



TAXA TIERAPPORT

Nicolaas Beetsstraat 2- 4
3362 TT Sliedrecht

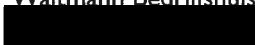
www.waltmann.com

Taxatierapport

Nicolaas Beetsstraat 2-4
3362 TT Sliedrecht

28 mei 2019

Versie : I

Opdrachtgever : **Gemiva- SVG Groep**
Opdrachtnemer : **Waltmann Bedrijfshuisvesting**
Taxateur : 

Inhoud

1. TAXATIEWAARDEN	4
1.1 Opdrachtnemer	4
1.2 Opdrachtgever	4
1.3 Getaxeerde onroerende zaak	4
1.4 Opdracht	4
1.5 Bijzonderheden	5
1.6 Getaxeerde waarden	5
2. PROTOCOL	6
2.1 Werkwijze	6
2.2 In- en uitsluitingen	6
2.3 Geraadpleegde bronnen	6
3. ALGEMENE CLAUSULES	8
3.1 Aansprakelijkheid	8
3.2 Copyright	8
3.3 Taxatiestandaarden en richtlijnen	8
3.4 Onafhankelijkheidsverklaring taxateur	8
4. EIGENDOM	9
4.1 Kadastrale gegevens	9
4.2 Zakelijke rechten	9
5. GEBRUIK	10
5.1 Gebruikers	10
5.2 Huurovereenkomsten	10
5.3 Opmerkingen	10
6. SITUERING	11
6.1 Ligging	11
6.2 Plaatselijke omschrijving	11
7. TECHNISCHE GEGEVENS	12
7.1 Bouwaard	12
7.2 Installaties	12
7.3 Bouwkundige kerngegevens	13
7.4 Parkeervoorzieningen	13
7.5 Terreinvoorzieningen	13
7.6 Indeling	14
7.7 Oppervlakten	14
7.8 Onderhoudstoestand	14
8. MILIEUASPECTEN	16
8.1 Bodemverontreiniging	16
8.2 Geluidshinder	16
8.3 Luchtvervuiling	16
8.4 Verwerkte materialen	16
8.5 Gevaarlijke stoffen	17
8.6 Energielabel	17
9. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	18
9.1 Bestemmingsplan	18
9.2 Vestigingseisen	18
10. MARKT	19
10.1 Algemeen	19
10.2 Marktdata	19
11. BEOORDELING	21
11.1 Locatie beoordeling	21
11.2 Object beoordeling	21
11.3 Totale beoordeling en courantheid	21
12. BIJLAGEN	22

I. TAXATIEWAARDEN

I.1 Opdrachtnemer

Opdrachtnemer : **Waltmann Bedrijfshuisvesting**
Adres : Johan de Wittstraat 168
Postcode : 3311 KJ
Plaats : Dordrecht
Telefoonnummer : 078 61 410 30
E-mail : bedrijfshuisvesting@waltmann.com
Uitvoering : [REDACTED] als taxateur verbonden aan Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.
Inschrijving : Nederlands Register Vastgoed Taxateurs onder nummer RT575369021
Kamer inschrijving : Bedrijfsmatig Vastgoed

I.2 Opdrachtgever

Opdrachtgever I : Gemiva – SVG Groep
Opdracht verstrekt door : [REDACTED]
Adres : Bleulandweg 1b
Postcode : 2803 HG
Plaats : Gouda
Telefoonnummer : 06 46 71 81 72
E-mail : [REDACTED]

I.3 Getaxeerde onroerende zaak

Omschrijving : Het getaxeerde betreft een kantoorgebouw met maatschappelijke functie en onder- en bijgelegen grond. Plaatselijk bekend gemeente Sliedrecht aan de Nicolaas Beetsstraat 2-4. Het getaxeerde is getaxeerd als vrij van huur en gebruik.
Adres : Nicolaas Beetsstraat 2-4
Postcode : 3362 TT
Plaats : Sliedrecht

I.4 Opdracht

Datum opdracht : 22 mei 2019
Waarde peildatum taxatie : 01 januari 2019
Datum opname en inspectie : 28 mei 2019
Bij de opname en inspectie : De heer [REDACTED] verbonden aan Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. was aanwezig tijdens de opname en inspectie van het getaxeerde.
Deskundige bijstand : [REDACTED] vastgoedadviseur bij Waltmann Bedrijfshuisvesting.
Doel taxatie : Onderhavige taxatie is uitgevoerd ten behoeve van verkoop.
Scope of work en diepgang : Onderhavig taxatierapport betreft een volledige taxatie van het vol eigendom. De taxatie is definitief.
Opdrachtvoorwaarden : Conform de door opdrachtgever gemaakte opdracht.

1.5 Bijzonderheden

Op de datum van inspectie is het object in volledige renovatie. Deze renovatie wordt bekostigd door de huidige huurder, opdrachtgever van deze taxatie. Opdrachtgever heeft verzocht het object te taxeren in de staat van voor verbouwing.

De waardepeildatum ligt derhalve voor de datum van de opname en inspectie en is fictief vastgesteld op 01 januari 2019. Taxateur is uitgegaan van een gedateerde staat en het pand was vrij van huur en gebruik.

1.6 Getaxeerde waarden

- Marktwaaarde vrij van huur en gebruik: **€340.000,-- kosten koper**
zegge: DRIEHONDERD VEERTIGDUIZEND EURO KOSTEN KOPER
- Markthuur: **€34.000,-- op jaarbasis**
zegge: VIERENDERTIGDUIZEND EURO

2. PROTOCOL

2.1 Werkwijze

Voorafgaand aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met opdrachtgever vastgesteld. Nadat de uitgangspunten zijn vastgesteld is de taxateur van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V. tot uitvoering overgegaan.

De taxatie is verricht volgens de gecombineerde BAR/NAR methode. De betreffende berekeningen zijn opgenomen in dit rapport onder bijlage 03. De berekening van de waarde conform bovenstaande kapitalisatiemethode is een berekening gebaseerd op marktconforme huurprijzen en een bruto aanvangsrendement als uitgangspunt. Het betreft een berekening van de waarde per heden en status quo.

2.2 In- en uitsluitingen

Tenzij nadrukkelijk hieronder anders vermeld zijn de definities van bijlage 01 en de voorwaarden van bijlage 02 van toepassing.

In- en uitsluitingen taxatie : Niet van toepassing.

2.3 Geraadpleegde bronnen

Eigendom

Eigendomsbewijs	: Het Kadaster
Kadastrale gegevens	: Het Kadaster
Titel van aankomst	: Het Kadaster
Koopovereenkomst	: Neen

Gebruiker

Huurovereenkomsten	: Neen
Factuur actuele huuropbrengst	: Neen
Side letter (s)	: Neen
Allonge(s)	: Neen

Technische gegevens

Plattegronden	: Opdrachtgever
Garantiebewijzen	: Neen
Inspectie rapportages installaties	: Neen
Meerjaren onderhoudsraming	: Neen
Meetcertificaat NEN 2580	: Neen
Bouwkundig rapport	: Neen

Milieu aspecten

Asbestinventarisatie	: Neen
Bodemonderzoek	: www.bodemloket.nl
Gemeentelijke informatie	: Gemeente Slidrecht
Legionella onderzoek	: Neen
Energielabel	: Neen

Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan	: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bouwvergunning	: Neen
Milieu effectrapportage	: Neen
Gebruiksvergunningen	: Neen
Documenten VVE	: Neen

Vaste lasten

Onroerende zaak belasting	: Gemeente Sliedrecht
Rioolrechten	: Gemeente Sliedrecht
Waterschapbelasting	: Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2019
Onderhoudskosten	: Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2019
Beheerskosten	: Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2019
Erfpachtcanon	: Neen
WOZ-waarde	: Opdrachtgever

Overige

Overige:	: Risicokaart, afstandmeten.nl, GoogleMaps
Referenties:	: NVM uitwisselingsysteem, Property.nl, Funda in Business, Realnext, Ventu, eigen netwerk/ transacties

De geraadpleegde informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn in bovenstaand overzicht.

