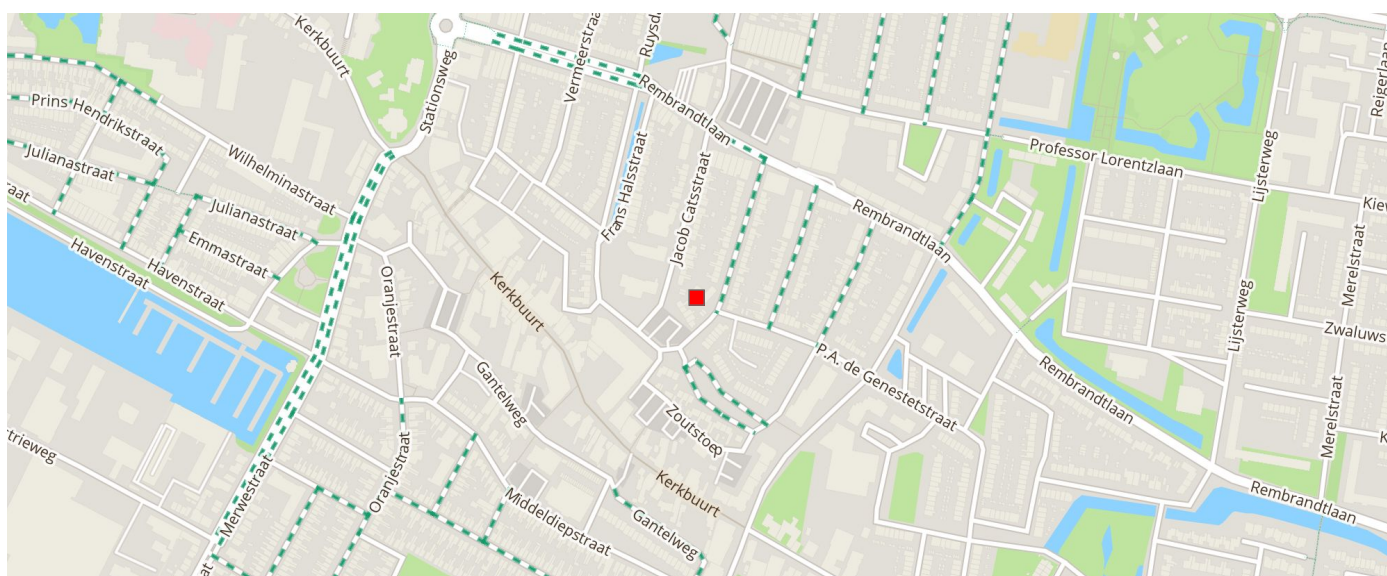
Omschrijving milieuaspecten

Conform informatie uit Bodemloket is de locatie voldoende onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

Object beoordeling

Het object is degelijk gebouwd en de staat van onderhoud is redelijk. De ruimte is functioneel te gebruiken, echter is de bestemming beperkt tot enkel maatschappelijke doeleinden.

Object score:**Voldoende**

F LOCATIE**F.1 Locatie overzicht**

F.2 Locatie informatie

Ligging: **Goed**

Het object is gelegen in de woonwijk tussen de winkelpromenade Kerkbuurt en het Burg. Winklerplein in Sliedrecht. De ligging in de woonwijk is goed, op korte afstand van supermarkt Jumbo en een ruim parkeerplein. De direct omliggende bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen en enkele maatschappelijke objecten.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid van de locatie is goed te noemen. De Nicolaas Beetsstraat zelf is een éénrichtingsweg, maar via P.A. de Genestetstraat is het object vanuit 2 richtingen te bereiken. De woonwijk is goed toegankelijk voor alle verkeer. Via doorgaande wegen zijn de op- en afritten van Sliedrecht-Oost en West met circa 5 autominuten bereikbaar.

Voorzieningen

In Sliedrecht zijn voldoende voorzieningen zoals winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

De parkeergelegenheid in de straat is redelijk, op steenworp afstand ligt het parkeerplein (voor supermarkt Jumbo) waar er voldoende parkeerruimte beschikbaar is. De openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving is goed te noemen.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Taxateur heeft geen ontwikkelingen waargenomen die de marktwaarde op korte termijn positief danwel negatief kan beïnvloeden.

Locatie score: **Goed**

De locatie is goed gelegen in de woonwijk en in de nabijheid van diverse voorzieningen. De ligging en bereikbaarheid zijn goed zowel plaatselijk als vanaf rijksweg A15.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

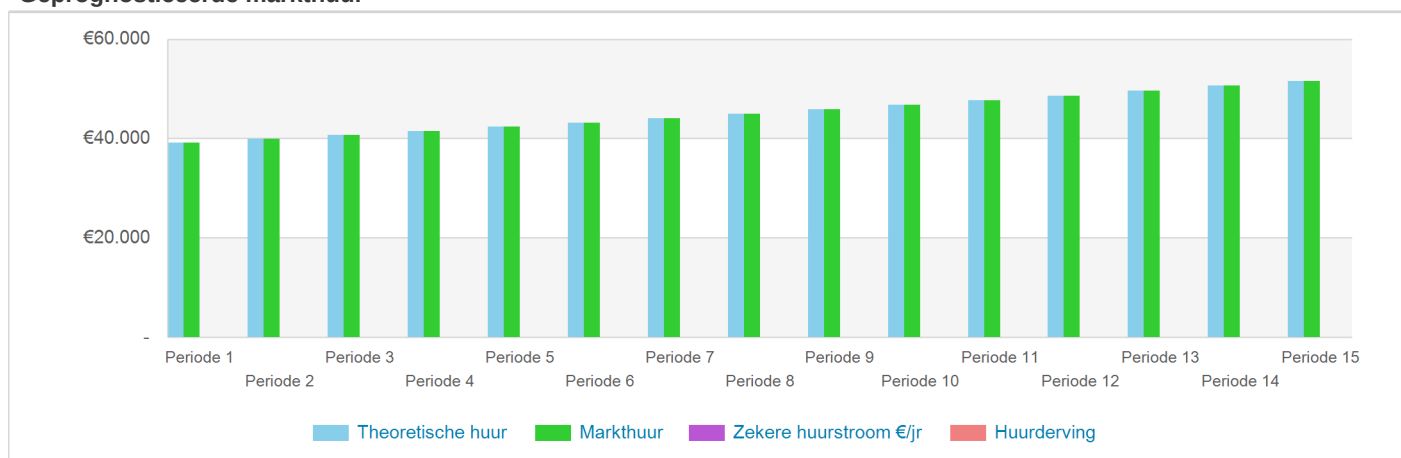
Het object wordt thans gehuurd door Gemiva SVG Groep. Gemiva gaat het pand gebruiken voor activiteiten aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of niet-aangeboren hersenletsel. De huurder is de beoogde koper, waardoor het object wordt gewaardeerd vrij van huur en gebruik.

Voorgenomen gebruik

Gemiva gaat het pand gebruiken voor activiteiten aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of niet-aangeboren hersenletsel.