3. ALGEMENE CLAUSULES

3.1 Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlelen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.
2. Taxateur heeft alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de taxatie. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

3.2 Copyright

1. 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 van Waltmann Bedrijfshuisvesting B.V.

3.3 Taxatiestandaarden en richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

1. De Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, juli 2018, waaronder de regels omtrent roulatie.
2. Het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijke Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, beide vastgesteld juli 2018.
3. Bij de definitieve waarde vaststelling werkt de taxateur conform de erkende gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en de internationale richtlijnen EVS 2016 /IVS 2017. Ingeval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS.
4. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit § 8 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

3.4 Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer bevestigt dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

4. EIGENDOM

4.1 Kadastrale gegevens

Adres	: Nicolaas Beetsstraat 2-4
Gemeente	: SLIEDRECHT
Sectie	: I
Nummer (s)	: 4788
Perceelgrootte	: 682 m²
Complex	: Niet van toepassing
Index	: Niet van toepassing
Kadastrale omschrijving	: GEZONDHEID

4.2 Zakelijke rechten

Toestandsdatum	: 28 mei 2019
Eigendom	: Gemeente Sliedrecht
Publiekrechtelijke beperkingen	: Op de kadastrale berichten zijn geen bijzondere aanduidingen opgenomen.
Erfdienstbaarheden/ bijzonder verplichtingen	: Taxateur heeft de laatste akte, zoals in de bijlage toegevoegd, onderzocht en in de waardering betrokken. Voor zover visueel waarneembaar en volgens de verklaring van de eigenaar zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden. Taxateur heeft geen uitgebreid titelonderzoek naar eventuele andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.
VVE	: Niet van toepassing.
Bijdrage kosten VVE	: Niet van toepassing.
Erfpacht	: Niet van toepassing.
Soort erfpacht	: Niet van toepassing.
Uitgegeven door	: Niet van toepassing.
Einddatum tijdelijk recht	: Niet van toepassing.
Herzieningsdatum	: Niet van toepassing.
Huidige canon	: Niet van toepassing.
Herzien canon	: Niet van toepassing.
Canon afgekocht tot	: Niet van toepassing.
Eindwaardevergoeding	: Niet van toepassing.

5. GEBRUIK

5.1 Gebruikers

Gebruikers : Ten tijde van de opname wordt het pand verbouwd door de beoogde gebruiker Gemiva B.V. Op de waardepeildatum was het pand niet in gebruik.

5.2 Huurovereenkomsten

Niet van toepassing.

5.3 Opmerkingen

6. SITUERING

6.1 Ligging

Algemeen	: Het getaxeerde is gelegen aan de rand van winkelpromenade 'De Kerkbuurt' in de buurt Winklerplein-Zuid en hoort ook bij de wijk Wijk 02 Sliedrecht-Centrum in de gemeente Sliedrecht
Belendingen	: Belendingen van het getaxeerde bestaan uit woningen.
Standsaanduiding	: De stand is goed te noemen.
Bereikbaarheid per personenauto	: De bereikbaarheid per personenauto is goed te noemen.
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	: De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed te noemen. Op 5 minuten lopen is een bushalte, welke 5 autominuten van het treinstation Sliedrecht is gelegen.
Bereikbaarheid per water	: Niet van toepassing.
Bereikbaarheid per vrachtvervoer	: De bereikbaarheid per vrachtvervoer is matig te noemen.
Parkeergelegenheid op eigen terrein	: Op eigen terrein zijn geen gemarkeerde parkeerplaatsen aanwezig.
Parkeergelegenheid in de omgeving	: In de directe omgeving is ruime openbare parkeergelegenheid aanwezig.
Voorzieningenniveau omgeving	: Het voorzieningenniveau van de omgeving is goed te noemen, het getaxeerde is op loopafstand van twee winkelcentra gelegen.
Taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden.	: Voor zover bij taxateur bekend niet.

6.2 Plaatselijke omschrijving

Plaatselijke omschrijving	: Sliedrecht is een dorp dat slingert langs de rivier 'Beneden Merwede'. Het ligt op een steenworp afstand van Nationaal Park De Biesbosch en heeft ook binnen de gemeentegrenzen veel groen. Mooi aan Sliedrecht is het dorpse karakter. De inwoners van Sliedrecht staan voor elkaar klaar en respecteren de ander. Ook als die ander een andere levensovertuiging heeft. Sliedrecht heeft bovendien veel winkel- en vrijetijdsvoorzieningen, waarvan ook omliggende dorpen gebruik maken.
---------------------------	--

7. TECHNISCHE GEGEVENS

7.1 Bouwaard

Bouwjaar	: Het bouwjaar van het getaxeerde is 1961.
Renovaties	: Niet van toepassing.
Voorgenomen renovaties	: Momenteel wordt het object volledig gerenoveerd.
Kelders	: Er zijn geen kelders in het getaxeerde.
Constructie	: Het getaxeerde is traditioneel gebouwd.
Gevels	: De gevels van het getaxeerde zijn opgetrokken in baksteen metselwerk.
Vloerconstructie	: De begane grond vloer is van beton. De verdiepingsvloer is van hout.
Dakconstructie	: De houten kap is gedekt met pannen
Thermische isolatie	: Muren en dak zijn niet geïsoleerd.
Kozijnen	: De kozijnen zijn van kunststof in combinatie met dubbele beglazing.
Kwaliteit van de materialen	: De kwaliteit van de materialen is voldoende.
Bijgebouwen	: Niet van toepassing.

7.2 Installaties

Klimaat

Verwarming	: Een cv-installatie in combinatie met radiatoren.
Koelinstallatie	: Niet van toepassing.
Mechanische ventilatie	: Toiletten en pantry.

Water

Warmwatervoorziening	: Boiler.
----------------------	-----------

Transport

Liftinstallatie	: Niet van toepassing.
Roltrappen	: Niet van toepassing.
Dockshelters	: Niet van toepassing.
Kraanbanen	: Niet van toepassing.
Overheaddeuren	: Niet van toepassing.

Elektra

No-break installatie	: Niet van toepassing.
Noodverlichting	: Aanwezig.
Verlichting binnenzijde	: Aanwezig.
Krachtstroom	: Niet van toepassing.
Trafo	: Niet van toepassing.
Buitenverlichting	: Aanwezig.
Verdeelkast	: Aanwezig.

Brandpreventie

Brandmeldinstallatie	: Aanwezig.
Ontruimingsalarm	: Aanwezig.
Handblussers	: Aanwezig.
Brandhaspels	: Aanwezig.
Sprinklerinstallatie	: Niet van toepassing.
Droge stijgleidingen	: Niet van toepassing.
Rookmelders	: Aanwezig.
Bliksembeveiliging	: Niet van toepassing.

Overige

Intercom	: Niet van toepassing.
Zonwering buitenzijde	: Aanwezig.
Inbraakbeveiliging	: Aanwezig.
Databekabeling	: Niet van toepassing.
Gevelreinigingsinstallatie	: Niet van toepassing.
Sanitair	: Aanwezig.
Keuken/ pantry	: Aanwezig.
Overige	: Niet van toepassing.

7.3 Bouwkundige kerngegevens

Frontbreedte	: Niet van toepassing.
Maximale vloerbelasting	: 250 kg/m ² begane grond + verdieping.
Vrije hoogte	: Niet van toepassing.
Hoogte	: 2,40 meter.
Vrije overspanning	: Niet van toepassing.
Stramienmaat	: Niet van toepassing.

7.4 Parkeervoorzieningen

Parkeerplaatsen overdekt	: Niet van toepassing.
Parkeerplaatsen onoverdekt	: Niet van toepassing.
Invalidenparkeerplaatsen	: Openbare weg.
Parkeerratio	: Niet van toepassing.
Toegangcontrole systeem	: Niet van toepassing.