G.2 Huursituatie

Geprognosticeerde markthuur



G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: Slecht

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het huidige gebruik is het meest optimale gebruik binnen de vigerende (maatschappelijke) bestemming. Een ander gebruik zal naar het oordeel van de taxateur niet leiden tot een hogere marktwaarde.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktvisie algemeen

De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed heeft een goed jaar achter de rug, dit blijkt uit cijfers van NVM Business. Het beschikbare aanbod van commercieel vastgoed liet een verdere daling zien en de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte bleef op niveau. Vooral de grote vraag naar logistiek vastgoed viel op. De winkelmarkt werd daarentegen met een dalende vraag geconfronteerd.

Door de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt bleef het investeringsvolume op de beleggingsmarkt in 2018 op niveau. Uitgaande van de cijfers van NVM Business werd er in totaal voor circa € 10,45 miljard in commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels) geïnvesteerd. Door de grote vraag en het gebrek aan geschikt aanbod gingen de aanvangsrendementen voor kantoren en bedrijfsruimten vorig jaar verder omlaag.

Kantoorruimte

De vraag naar kantoorruimte in Nederland is in 2018 goed op peil gebleven. In totaal werd er circa 1,2 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht. Daarmee lag de opname op nagenoeg hetzelfde niveau als een jaar eerder. De leegstand in kantoorgebouwen liet voor het vierde achteréénvolgende jaar een daling zien. Daarbij speelde mee dat door sloop en bestemmingswijziging zo'n 675.000 m² aan de voorraad werd onttrokken. Daarnaast werd weinig kantoorruimte op risico in aanbouw genomen. Als gevolg hiervan liep het aanbod terug tot 6 miljoen m² eind 2018, wat overeenkwam met circa 13% van de voorraad. Ultimo 2017 stond nog 6,78 miljoen m² te huur of te koop, overeenkomend met 14% van de voorraad. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in de Randstad de prijzen van de kwalitatief betere kantoren onder een opwaartse druk stonden. Dat gold met name voor de vier grote steden. Buiten de Randstad bleven de huurprijzen in het algemeen onveranderd.

Winkelruimte

De Nederlandse winkelmarkt had in 2018 te maken met een licht dalend aanbod en een fors lagere opname dan in 2017. Het totaal aantal winkelmeters dat voor verhuur of verkoop beschikbaar was, daalde vorig jaar met 1,7% tot 2,1 miljoen m². Ook de leegstand als percentage van de voorraad nam verder af. Voor wat de vraagkant betreft lag zowel het opnamevolume als het aantal transacties duidelijk lager dan in 2017, toen de vraag werd opgestuwd door de verhuur van voormalige V&D panden. In totaal kwam de opname vorig jaar uit op ongeveer 660.000 m², ruim een kwart minder dan in 2017. Het aantal transacties daalde met 20%.

Bedrijfsruimte

Het aanbod van bedrijfsruimten ging in 2018 verder omlaag, al was de afname minder groot dan in voorgaande jaren. Het aanbod daalde met 6% en bedroeg eind 2018 circa 11,6 miljoen m². Op de vrije markt werd 3% meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2017. In totaal werd in Nederland bijna 6,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Van het aantal gerealiseerde transacties bestond bijna twee derde uit huurtransacties. De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn licht gestegen in de regio's waar het aanbod is afgenomen en de vraag is gegroeid, zoals in Zuid- en Noord-Holland, Utrecht en in Noord-Brabant. In de andere provincies bleven de prijzen over het algemeen onveranderd, of zijn de prijzen lokaal licht gestegen. Op de meeste plaatsen in Nederland waren incentives meer uitzondering dan regel.

De Nederlandse beleggingsmarkt

Op de markt voor beleggingen in commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels) beliepen de investeringen in 2018 in totaal circa € 10,45 miljard, tegen € 10,05 miljard een jaar eerder. Dat was vooral te danken aan de ruime beschikbaarheid van geld en de lage rentetarieven op de kapitaalmarkt. Beleggers waren vooral geïnteresseerd in de kantorensector. Toch bleef de omvang van het investeringsvolume achter bij de verwachtingen. Wereld in 2017 ongeveer € 5,65 miljard in kantoren belegd, vorig jaar bedroegen de investeringen circa € 4,8 miljard. Overigens had de daling van het volume niet zozeer te maken met een verminderde belangstelling, als wel met het feit dat het aanbod niet altijd kon voorzien in de vraag van beleggers naar goed verhuurde kantoren.

Met betrekking tot de winkelmarkt bleven vorig jaar de investeringen achter bij die in 2017. In totaal kochten beleggers in 2018 voor ongeveer € 1,7 miljard winkels en winkelcentra, ofwel een daling van 20% ten opzichte van een jaar eerder.

In totaal kochten beleggers in 2018 voor circa € 3,12 miljard bedrijfsgebouwen, 50% meer dan het jaar ervoor. Dat de beleggingsmarkt het goed deed, was vooral te danken aan de vraag van beleggers naar logistiek vastgoed (distributiecentra en grootschalige opslagruimten). Hierin werd ongeveer € 2,3 miljard geïnvesteerd.

Bron: NVM Business, februari 2019

Verwachtingen indexen commercieel

Item	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,6%	2,5%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten verwachting	2,0%	3,1%	2,1%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Markthuurler verwachting	1,6%	2,5%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Marktvisie regionaal / lokaal

Binnen de regio Drechtsteden is een min of meer gezonde markt voor bedrijfsmatig vastgoed. Met name voor bedrijfsruimten kan algemeen worden gesteld dat de vraag afgelopen jaren weer sterk toeneemt. Deze ontwikkeling zorgt voor een forse opname van bedrijfsruimten door de markt, waar in sommige segmenten zelfs van schaarste kan worden gesproken.

Overigens dient hierbij te worden vermeld, dat deze ontwikkeling voornamelijk geldt voor kwalitatief goede objecten en objecten welke zijn gelegen op een locatie waar schaarste heerst.

De vraag naar kantoorruimte is echter matig, en beperkt zich in de regel tot aanvullende, ondergeschikte kantoorruimte welke bij bedrijfsruimte benodigd is.

Dit vraag naar maatschappelijk vastgoed is vergelijkbaar met kantoorruimte en is eveneens matig te noemen.

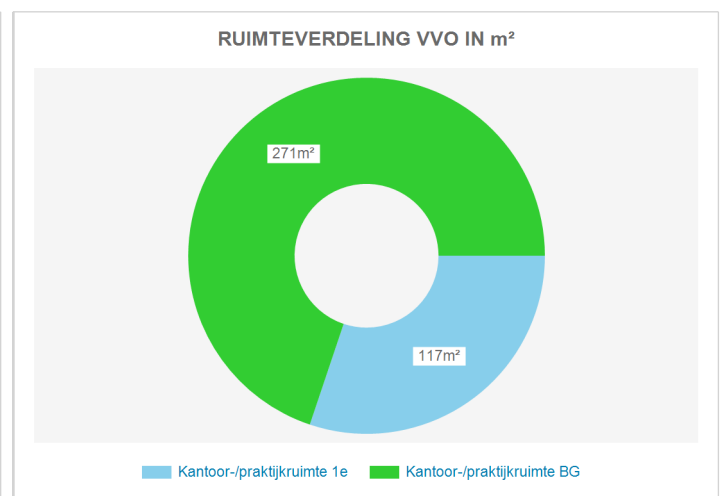
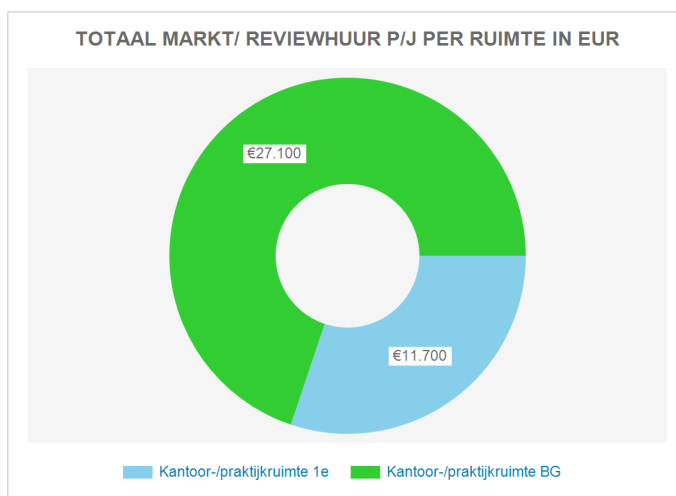
De prijzen laten een licht stijgende lijn zien. Incentives zijn beperkt of niet van toepassing.

H.2 Verklaring gehanteerde markthuur

De markthuur is min of meer bepaald op basis van huurreferenties. Er zijn geen transacties beschikbaar die geheel vergelijkbaar zijn. Met name de maatschappelijke bestemming die op het pand rust, is beperkt aanwezig in de ruime regio. Het gehanteerde huurniveau is derhalve een inschatting op basis van de referenties en deels op basis van het marktgevoel van taxateur. Tevens wordt gekeken naar het aanbod van maatschappelijke panden / kantoorruimte met de bijbehorende (vraag)prijzen.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m²/ units	VVO m²/ units	Markthuur/ reviewhuur per m²	Markthuur/ reviewhuur per jr	% van totaal
Kantoor-/praktijkruimte BG	Kantoor	300	271	€ 100	€ 27.100	69,8 %
Kantoor-/praktijkruimte 1e	Kantoor	139	117	€ 100	€ 11.700	30,2 %
Totaal		439	388		€ 38.800	100,0 %



H.3 Referenties

Algemene toelichting op de huurreferenties

Algemene toelichting op de belegging- of koopreferenties

H.4 Gehanteerde rendementen en output parameters

Gebruikte input en berekende output yields

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

Output yield	Yield
BAR contracthuur kk	-
BAR markthuur kk	9,91 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Taxateurs hebben de waarde per m² ingeschat op € 1008,-/m². Dit is bepaald door het getaxeerde te vergelijken met transacties van soortgelijke objecten en te corrigeren op basis van de aanwezigheid van o.a. indeelbaarheid, voorzieningenniveau, onderhoudsstaat, afwerking, ligging, etc.,.

Onderbouwing correcties

Niet van toepassing

Overzicht bijzondere waardecomponenten kosten koper

	Aantal m2 of stuk	€ per m2 of stuk kk	€ bijzondere waarde kk
Overig	130	€ 50	€ 6.500
Totaal			€ 6.500

Bijzondere waardecomponenten

Geen

H.5 Beoordeling**Courantheid verhuur:****Voldoende****Toelichting courantheid voor verhuur**

De verhuurbaarheid van het pand is redelijk, deelverhuur behoort tot de mogelijkheden. Echter is de vraag naar specifiek maatschappelijk vastgoed beperkt, wat de courantheid beperkt. Tegelijkertijd is er weinig aanbod maatschappelijk vastgoed op de markt, wat de courantheid ten goede komt. Gemiddeld genomen is de courantheid voor verhuur voldoende te noemen.

Courantheid verkoop:**Voldoende****Toelichting courantheid voor verkoop**

De verkoopbaarheid van het pand is redelijk. Net als bij de verhuurbaarheid is de vraag naar specifiek maatschappelijk vastgoed beperkt, wat de courantheid onder druk zet. Tegelijkertijd is er weinig aanbod maatschappelijk vastgoed op de markt, wat de courantheid ten goede komt. Gemiddeld genomen is de courantheid voor verkoop eveneens voldoende te noemen.

Verkooptijd (maanden):**9 maanden**

I Waardering ongebonden grond / achtertuin**Waardering ongebonden grond / achtertuin**

Waardering ongebonden grond / achtertuin

 $130 \text{ m}^2 * € 50,- \text{ per m}^2 = € 6.500,-$

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Overige definities

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energie label	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++		Kleiner of gelijk aan 0,50
A+		0,51 - 0,70
A		0,71 - 1,05
B		1,06 - 1,15
C		1,16 - 1,30
D		1,31 - 1,45
E		1,46 - 1,60
F		1,61 - 1,75
G		Groter dan 1,75

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkorting

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

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

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
- Een trappgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

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

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
Foto's

1 BIJLAGEN FOTO'S















B/mak Bedrijfsmakelaars BV
Kleine Landtong 23 | Gorinchem
Email: [REDACTED] | Tel: 0183 30 40 50

Waardeberekening

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	14768200
Complex:	Nicolaas Beetstraat 2-4 te Sliedrecht
Adres:	Nicolaas Beetsstraat 2-4, 3362TT te Sliedrecht
Eigenaar:	Gemeente Sliedrecht
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1961
Monument:	Nee
Totaal BVO:	439 m²
Totaal VVO:	388 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,13

Waardering

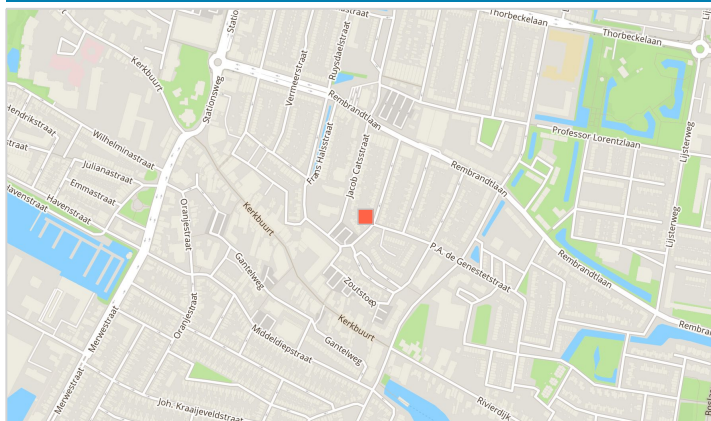
Opdrachtgever:	Gemeente Sliedrecht
Contactpersoon:	[REDACTED]
Doel taxatie:	Verkoop
Taxateur:	[REDACTED]
Waardepeildatum:	vrijdag 1 februari 2019
Marktwaaarde per m²:	€ 1.009

Het object is per 01-02-2019 getaxeerd op:

EUR 400.000

Marktwaaarde kosten koper

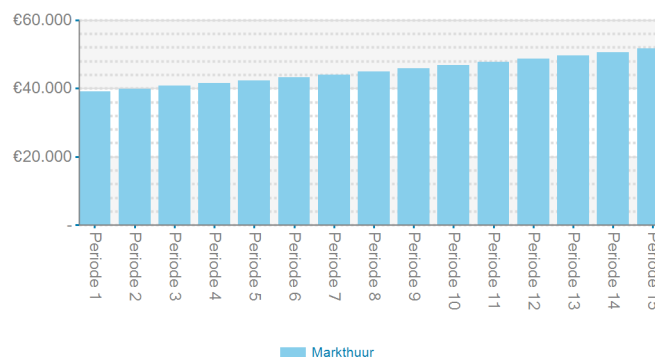
Locatie



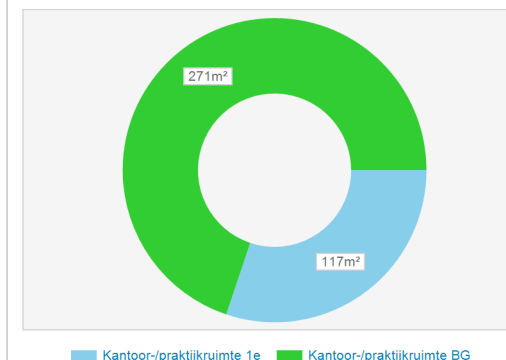
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markthuur:	€ 38.800
Theoretische huur:	€ 38.800
Netto markthuur:	€ 33.310
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markthuur:	14,1 %
BAR markthuur kk:	9,9 %

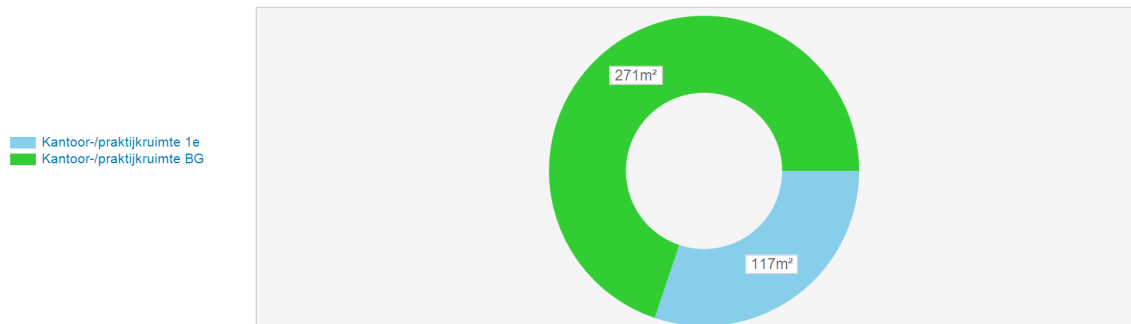
	€ 38.800
	€ 38.800
	€ 33.310
	-
	14,1 %
	9,9 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m²	Huur %	Huur
Kantoor	388	-	€ 100	100%	€ 38.800
Totaal	388	-		100%	€ 38.800

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Zakelijke lasten	€ 3,80	3,8%	€ 1.473
Onderhoud	€ 10,35	10,4%	€ 4.017
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Totale kosten	€ 14,15	14,1%	€ 5.490
Netto markthuur			€ 33.310
NAR % von			8,00%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 416.381

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	-
Marktwaaarde von	€ 416.381
Verwervingskosten	€ 25.045
Marktwaaarde kk ex overige waarden	€ 391.335
Overige waarden kk	€ 6.500
Marktwaaarde kk	€ 397.835
Marktwaaarde kk afgerond	€ 400.000

RUIMTE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 38.800	€ 33.310	9,32%	8,00%	10,7

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,91%
IRR	9,58%
Marktwaaarde kk per m²	€ 1.009

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,50%

Kadastrale percelen

Gemeente	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht
Sliedrecht	I	4788			-	100,00%	Nee
Totaal					-		

Referentie type: belegging | Heerenlaantje 30, 3371 JJ Gorinchem

Transactiedatum:	16-1-2019	Koopsom kk:	€ 806.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Heerenlaantje 30	Koopsom per / m²:	€ 981	Bron:	NVM
Gemeente:	Gorinchem				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	1900				
m² / stuks:	822				

Toelichting op deze referentie

Voormalige Franciscanessenklooster gelegen aan het Heerenlaantje 30a -30i te Gorinchem

Bestemming 'Maatschappelijk',

Oppervlakte: ca. 822 m²

Transactiedatum:	8-11-2018	Koopsom kk:	€ 610.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Schapedrift 85	Koopsom per / m²:	€ 968	Bron:	Eigen
Gemeente:	Hardinxveld-Giessendam				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
m² / stuks:	630				

Toelichting op deze referentie

Praktijkruimte 630 m², in gebruik als fysiotherapie en huisartspraktijkruimte.



Transactiedatum:	9-10-2017	Koopsom kk:	€ 745.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Damstraat 22-24	Koopsom per / m²:	€ 1.162	Bron:	Eigen
Gemeente:	Hardinxveld - Giessendam				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	1940				
m² / stuks:	641				

Toelichting op deze referentie

Betreft een monumentaal kantoorgebouw in Hardinxveld Giessendam.

Afmetingen:

- kelder: ca. 66 m²;
- begane grond: ca. 291 m²;
- 1e verdieping: ca. 220 m²;
- 2e verdieping: ca. 64 m².

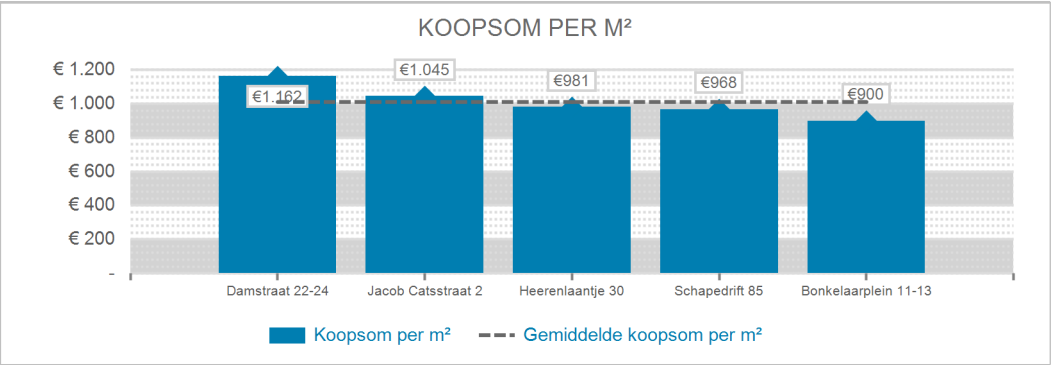
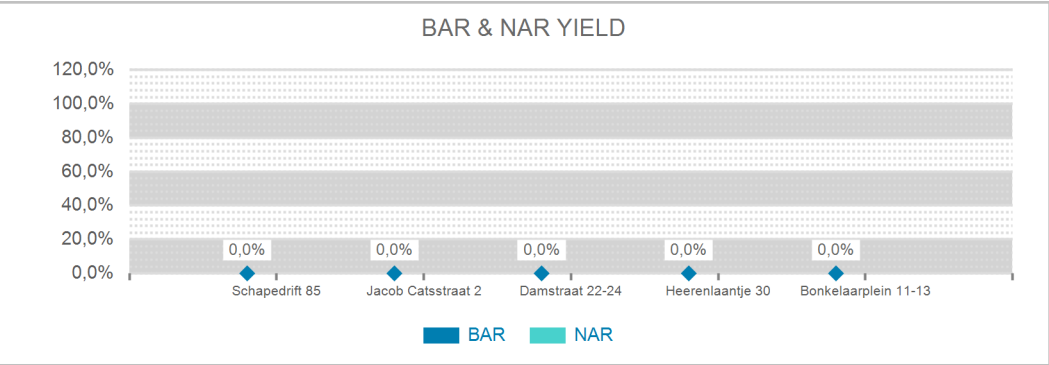
Gebouw is niet vergelijkbaar qua gebouw en voorzieningen. Echter gezien de zeer fraaie uitstraling en ligging geeft de gerealiseerde opbrengst een goed beeld.