7.5 Terreinvorzieningen

Aantal inritten	: Het getaxeerde is niet voorzien van een inrit.
Hekwerk	: Niet van toepassing.
Groenvoorziening	: Aan de voorzijde is gemeentelijke groen en een tuin met beplanting.
Verhardingen	: Niet van toepassing.
Terreinverlichting	: Niet van toepassing.

7.6 Indeling

Souterrain	:	Niet van toepassing.
Begane grond	:	Bestaand gebouw 123 m ² Aanbouw 148 m ² Berging 11 m ²
1 ^e verdieping	:	Verdieping 123 m ²

7.7 Oppervlakten

Oppervlakten	:	Taxateur heeft zelf gemeten en opdrachtgever heeft plattegrond tekeningen aangeleverd.
--------------	---	--

7.8 Onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het getaxeerde. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen van het getaxeerde is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Het getaxeerde verkeert in het algemeen in een redelijke staat van onderhoud.

De onderhoudsindicatie van de bouwonderdelen voor verbouwing is als volgt:

Bouwonderdeel	:	Beoordeling	Opmerkingen
Dakconstructie	:	Goed	
Dakbedekking	:	Goed	Het dak is niet geïnspecteerd. Uitgangspunt is dat het dak in goede staat verkeert.
Gevels	:	Goed	
Kozijnen	:	Goed	
Schilderwerk binnenzijde	:	Matig	
Schilderwerk buitenzijde	:	Goed	
Vloeren	:	Redelijk	
Plafonds	:	Matig	
Afwerking	:	Matig	
Verwarming	:	Matig	
Luchtbehandeling	:	Niet van toepassing	
Liftinstallatie	:	Niet van toepassing	
Elektra-installatie	:	Gedateerd	
Overige installaties	:	Niet van toepassing	
Parkeergelegenheid	:	Redelijk lang de openbare weg.	
Bijgebouwen	:	Schuur	

Met de hiervoor gebruikte termen wordt bedoeld:

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

De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op (specificatie bijgevoegd) :

Voor zover ten tijde van de opname en inspectie visueel door taxateur waarneembaar niet van toepassing.

De indruk die de taxateur heeft verkregen van het van het object geeft aanleiding tot ander (bouwkundig) onderzoek :

Nee, voor zover ten tijde van de opname en inspectie visueel door taxateur waarneembaar niet.

8. MILIEUASPECTEN

8.1 Bodemverontreiniging

Bodemrapportage	: De eigenaar is niet in het bezit van een bodemonderzoek.
Eigendomsakte	: In de eigendomsakte is het volgende woordelijk opgenomen: "Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag."
Kadastraal bericht	: Op het kadastrale bericht is geen aanduiding betreffende de milieusituatie opgenomen.
Ten aanzien van opslagtanks geldt	: Volgens opgave opdrachtgever zijn er geen opslagtanks aanwezig in het getaxeerde. Voorts is in de eigendomsakte het volgende woordelijk opgenomen: "Verkoper verklaart -voor zover hem bekend- dat er in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn".
Visuele waarneming	: Taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op het veroorzaken van bodemverontreiniging.
Gemeente	: Op basis van informatie verkregen via www.bodemloket.nl blijkt dat er geen informatie over deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.
Uitgangspunt taxatie	: Deze taxatie is uitgevoerd, uitgaande van de veronderstelling dat de bodemgesteldheid geen belemmeringen oplevert en dat het getaxeerde gebruikt kan worden voor alle doeleinden die het vigerende bestemmingsplan toestaat.

8.2 Geluidshinder

Wet Geluidshinder	: Er is geen sprake van een Zone-plichtig terrein.
Geluidshinder omgeving	: Voor zover bij taxateur bekend niet van toepassing.

8.3 Luchtvervuiling

Niet van toepassing.

8.4 Verwerkte materialen

Asbestinventarisatie	: De eigenaar is niet in het bezit van een asbestinventarisatie.
Eigendomsakte	: In de eigendomsakte is met betrekking tot asbest niets opgenomen.
Visuele waarneming	: Taxateur heeft geen verdachte materialen waargenomen in het getaxeerde.
Uitgangspunt taxatie	: Deze taxatie is uitgevoerd, uitgaande van de veronderstelling dat de er geen belemmeringen zijn door de aanwezigheid van asbest en dat het getaxeerde gebruikt kan worden voor alle doeleinden die het vigerende bestemmingsplan toestaat.

8.5 Gevaarlijke stoffen

Er is nabij het getaxeerde sprake van een route : Niet in de directe omgeving.
van gevaarlijke stoffen

Er is op of nabij het getaxeerde sprake van opslag en/of verwerking van:

Brandstoffen	:	Niet in de directe omgeving.
LPG	:	Niet in de directe omgeving.
Explosieve stoffen	:	Niet in de directe omgeving.
Chemische stoffen	:	Niet in de directe omgeving.

8.6 Energielabel

Voor het getaxeerde is geen energieprestatiecertificaat bij de opdrachtgever aanwezig.

Vanaf 2023 dienen kantoorgebouwen verplicht tenminste energielabel C te hebben. De overheid heeft daarnaast plannen om voornoemde maatregel in 2030 verder aan te scherpen zodat panden verplicht een A-label moeten hebben.

9. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

9.1 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan	:	Thans is van toepassing het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied 2016' vastgesteld op 26 januari 2016 door Gemeente Sliedrecht.
Bestemming	:	Maatschappelijk.
Het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik zijn daarmee in overeenstemming	:	Ja.
Toekomstige planologische ontwikkelingen	:	Er zijn geen planologische ontwikkelingen bekend in de directe omgeving.
Functionaliteit binnen het bestemmingsplan	:	De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, kinderdagverblijven en kinderopvang, bijbehorende ondergeschikte horecafuncties en zaalhuur. De functionaliteit binnen het bestemmingsplan is goed te noemen.
Uitbreidingsmogelijkheden	:	Bebouwingspercentage is 80%. Bouwhoogte is 10 meter. Gelet op het vigerende bestemmingsplan zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.
Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6)	:	Neen.
Volgens opgave van Is er sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, Dan wel aanwijzingsbesluit dan wel register-Inschrijving van het object:	:	Het Kadaster en de eigenaar.
• als beschermd monument (ex art. 3,4 of 6 Monumentenwet)	:	Neen.
• tot beschermd stads- of dorpsgezicht of Voorstel daartoe (art. 35 Monumentenwet)	:	Neen.
• tot door de gemeente of de provincie Verklaard beschermd monument	:	Neen.

9.2 Vestigingseisen

Vestigingseisen	:	Er zijn geen bijzondere vestigingseisen.
-----------------	---	--

10. MARKT

10.1 Algemeen

In de gemeente Sliedrecht is weinig vergelijkbaar aanbod en er zijn ook geen recente transacties van vergelijkbaar onroerend goed. Met vergelijkbaar wordt bedoeld een pand met kantoorfunctie al dan niet maatschappelijk en gesitueerd in een woonomgeving. In omliggende gemeenten is min of meer vergelijkbaar verkocht/verhuurd onroerend goed gevonden.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden dat de vraag naar dergelijk onroerend goed is toegenomen. In de Drechtsteden is de leegstand van kantoorruimte sterk afgenomen. Bij geringer aanbod en een stijgende vraag is de markt voor dergelijk onroerend goed te noemen.