Transactiedatum:	9-11-2017	Koopsom kk:	€ 430.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Vergelijkbaar
Adres:	Bonkelaarplein 11-13	Koopsom per / m²:	€ 900	Bron:	NVM
Gemeente:	Sliedrecht				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	1992				
m² / stuks:	478				

Toelichting op deze referentie	
Kantoorruimte: ca. 478 m² (begane grond)	
Bestemming	
- kantoren;	
- dienstverlening;	
- maatschappelijke voorzieningen.	

Transactiedatum:	9-7-2018	Koopsom kk:	€ 460.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Beter
Adres:	Jacob Catsstraat 2	Koopsom per / m²:	€ 1.045	Bron:	NVM
Gemeente:	Sliedrecht				
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:					
m² / stuks:	440				

Toelichting op deze referentie	
Kantoor-/verenigingsruimte ca. 375 m² Garage/berging ca. 65 m² Betreft een appartementsrecht onderin een wooncomplex	



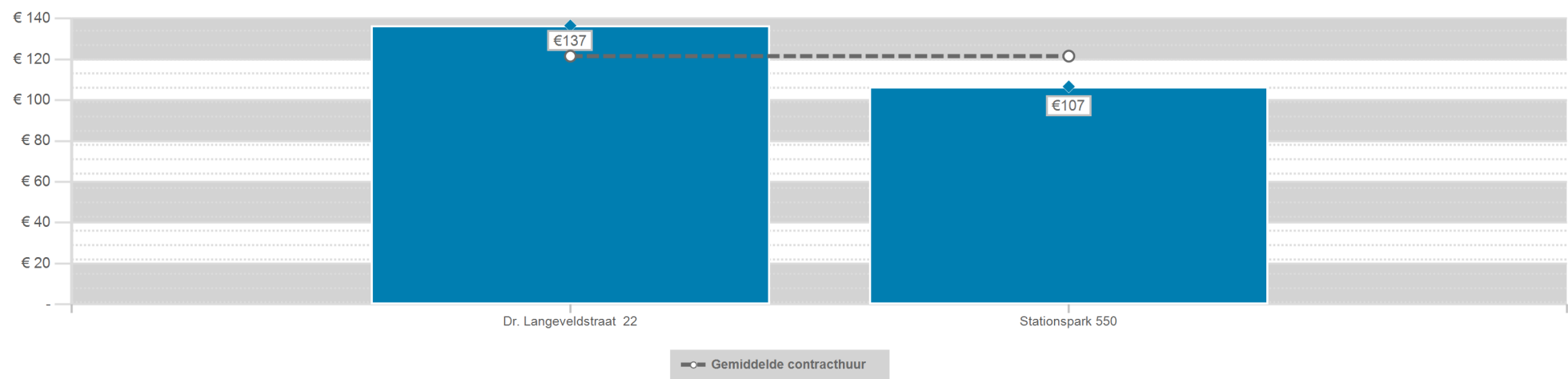
Transactiedatum:	1-1-2018	Huur opbrengst:	€ 48.000	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Beter
Straat:	Stationspark 550	Huur opbrengst per jaar /m²:	€ 106,67	Bron:	NVM
Plaats:	Sliedrecht	Looptijd contract in jr:	2		
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	1997				
Totaal m² of stuks:	450				

Toelichting op deze referentie	
Kantoorruimte: ca. 450 m²	

Transactiedatum:	1-5-2017	Huur opbrengst:	€ 16.380	Kwaliteit tov getaxeerd object:	Beter
Straat:	Dr. Langeveldstraat 22	Huur opbrengst per jaar /m²:	€ 136,50	Bron:	NVM
Plaats:	Sliedrecht	Looptijd contract in jr:	5		
IPD type:	Kantoor				
Bouwjaar:	2007				
Totaal m² of stuks:	120				

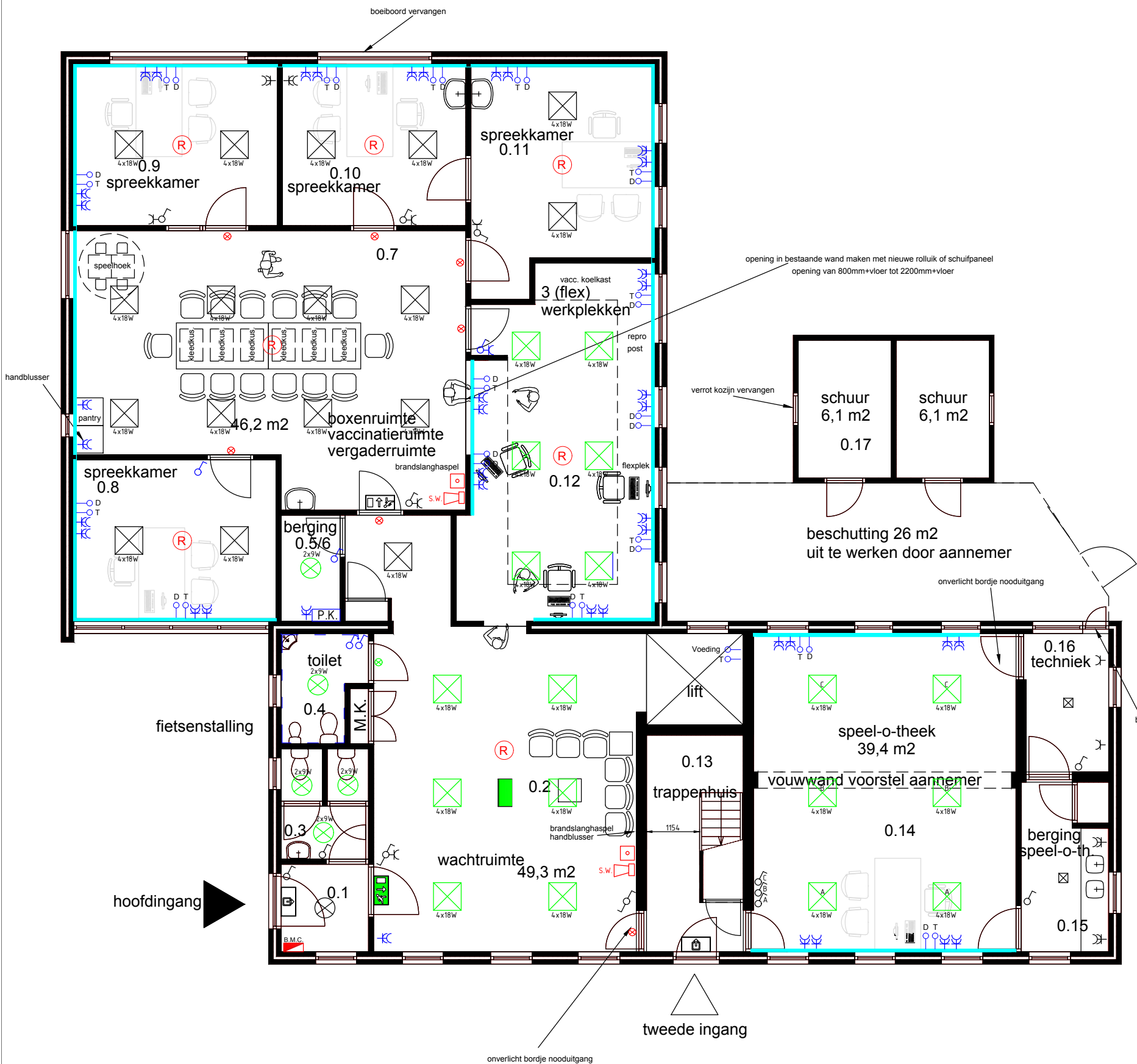
Toelichting op deze referentie	
- Zelfstandige kantoor-/praktijk-/commerciële ruimte: ca. 120 m²	

CONTRACTHUUR PER JAAR PER M²



Plattegrondtekeningen

Let op: Zwarte symbolen is bestaande installatie en gekleurde symbolen is nieuwe installatie!!!



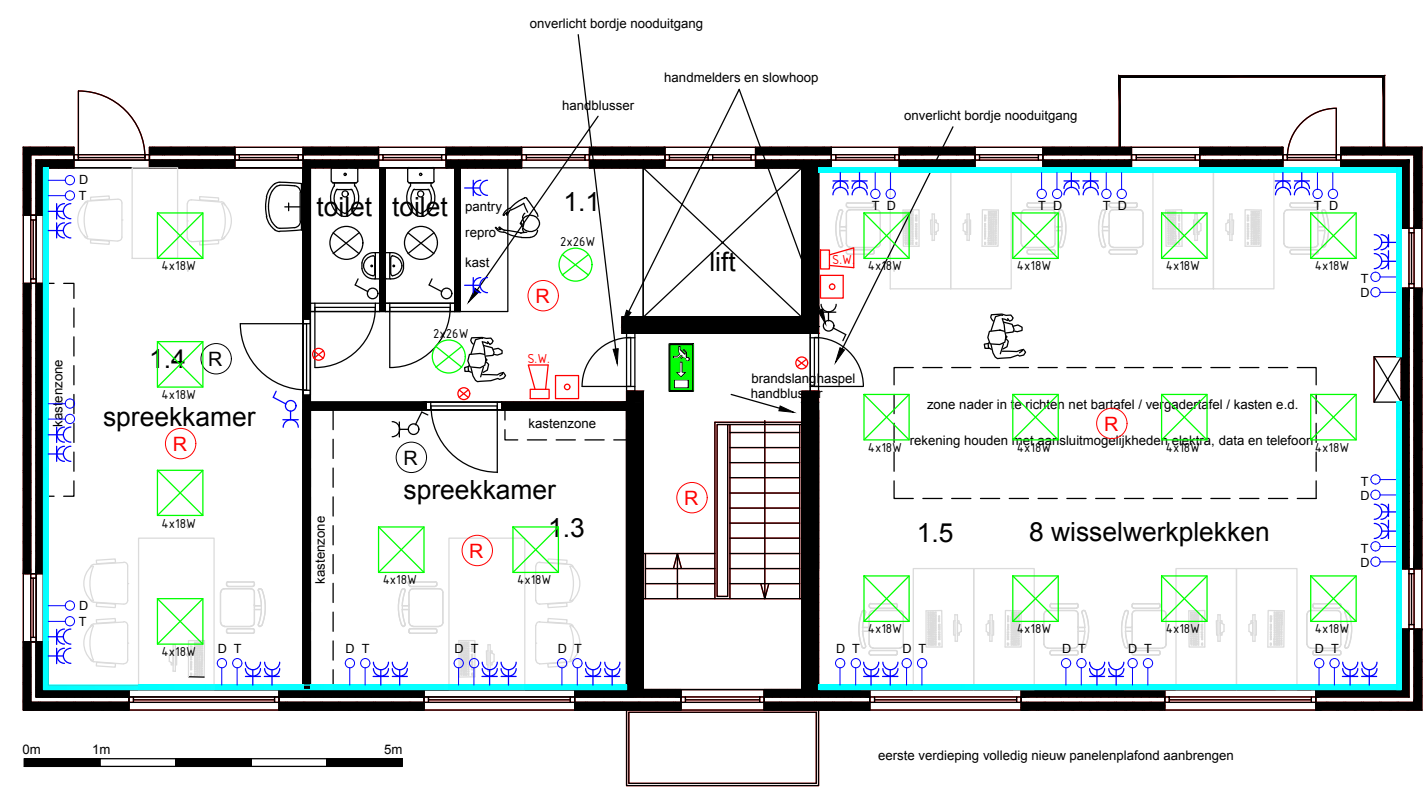
- dubbele wandcontactdoos met aarde
- enkele wandcontactdoos met aarde
- 400V 16A krachtaansluiting
- enkelpolige schakelaar
- Wisselschakelaar
- Data aansluitpunt
- telefoon aansl.punt
- Noodarmatuur t.b.v. vluchtwegsignalering
- Downlighter plafondbouw
- Wandarmatuur opbouw
- TL-armatuur 4x18W inbouw in systeemplafond
- rookmelder
- S.W. Slow Whoop
- Handbrandmelder
- Nevenindicator
- Brandmeldcentrale
- Wandgoot

Status: Ontwerp

Elektrotech	
[Redacted]	
Project: Centrum voor jeugd en gezin te Sliedrecht	
Electra- en brandmeld installatie begane grond	
Graafdijs-oost 30 a 2973 XB Molenaarsgraaf tel: 0184-642500 fax: 0184-642600	Formaat: A3
	Schaal 1:100
	Get: K.V.
	Datum 24-08-2010
Tek. nr: 24810-00	

begane grond (nieuw)

Let op: Zwarte symbolen is bestaande installatie en gekleurde symbolen is nieuwe installatie!!!