10.2 Marktdata

Huurtransacties

Adres/ transactiedatum	Vloeroppervlakte/ indeling	Huurprijs op jaarbasis, excl. BTW	Bron	Klasse*
Dubbeldamseweg Zuid 11 - Dordrecht Transactiedatum: 26 februari 2016	Kantoorruimte: 523m ²	€ 47.400,--	NVM uitwisselingssysteem	+
Gravensingel 97 – Dordrecht Transactiedatum: 18 juli 2018	Kantoorruimte: 405m ²	€ 55.000,--	NVM uitwisselingssysteem	+
Schooldwarsstraat 48 – Papendrecht Transactiedatum: 25 mei 2015	Kantoorruimte: 528 m ²	€ 60.000,-	Eigen transactie	++

* Deze referentie is: – aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het getaxeerde

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. De gerealiseerde transacties dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden. In de huidige markt maken de zogenaamde incentives (zoals huurvrije perioden, bijdragen in inrichtingskosten en andere financiële tegemoetkomingen) onderdeel uit van de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs. Doordat deze incentives in de meeste publicaties van gerealiseerde transacties niet of nauwelijks worden vermeld, ontbreekt voldoende bewijs van de invloed van deze incentives op de gepubliceerde transacties. De ingeschatte markthuurwaarde is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateur.

Kooptransacties

Adres/ transactiedatum	Vloeroppervlakte/ indeling	Koopsom kosten koper	Bron	Klasse*
Jacob catsstraat 2 - Sliedrecht Transactiedatum: 31 mei 2018	Kantoorruimte: 440 m ²	€ 460.000,-	Eigen transactie	+
Constantijn Huygenslaan 43 - Papendrecht Transactiedatum: 1 september 2016	Kantoorruimte: 577 m ²	€ 350.000,-	NVM uitwisselingssysteem	0
Groen van Pinstererweg 64/66 - Dordrecht Transactiedatum: 17 juli 2017	Kantoorruimte: 440m ²	€ 365.000,-	NVM uitwisselingssysteem	0

* Deze referentie is: – aanzienlijk slechter, - slechter, 0 vergelijkbaar, + beter, ++ aanzienlijk beter dan het getaxeerde

Bovenstaande kooptransacties betreffen onverhuurde objecten, welke ten behoeve van een eigenaar/gebruiker aangewend kunnen worden. Er is een vergelijking gemaakt tussen de koopsom per vierkante meter van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per vierkante meter van het getaxeerde object. Hierbij is vanzelfsprekend de locatie, het bouwjaar en het onderhouds- / afwerkingsniveau van invloed op de waarde.

II. BEOORDELING

II.1 Locatie beoordeling

Locatie : Het getaxeerde is gelegen in de woonwijk 'Winklerplein-Zuid' en hoort ook bij 'Wijk 02 Sliedrecht-Centrum' in de gemeente Sliedrecht.

II.2 Object beoordeling

Verhuurbaarheid : De verhuurbaarheid is goed. Door de gunstige ligging, afmetingen en maatschappelijke doelgroep is deelverhuur mogelijk.

Verkoopbaarheid : De verkoopbaarheid is goed te noemen. Door de gunstige ligging, afmetingen en maatschappelijke doelgroep is deelverhuur mogelijk.

Gebruiksmogelijkheden : Kantoor, verenigingsgebouw, woningen.

Concurrentiepositie : Goed, er is weinig tot geen vergelijkbaar aanbod.

SWOT- analyse :

Sterkten	Zwakten
-Uitstraling van het gebouw -Locatie nabij het centrum in een woonomgeving	- Gedateerd - Geen parkeerplaatsen op eigen terrein
Kansen	Bedreigingen
- Deelverhuur mogelijk - Transformatie naar wonen is mogelijk	- Geen specifieke bedreigingen

II.3 Totale beoordeling en courantheid

Resumé : Taxateur stelt zich op het standpunt dat er sprake is van een courant object.

12. BIJLAGEN

- Bijlage 01. Definities
- Bijlage 02. Voorwaarden
- Bijlage 03. Waardeberekeningen
- Bijlage 04. Foto's
- Bijlage 05. Kadastrale informatie
- Bijlage 06. Akten
- Bijlage 07. Bodeminformatie
- Bijlage 08. Plattegronden
- Bijlage 09. Bestemmingsplan
- Bijlage 10. Risicokaart
- Bijlage 11. Plausibiliteitverklaring

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap op 22 augustus 2019 te Dordrecht ondertekend door:



Bijlage 01. Definities

Bijlage 01 Definities

1.1. Definitie van de waardebegrippen

Volgens de International Valuation Standards

Marktwaaarde

Marktwaaarde (market value) is het verwachte bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak tussen een willige verkoper en een willige koper die op gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Markthuurwaarde

Markthuurwaarde (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Bestaand-gebruikswaarde

Bestaand-gebruikswaarde (Value in use) is het te verwachten bedrag dat op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, uitgaande van continuering van het bestaande gebruik, maar veronderstellend dat de onroerende zaak, uitgaande van continuering van het bestaande gebruik, maar veronderstellend dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt aangeboden, tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde (enterprise value) is het te verwachten bruto bedrag dat, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Intrinsieke waarde

Intrinsieke waarde (equity value) is het verwachte bedrag, zonder rekening te houden met waardevermindering en afschrijving, maar uitgaande van de taxatie wordt overeengekomen voor een bedrijf tussen een willige verkoper en een willige koper die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen.

Hypotheekwaarde

De hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value) is de waarde van een vastgoedobject die is vastgesteld door een taxateur op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van de onroerende zaak, rekening houdend met duurzame lange termijn aspecten van de onroerende zaak, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dat ogenblik van het vastgoedobject wordt gemaakt en eventuele andere doeleinden waarvoor het geschikt is en waarbij speculatieve factoren niet in de hypotheekwaarde verrekend mogen worden.

Bijlage 02. Voorwaarden

Bijlage 02.

2.1 Objectgebonden clauses

2.1.1. Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van het getaxeerde ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelte 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, het 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.
6. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
7. 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 NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen".

2.1.2. 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 getaxeerde 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 milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid I van dit artikel 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 moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in dit rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van 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 er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve invloed heeft voor de waarde.

2.1.3 Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat het getaxeerde vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
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 verlies- en winstrekening 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 wij 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 hebben 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 uitdrukkelijke als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

2.1.4. 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.

2.1.5. Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum het getaxeerde en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid s geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

2.1.6. Fiscale wetgeving

1. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) 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.
2. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

2.1.7. Huurrecht

1. In het geval van woningen hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het “Woningwaarderingssysteem”. Wij hebben geen consequenties getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij een 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 bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
3. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
4. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen huurder en de verhuurder bestaan.
5. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
6. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur- of andere betalingsverplichtingen zijn.
7. Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de 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.
8. Indien het getaxeerde in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.

2.1.8. Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

2.1.9. Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Bijlage 03. Waardeberekeningen

WALTMANN
 bedrijfshuisvesting

Adres, Plaats	Nicolaas Beetstraat 4-6 Sliedrecht
Type object	maatschappelijk gebouw
Perceelsoppervlakte	682 m²
Eigendom	ja
Peildatum	1-jan-19
Taxateur	De heer A.P. Maters RT
Opdrachtgever	

[illegible]

Totale jaarhuur	405	425	€	34.105,00
-----------------	-----	-----	---	-----------

Bijlage 1 - Overige kosten					
Onderhoudskosten	€	%	€	Overige kosten	€
Onroerende zaakbelasting	€ 341.050,00	0,1681%	€ 573,31	Actuele huuropbrengst	€ -
Waterschapslasten	€ 341.050,00	0,0433%	€ 147,61	Markthuur	€ 34.105,00
Rioolrechten	€ -	0,0000%	€ 78,84		
Verzekeringen	€ 450.000,00	1,2500%	€ 562,50		
Onderhoudskosten	425 €	10,56 %	4.490,64		
Onderhoudskosten parkeerplaatsen	0 €	- %	-	Rest. Looptijd contract in maanden	0
BTW niet verrekenbaar	€ -	- %	-	Index per jaar	2,00%
Erfpachtscanon	€ -	- %	-	Risico vrije lening	0,50%
Beheerskosten	€ 34.105,00	0,00% €	-	Risico Vastgoed	3,50%

Totaal	€ 5.852,89	Risico toeslag locatie	3,50%
--------	------------	------------------------	-------

Exploitatiekosten in percentage van de bruto jaarhuur	17,16%
---	--------

Netto markthuiwaaide	€ 28.252,11
----------------------	-------------

Netto aanvangsrendement	7,50%
Bar hw	9,05%
Factor hw	11,05

	Waarde voor correcties	€	376.694,78
--	------------------------	---	------------

KAPITAALSCORRECTIES	waarde	tarief	totaal
Correctief onderhoud	€ -	0,00 €	15.000,00
Spplitsingskosten	€ -	0,00 €	-
Leegstand	€ -	0,00 €	-
Verhuurkosten	€ -	0,00% €	-
Contante waarde meer-/minderhuur	€ -	0,00 €	-
Erfpachteffect	€ -	0,00 €	-
Milieu-aanpassing c.q. reserveringen	€ -	0,00 €	-
Servicekosten	€ -	0,00 €	-
Ongebonden grond	€ -	0,00 €	-

Totaal	€ 15.000,00
--------	-------------

Gekapitaliseerde waarde minus kapitaalscorrecties	€ 361.694,78
---	--------------

Overdrachtsbelasting	6,00%
----------------------	-------

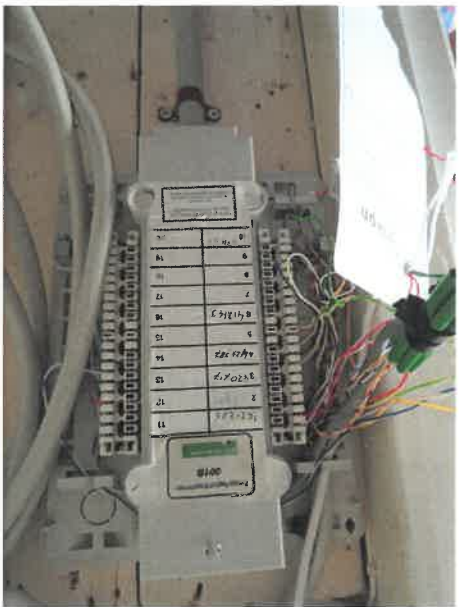
not. Kosten/ kad. rech in %	1,00%
-----------------------------	-------

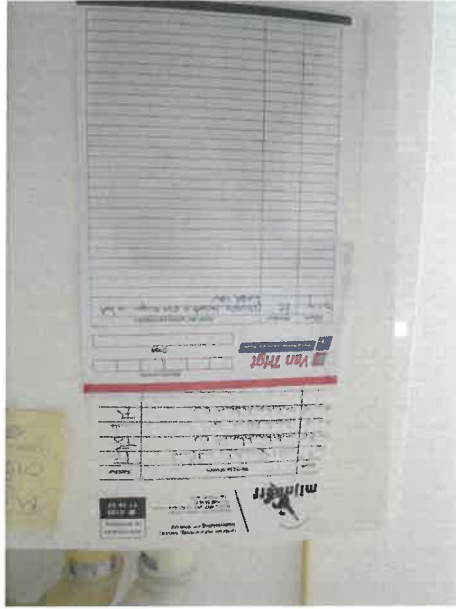
MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT KOSTEN KOPER	€ 338.032,50
---	--------------

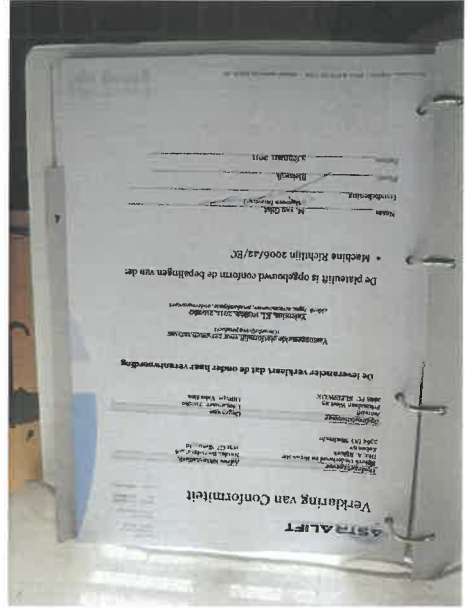
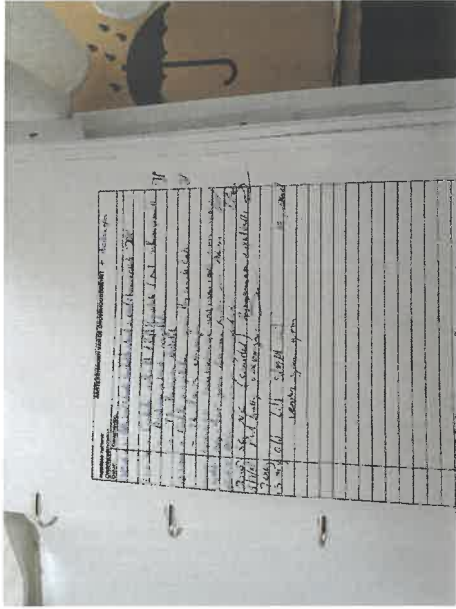
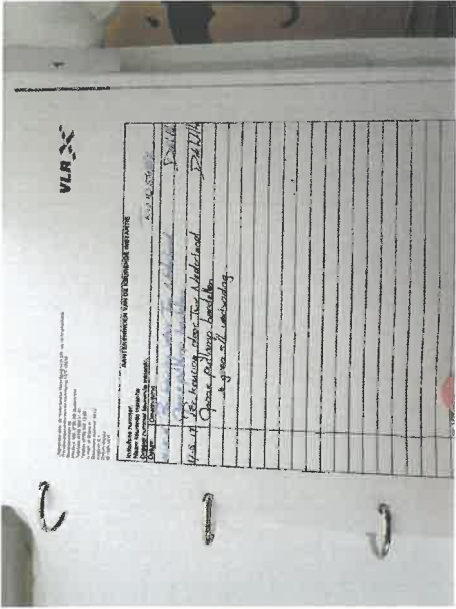
Bijlage 04. Foto's