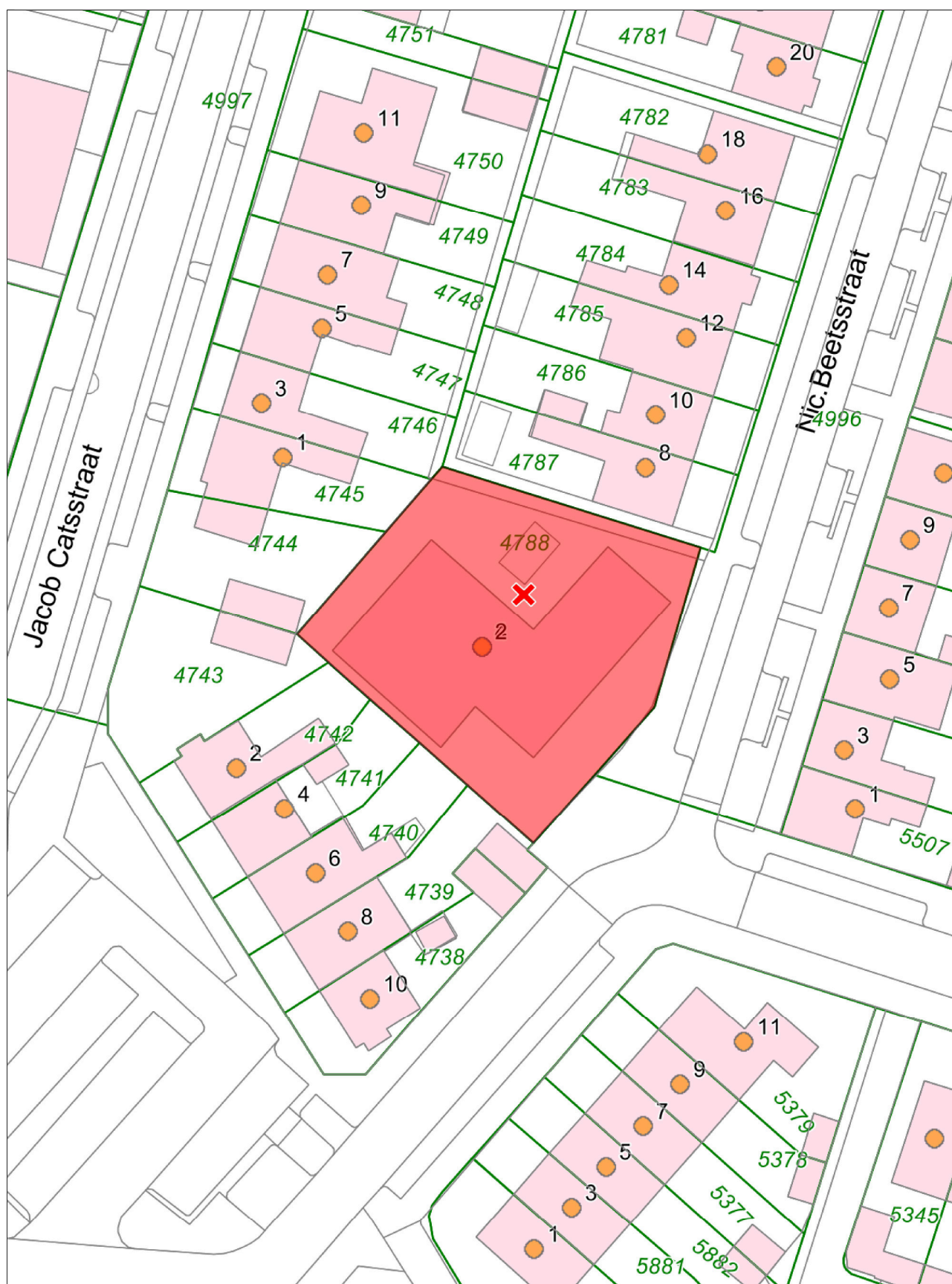
- dubbele wandcontactdoos met aarde
- enkele wandcontactdoos met aarde
- 400V 16A krachtaansluiting
- enkelpolige schakelaar
- Wisselschakelaar
- Data aansluitpunt
- telefoon aansl.punt
- Noodarmatuur t.b.v. vluchtwegsignalering
- Downlighter plafondinbouw
- Wandarmatuur opbouw
- TL-armatuur 4x18W inbouw in systeemplafond
- rookmelder
- S.W. Slow Whoop
- Handbrandmelder
- Nevenindicator
- Brandmeldcentrale
- Wandgoot

eerste verdieping (nieuw)

Status: Ontwerp

Elektrotechnischbedrijf	
Houwelingen B.V.	
Project: Centrum voor jeugd en gezin te Sliedrecht	
Electra- en brandmeld installatie 1e verdieping	
Graafdijs-oost 30 a 2973 XB Molenaarsgraaf tel: 0184-642500 fax: 0184-642600	Formaat: A3
	Schaal 1:100
	Get: K.V.
	Datum 24-08-2010
Tek. nr: 24810-01	

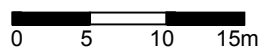
Kadastrale gegevens



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

22 Mei 2019

Schaal 1:500



Totaal Rapport Drechtmaps

22-5-2019 17:31:37



- Kadaster perceel ✕ ±

Objectid ✕	Koopsom ✕	Koopjaar ✕	Kadgrootte ✕	Cultuur Onbebouwd Oms ✕	Toestandsdatum ✕
+ SDT00I 4788G0000	450000	2010	682		22-10-2016

- Kadaster perceel adres ✕

Nr ✕	Kad. aanduiding ✕	BAG adres ✕	Kadastraal adres ✕	Toestandsdatum ✕
1	SDT00I 4788G0000	Nicolaas Beetsstraat 2, 3362TT Sliedrecht		22-10-2016
2	SDT00I 4788G0000		N BEETSSTR 6	22-10-2016
3	SDT00I 4788G0000		N BEETSSTR 2A	22-10-2016

- Kadaster zakelijk recht ✕ ±

Objectid ✕	Subj Naam ✕	Aardzakelijkrecht ✕	Rechtsvorm ✕	Code Soort Persoon ✕	Geboortedatum ✕
+ SDT00I 4788G0000	Gemeente Sliedrecht	Eigendom (recht van) (1/1)	Publiekrechtelijke rechtspersoon		

- Kadaster recht historie ✕ ±

Objectid ✕	Periode ✕	Aardzakelijkrecht ✕	Subj Naam ✕	Geboortedatum ✕	Code Soort Persoon ✕	Kvknnummer ✕	Rsin ✕	Rechtsvorm ✕
SDT00I 4788G0000	2012-12-31 tot heden	Eigendom (recht van) (1/1)	Gemeente Sliedrecht			24488726	1921265	Publiekrechtelijke rec

Bestemmingsplan

< Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 3 gemeentelijke, 21 provinciale en 22 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente Provincie Rijk

bestemmingsplannen 2

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

Parapluherziening Parkeernormen

bestemmingsplan, onherroepelijk (vastgesteld 15-05-2018)