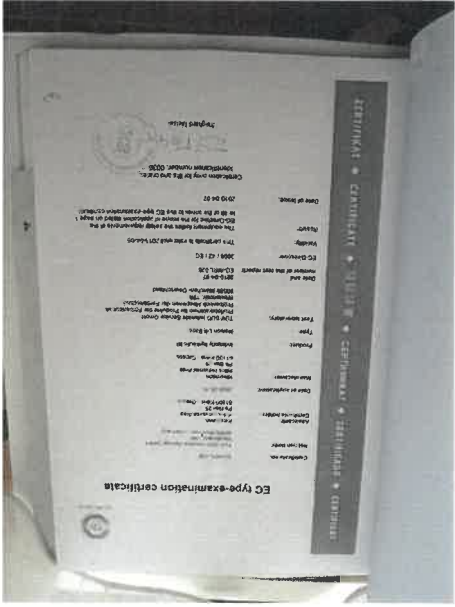


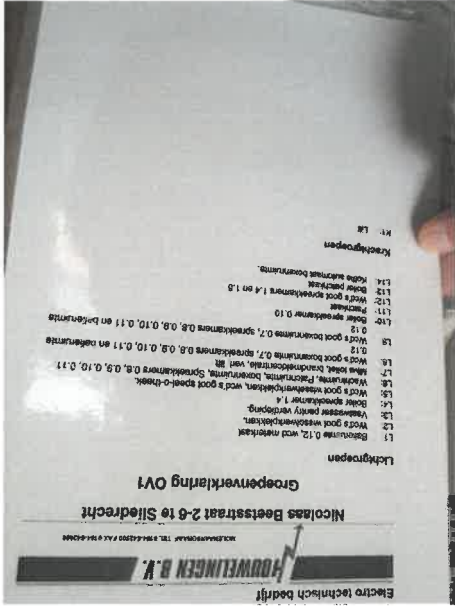










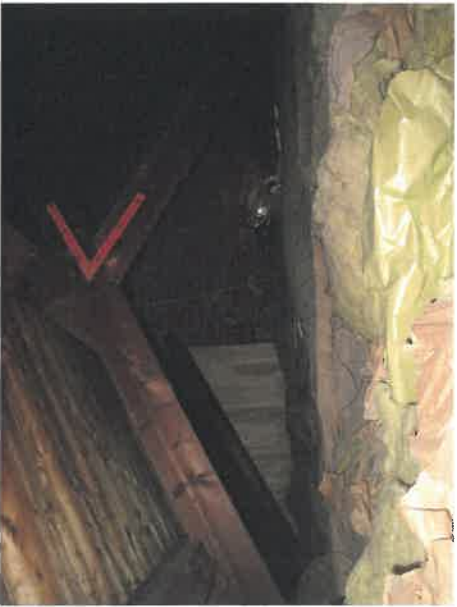


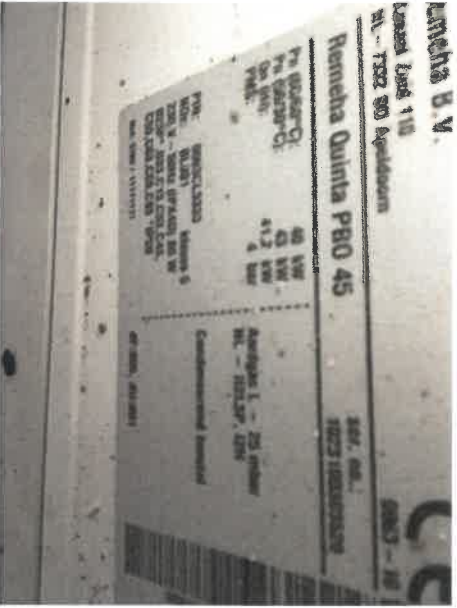




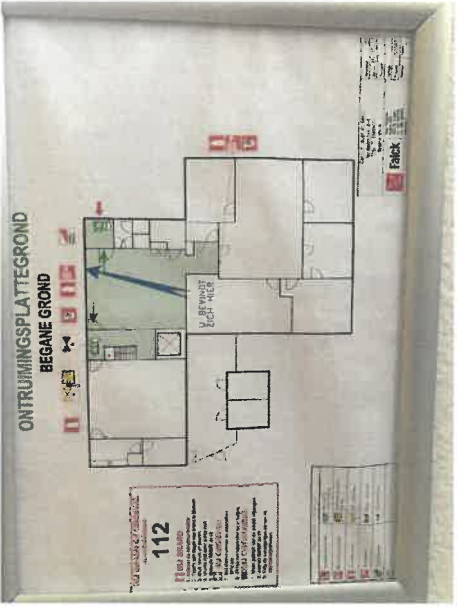




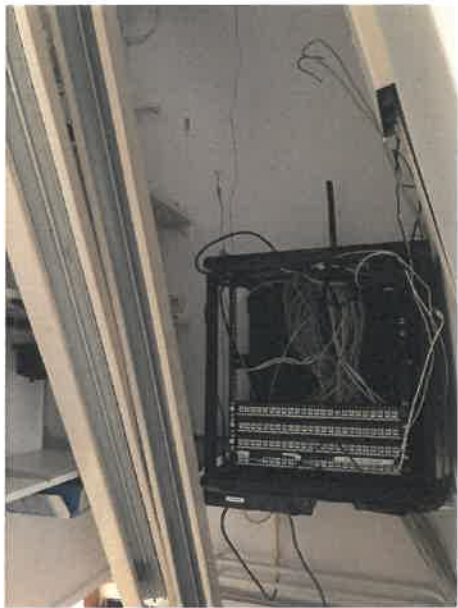












Bijlage 05. Kadastrale informatie



BETREFT

Sliedrecht I 4788

UW REFERENTIE

nicolaas beetsstraat

GELFVERD OP

23-05-2019 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11032370716

VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M

22-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-05-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sliedrecht I 4788
	Kadastrale objectidentificatie : 020130478870000
Locaties	Nicolaas Beetsstraat 2
	3362 TT Sliedrecht
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Nicolaas Beetsstraat 4
	3362 TT Sliedrecht
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	N BEETSSTR 2 A
	3362 TT SLIEDRECHT
	N BEETSSTR 6
	3362 TT SLIEDRECHT
Kadastrale grootte	682 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	112882 - 425954
Omschrijving	Gezondheid
Koopsom	€ 450.000
	Koopjaar 2010

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58771/17	Ingeschreven op 31-08-2010 om 11:32
Naam gerechtigde	Gemeente Sliedrecht	
Adres	Industrieweg 11	
	3361 HJ SLIEDRECHT	
Postadres	Postbus 16	
	3360 AA SLIEDRECHT	
Statutaire zetel	SLIEDRECHT	



BETREFT	Sliedrecht I 4788	
UW REFERENTIE	nicolaas beetsstraat	
GELEVERD OP	23-05-2019 - 13:47	PRODUCTIEORDERNUMMER S11032370716
VOLLEDIG GESIGNEERD T/M	22-05-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 22-05-2019 - 14:59
BLAD	2 van 2	

KvK-nummer 24488726 (Bron: Handelsregister)

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



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Sliedrecht I 4788
Nicolaas Beetsstraat 2, 3362TT Sliedrecht
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o doodakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
---	--	--

Bijlage 06. Akten

034294PA

Heden een en dertig augustus tweeduizend tien zijn voor mij, [REDACTED]
[REDACTED] kanidaat-notaris, als waarnemer van [REDACTED] notaris te Sliedrecht, verschenen:

1. mevrouw [REDACTED] geboren te Reeuwijk op vijf augustus negentienhonderd twee en vijftig, te dezer zake woonplaats kiezende [REDACTED] te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer [REDACTED] geboren te 's Gravenmoer op een en dertig januari negentienhonderd vijf en vijftig, (Nederlands rijbewijs nummer: 4549236502, afgegeven te Hardinxveld-Giessendam op een en twintig augustus tweeduizend negen), wonende [REDACTED] Hardinxveld Giessendam, gehuwd;
te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder (directeur) van de stichting **STICHTING RIVAS ZORGGROEP**, statutair gevestigd te Gorinchem, feitelijk gevestigd [REDACTED] Gorinchem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland, onder nummer 11044044,
en als zodanig deze stichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende;
voorts handelend met goedkeuring van de Raad van Toezicht van genoemde stichting, genomen in haar vergadering van **negen maart tweeduizend tien**, van welke vergadering een uittreksel uit de notulen aan deze akte is gehecht, Stichting Rivas Zorggroep hierna genoemd: **verkoper**;
2. mevrouw [REDACTED] geboren te Maurik op vier december negentienhonderd zeventig, te dezer zake woonplaats kiezende [REDACTED] Sliedrecht, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer [REDACTED] geboren te Hazerswoude op zeventien juni negentienhonderd negen en veertig, (Nederlands paspoort nummer: NRPKC0JJ3, afgegeven te Sliedrecht op twee juli tweeduizend negen), wonende Oranjestraat 2, 3361 HR Sliedrecht, gehuwd;
die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE SLIEDRECHT**, feitelijk gevestigd Industrieweg 11, 3361 HJ Sliedrecht,
en als zodanig deze Gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigde op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet;
en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van die gemeente de dato **twee en twintig december tweeduizend negen** en het besluit van de Raad van die gemeente de dato **acht februari tweeduizend tien**,

de Gemeente Sliedrecht hierna genoemd: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij dezen aanvaardt:

het pand met erf, tuin en verder aanbehoren, staande en gelegen te Sliedrecht, Nicolaas Beetsstraat 2, 2A, 4 en 6 (postcode: 3362 TT), kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie I nummer 4788, groot zes are en tweentachtig centiare;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als accommodatie voor Centrum voor Jeugd en Gezin.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meege-deeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, op **negen en twintig juni negentienhonderd negen en negentig** in register 4 deel 19105 nummer 40, van het afschrift een akte van levering ingevolge koop, houdende kwijting voor de koop-som en afstand van de rechten om ontbinding te vorderen op **acht en twintig juni ne-gentienhonderd negen en negentig** verleden voor mr. W. van Leussen, destijds nota-ris te Molenaargraaf.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

De koopprijs bedraagt:

vierhonderd vijftigduizend euro (€ 450.000,00),

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vooromschre-ven lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN.

KOSTEN EN BELASTINGEN:

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT.

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden; van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO.

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN.

Artikel 4.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER.

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;

- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan;
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
 - 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Verkoper verklaart:

- dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g, h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

TOESTAND VAN DE BODEM.

Artikel 6.

Verkoper verklaart -voor zover aan hem bekend-:

- dat er geen feiten zijn die er op wijzen, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voorsomschreven gebruik van het verkochte door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;

- dat in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

OUDERDOMSCLAUSULE.

Koper verklaart voorts ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan vijftig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe registergoederen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de wanden, vloeren, plafonds, daken, ramen deuren, kozijnen, leidingen voor electriciteit, water en gas, de rioleringen, de installaties, de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en/of overige bouw delen.

Koper verklaart bij voorbaat de verkoper te vrijwaren omtrent enige aansprakelijkheid inzake het bovengenoemde.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het hiervoor nader omschreven gebruik.

WET BODEMBESCHERMING

Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

UITVOERING KOOPOVEREENKOMST.

Artikel 7.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft de tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, onverminderd van kracht, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

" **BIJZONDERE BEPALING**

Artikel 18

Na overdracht ligt het in de bedoeling dat Rivas mede huurder wordt van het pand. Hiervoor is op 16 juni 2010 door beide partijen een intentieverklaring getekend die is gehecht aan deze koopovereenkomst.

De huurovereenkomst tussen partijen gaat in op de dag van de overdracht. Koper draagt zorg voor tijdelijke huisvesting gedurende de verbouwing van het registergoed."

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

voor wat betreft **gemeentebepalingen en erfdienstbaarheden:**

een akte van levering ingevolge koop, op **achttien november negentienhonderd zestig** verleden voor een plaatsvervanger van mr. F.W. Hofsteenge, destijds notaris te Sliedrecht, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Dordrecht op **negentien november negentienhonderd zestig** in register 4 deel 1136 nummer 10, waarin woordelijk staat vermeld:

- " 3. *De koopster is verplicht het gekochte te bebouwen en binnen twee jaar na heden met de bouw van de door haar te stichten gebouwen aan te vangen en daarmede regelmatig door te gaan.*
4. *Ingeval de opstallen door brand of andere oorzaak geheel of gedeeltelijk mochten tenietgaan, zal binnen een jaar daarna met herbouw of vernieuwing moeten worden aangevangen en regelmatig moeten worden doorgegaan.*
5. *De koopster zal verplicht zijn het door haar gekochte voor haar rekening en ten genoegen van burgemeester en wethouders van de aangrenzende grond der gemeente en van de publieke weg af te heinen en te allen tijde afgeheind te houden.*
6. *Bij overtreding of niet-nakoming der sub 3 tot en met 5 gestelde bepalingen zal de koopster, voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeuren van tweehonderd gulden, ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist.*
Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar minstens een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.
7. *Onverschillig of het hierna sub 8 bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen de sub 3 tot en met 5 op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger door wie één of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub 6 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers i de eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is.*
8. *Bij elke verdere overdracht van het verkochte, zullen in elke akte van overdracht de sub 3 tot en met 7 gestelde voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van vijf duizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist.*
Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.
Ook de sub 8 gestelde bepaling zal, op straffe van eenzelfde boete van vijf duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden in elke latere akte van overdracht

van het verkochte moeten worden opgenomen.

9. *enzovoorts.*

14. *Stroken gronds ter breedte van een meter langs de ongeveer noord-, zuid-, en westgrens van het bij deze overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie H nummer 7342 en daarvan deel uitmakend moeten onbebouwd en onbeplant als gang of pad blijven liggen.*

Aansluitend aan vorenbedoelde stroken gronds langs de zuid- en westgrens van gemeld perceel H 7342 en daarmee een geheel uitmakend, zodat tussen deze stroken geen afscheiding zal mogen worden gemaakt zullen op het terrein der gemeente Sliedrecht, H thans nummer 7343 eveneens stroken grond ter breedte van een meter onbebouwd en onbeplant blijven liggen, zodat stroken gronds ter breedte van twee meter onbebouwd en onbeplant blijven liggen, zodat stroken gronds ter breedte van twee meter onbebouwd en onbeplant blijven ten gebruike van gang of pad.

15. *Gevestigd en verleend worden de navolgende erfdienstbaarheden van gang of pad van- en naar de openbare weg:*

a. *ten behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel H 7342 als heersend erf en ten laste van gemeld perceel H 7343 als lijdend erf, uit te oefenen over de sub 14 vermelde stroken gronds ter breedte van een meter langs de zuid- en westgrens van het heersend erf en deel uitmakend van het lijdend erf;*

b. *ten behoeve van gemeld perceel sectie H thans nummer 7343 als heersend, voor zover daarop gebouwen zijn of zullen worden gesteld, wier plaatselijke toestand zodanig is of wordt dat zij daarvan nut hebben en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel sectie H nummer 7342, als lijdend erf, uit te oefenen over de hierboven sub 14 bedoelde stroken gronds ter breedte van een meter langs de zuid- en westgrens van het lijdend erf.*

16. *Voor aansluitende erfdienstbaarheden van gang of pad van- en naar de openbare weg ten behoeve- en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel wordt bij deze verwezen naar een koopakte op vijf november negentienhonderd achteenvijftig voor genoemde notaris Hofsteenge verleden, overgeschreven ten voormalige hypotheekantore te Gorinchem op zes november daarna, in deel 959 nummer 131."*

De bovengenoemde verplichtingen worden bij dezen aan de koper opgelegd en uitdrukkelijk door koper aanvaard.

De verplichtingen en rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of

in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

VOLMACHTEN.

Van voormelde volmachten aan de comparanten sub 1. en 2. genoemd blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zijn gehecht.

ONHERROEPELIJKE VOLMAGT.

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de notaris en aan ieder van zijn medewerkers om zonodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING.

Namens koper wordt een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEKENDHEID COMPARANTEN

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen zijn door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

VOORLEZING, ONDERTEKENING

Deze akte is verleden te Sliedrecht op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

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

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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om elf uur en twintig minuten. Getekend: comparanten en notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) [REDACTED]

De ondergetekende, [REDACTED] als waarnemer van [REDACTED]

██████████ notaris met plaats van vestiging Sliedrecht, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

(getekend:) ██████████

De ondergetekende, ██████████ als waarnemer van ██████████
██████████ notaris met plaats van vestiging Sliedrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-08-2010 om 11:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58771 nummer 17.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer F1953A7EADDA9F931C1356B009E346B4 toebehoort aan Radstake Hanneke Barbara.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage 07. Bodeminformatie



Rapport Bodemloket

Datum: 23-05-2019



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>.

Bijlage 08. Plattegronden

UNIVERSITY OF CALIFORNIA



Elektrotechnischbetrieb

Houwelingen B.V.

Project: Centrum voor jeugd en gezin te Sliedrecht

Electra- en brandmeld installatie begane grond

Formaat: A3

Schaal 1:100

Get: K.V.