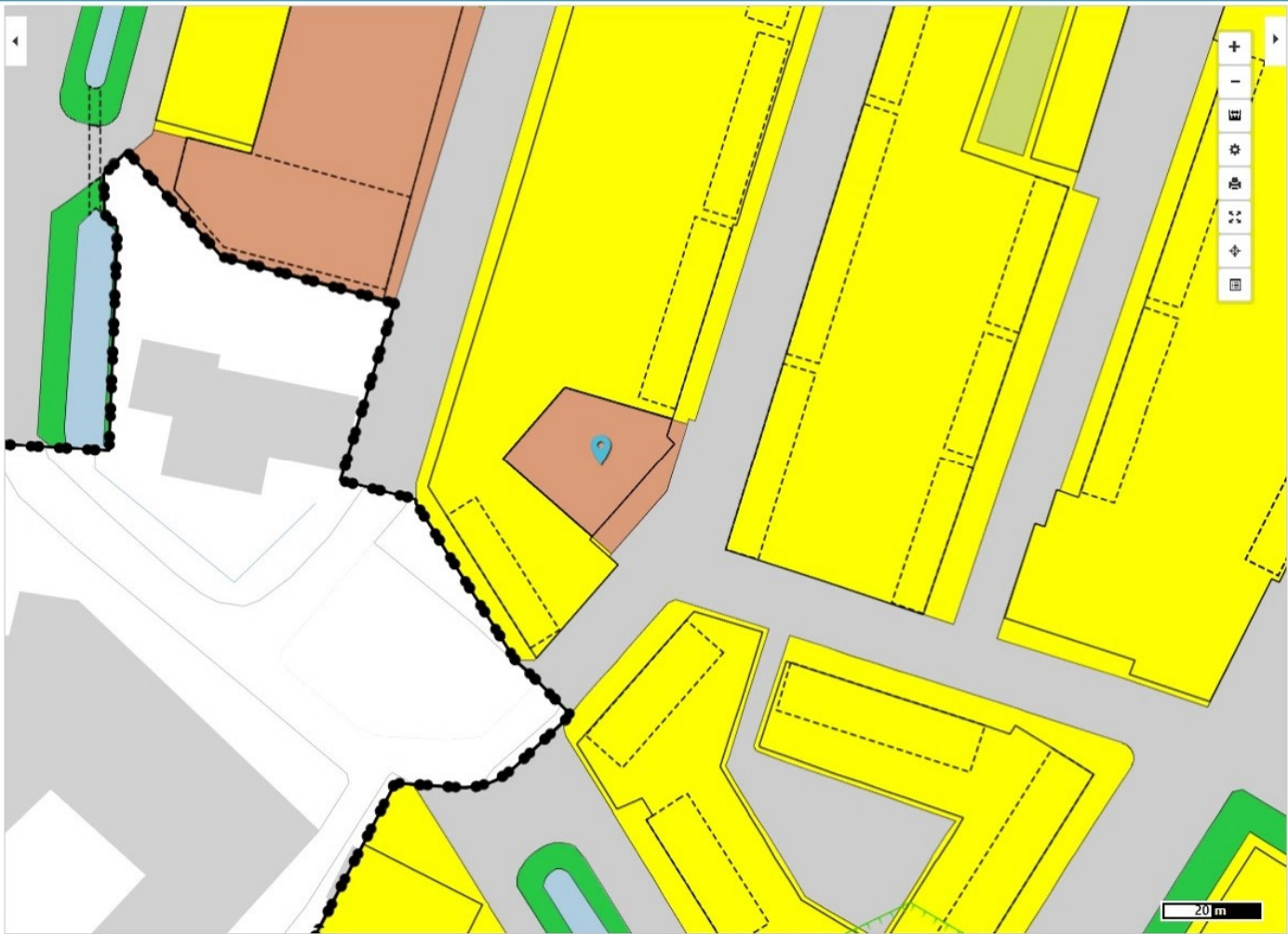
Woongebied 2016

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 26-01-2016)

structuurvisies 1

Sliedrecht 2020

structuurvisie, vastgesteld (04-06-2013)



Woongebied 2016

type bestemmingsplan
plan

eigenaar Gemeente Sliedrecht

status geheel in werking (vastgesteld 26-01-2016)

Toon meer ▾

Plandocumenten

regels

toelichting

Toon meer ▾

Gerelateerde plannen (2) ▾

Plekinfo

enkelbestemming:
Maatschappelijk



bouwvlak



maatvoering:
maximum
bebouwingspercentage: 80%



Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdagverblijven en kinderopvang;
- c. bijbehorende ondergeschikte horecafuncties en zaalhuur;
- d. bij deze bestemming behorende ontsluitingen en voorzieningen zoals verhardingen,

tuinen, erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

14.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'begraafplaats' zijn de in 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor begraafplaats;
- b. 'dienstverlening' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor dienstverlening;
- c. 'horeca' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor horeca behorende tot categorie 2;
- d. 'karakteristiek' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het behoud, de versterking en het herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde;
- e. 'kinderboerderij' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een kinderboerderij, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
- f. 'manege' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een manege, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
- g. 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor het wonen in een bijzondere woonvorm;
- h. 'specifieke vorm van maatschappelijk - plantsoenendienst' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een gemeentelijke plantsoenendienst;
- i. 'specifieke vorm van maatschappelijk - synagoge' zijn de in 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor een synagoge;
- j. 'specifieke vorm van water - duiker' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een duiker;
- k. 'supermarkt' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor een supermarkt, als onderdeel van en ondergeschikt aan de in 14.1.1 onder a en 14.1.2 onder f genoemde activiteiten;
- l. 'wonen' zijn de in 14.1 bedoelde gronden mede bestemd voor wonen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen, het aangegeven bebouwingspercentage geldt;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:

1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet met kap;
 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen al dan niet met kap;
 3. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen al dan niet met kap;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan:
1. 4 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap;
 2. 7 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap dan wel twee bouwlagen zonder kap;
 3. 10 meter indien het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap;
 4. 7 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen zonder kap;
 5. 10 meter vermeerderd met 3 meter voor elke bouwlaag boven de tweede bouwlaag indien het bestaande gebouw bestaat uit drie of meer bouwlagen met kap;
- e. in afwijking van het bepaalde in 14.2.1 onder a mag een gedeelte van een gebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
 2. de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
 3. in afwijking van het bepaalde in 14.2.1 onder e sub 1 en 2 gelden de bestaande maten als maximum indien deze meer bedragen dan de maten als genoemd in 14.2.1 onder e sub 1 en 2;
- f. in afwijking van het bepaalde onder 14.2.1 onder d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- g. in afwijking van het bepaalde in 14.2 onder c en d gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 14.2 onder c en d;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dient het gebouw plat afgedekt te zijn.

14.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten en palen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Specifieke vorm van horeca - seniorenrestaurant

In afwijking van het bepaalde in 14.1.1 onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - seniorenrestaurant' uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een seniorenrestaurant ten dienste van de bewoners, aanverwanten en medegebruikers van het zorgcentrum toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 255 m² mag bedragen.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

14.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 14.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale sloop- of onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bebouwing;
- b. werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders is medegedeeld dat voor die werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen is vereist;
- c. reeds ingevolge het bepaalde in artikel 37 van de Monumentenwet of een gelijke bepaling uit de gemeentelijke monumentenverordening reeds een sloopvergunning is vereist en deze ook is verkregen.

14.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door de werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarde van het bouwwerk, of
- b. een aanvraag redelijkerwijs niet kan worden geweigerd in verband met onevenredig hoge kosten ter behoud van het karakteristieke bouwwerk.

14.4.4 Te verbinden voorwaarden

Aan een vergunning als bedoeld in 14.4.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Bodemloket



Rapport Bodemloket

Datum: 22-05-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.