Datum	24-08-2010
-------	------------

Тек. нр: 24810-00

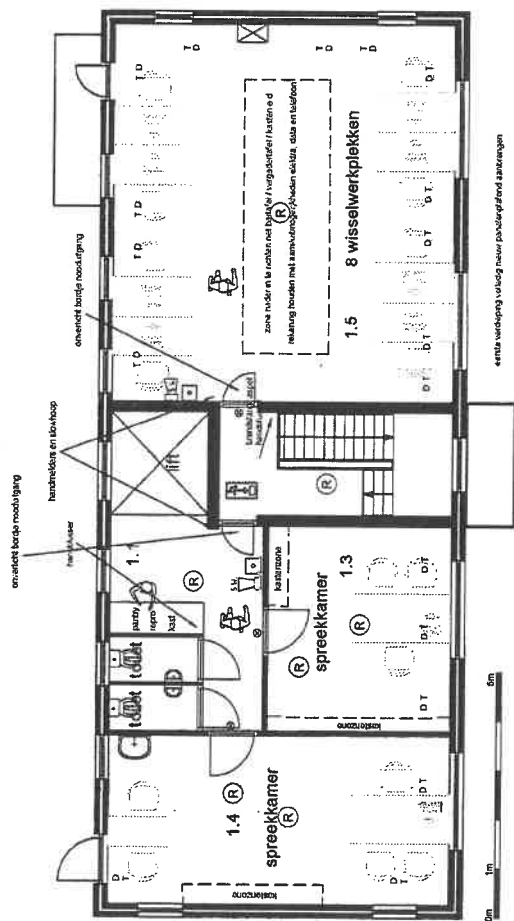
Graafdijk-oost 30 a

2973 XB Molenaarsgraaf

tel: 0184-642500

fax: 0184-642600

Тек. нр: 24810-00



eerste verdieping (nieuw)

Status: Ontwerp

Elektrotechnischbedrijf

Houwelingen B.V.

Project: Centrum voor jeugd en gezin te Sliedrecht

Electra- en brandmeld installatie 1e verdieping

Formaat: A3

Schaal 1:100

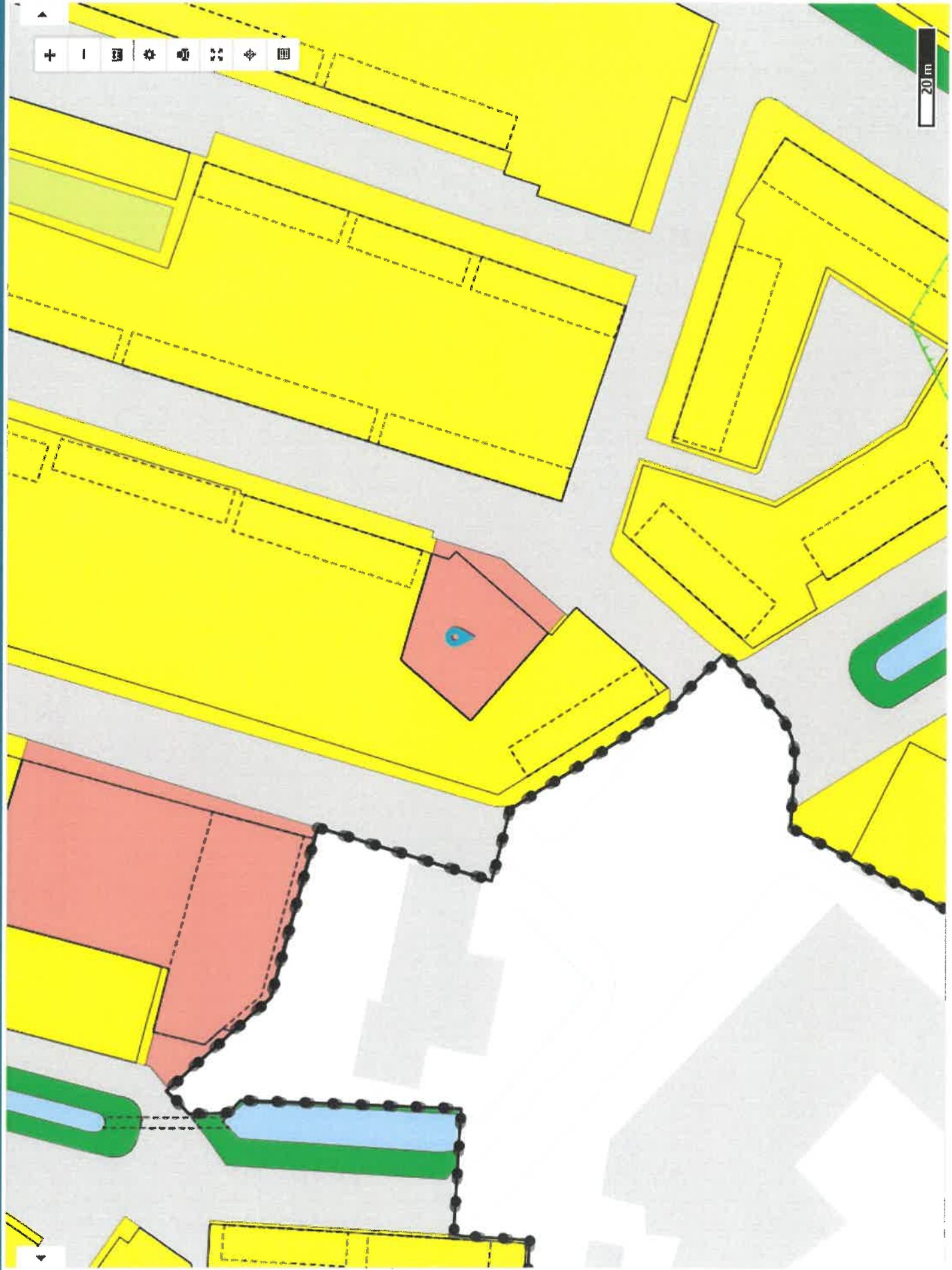
Get: K.V.

Datum 24-08-2010

Tek. nr: 24810-01

Graafdijk-oost 30 a
2973 XB Molenaarsgraaf
tel: 0184-642500
fax: 0184-642600

Bijlage 09. Bestemmingsplan



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. hoogte 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:
- de oppervlakte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal 10 m²;
 - de bouwhoogte van het deel van het gebouw dat buiten het bouwvlak ligt bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw;
 - 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.

Bijlage 10. Risicokaart

The screenshot displays a web browser window with the URL <https://planning...> and the page title **Risicokaart.nl**. The browser's address bar also shows the domain <https://planning...>. The main content area features a map of a coastal region, likely in the Netherlands, with a red overlay indicating a risk zone. The map includes labels for several streets: **Sportlaan**, **Thorbeckelaan**, **Delilaan**, **Sliedrecht**, **Vogelaarsweg**, and **Baanhoekweg**. A legend on the right side of the map lists various risk factors, each represented by a colored icon: **LPG** (red triangle), **Opslag** (red circle), **Ammoniak** (red circle), **Vervoer** (red circle), **Vuurwerk** (red circle), **Nucleair** (red circle), **Ontploffbare stoffen** (red circle), and **Overlig** (red circle). The browser's address bar also shows the domain <https://planning...>. The page title is **Risicokaart.nl**. The browser's address bar also shows the domain <https://planning...>. The page title is **Risicokaart.nl**. The browser's address bar also shows the domain <https://planning...>. The page title is **Risicokaart.nl**.

Bijlage I I. Plausibiliteitverklaring

Ondergetekende,

Zoomer Nijp Taxatieburo

Dudokplein 220
3315 KH DORDRECHT

NRVT gegevens: RT581663420

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het kantoorgebouw met maatschappelijke functie te Sliedrecht gelegen aan de Nicolaas Beetsstraat 2-4 te Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente **SLIEDRECHT** sectie I nummer **4788** getaxeerd door de heer A.P. Maters beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 7 september 2019 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.

Aldus door taxateur,

Dordrecht, 7 september 2019

Handtekening taxateur:

