

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F

Veenendaal, december 2023

Inhoud

1.	Samenvatting en waardering.....	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Objectinformatie	4
1.3	Waardering.....	4
2.	Opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxateurs	5
2.3	Doel van de taxatie	6
2.4	Taxatietype	6
2.5	Te taxeren belang.....	6
2.6	Object	6
2.7	Taxatiebasis	6
2.8	Waardepeildatum en andere relevante data	6
2.9	Mate van inspectie.....	7
2.10	Informatievoorziening.....	7
2.11	Instructies	8
2.12	Verklaring onafhankelijkheid	8
2.13	Conformiteit	8
2.14	Eerdere betrokkenheid	9
2.15	Aansprakelijkheid	9
2.16	Publicatie	9
2.17	Algemene voorwaarden	9
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	10
3.1	Algemene uitgangspunten.....	10
3.2	Bijzondere uitgangspunten	11
4.	Beschrijving.....	12
4.1	Object in beeld	12
4.2	Kadastrale aanduiding	14
4.3	Ligging.....	15
4.4	Bodem	18
4.5	Vigerend bestemmingsplan	19
4.6	Beoogde bestemming.....	23
4.7	Omschrijving per rechthebbende	25
5.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending	35
5.1	Marktomstandigheden	35
5.2	Courantheid	48
5.3	SWOT analyse.....	49
5.4	Optimale aanwending	49
6.	Taxatie technische uitgangspunten.....	50
6.1	Wettelijk kader.....	50
6.2	Werkelijke waarde versus Schadeloosstelling.....	51
6.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	52
6.4	Complexwaarde op basis van Exploitatieplan	54

6.5	Gebruikswaarde	57
6.6	Overwegingen en conclusies	74
6.7	Waardering.....	75
6.8	Backtesting	75
6.9	Onzekerheden.....	75
7.	Conceptrapportage	76
8.	Datering en ondertekening.....	77
9.	Literatuurlijst.....	78

Bijlagen

Bijlage 1:	eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2:	titels van aankomst
Bijlage 3:	relevante bestemmingsplangegevens
Bijlage 4:	rapport Bodemloket
Bijlage 5:	fotoweergave
Bijlage 6:	referenties
Bijlage 7:	berekening

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	Volledige taxatie
Datum opdracht:	8 december 2023
Waardepeildatum:	Naar datum concept rapport, d.d. 18 december 2023

1.2 Objectinformatie

Adres:	Locatie begrensd door Mierloseweg 22, 24, 26 en De Bleekvelden 30
Postcode/plaats:	5666 KA en 5666 RZ Geldrop
Type object:	Woonhuizen, praktijkruimte en bedrijfshal met parkeerterrein
Huidig gebruik:	Wonen, praktijkruimte en detailhandel ter plaatse van bedrijfshal

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object bestaande uit de percelen kadastraal bekend Geldrop, sectie F, resp. nummer 1194, 1193, 1192, 2578, 2416 en 3220 gedeeltelijk, totaal groot 0.78.57 ha

De totale inbrengwaarde voor het exploitatiegebied bedraagt afgerond:

€ 3.732.208,--

Zegge: drie miljoen zevenhonderd tweeëndertig duizend tweehonderdacht euro

Voor de waarde per eigenaar wordt verwezen naar paragraaf 6.8.

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Adres:	De Meent 2
Postcode:	5664 GC
Plaats:	Geldrop
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	de heer R. Smolders

De opdracht is uitgevoerd conform de offerte d.d. 22 november 2023 en de werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet aangepast.

2.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door:

de heer ing. H.M. Dorenbosch, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT927579537) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, geregistreerd onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige (Register DOBS en LRGD)

de heer ing. R.Th. Homan, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT7806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed -Groot Zakelijk Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS)

en mevrouw N.S.C.M. van der Meijs, registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT797698435) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

Het getaxeerde heeft zowel een woon- als bedrijfsmatige bestemming, echter gezien de beoogde ontwikkeling, waarvan de inbrengwaarde in dit rapport wordt gewaardeerd zijn taxateurs van mening, dat deze taxatie valt in de kamer Groot Zakelijk Vastgoed. De heer ing. R.Th. Homan is ingeschreven in de betreffende kamer.

De heer Dorenbosch en mevrouw N.S.C.M. van der Meijs zijn niet ingeschreven in de kamer Groot Zakelijk Vastgoed. Echter zijn zij beide op regelmatige basis als taxateur betrokken bij het waarderen van ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en achten over voldoende kennis en kunde te beschikken om deze waardering naar behoren uit te kunnen voeren.

Aangezien de onderhavige taxatie door meer taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

2.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst geïnformeerd te worden over de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening in verband met het opstellen van het exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom.

2.6 Object

Het getaxeerde omvat diverse gebouwde objecten gelegen binnen het exploitatieplangebied.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip ‘werkelijke waarde’.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	24 november 2023
Datum opname en inspectie	5 december 2023
Waardepeildatum	5 december 2023
Datum concept taxatierapport	18 december 2023
Datum taxatierapport	20 december 2023

Indien de waardepeildatum in het kader van de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan, dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het concepttaxatierapport, derhalve naar 18 december 2023.

2.9 Mate van inspectie

De locaties zijn bezocht op 5 december 2023. Door taxateurs is vooraf per aangetekend schrijven een verzoek gedaan tot het maken van een afspraak voor inpanidige opname van alle objecten. Eigenaar 5 heeft per mailbericht gereageerd dat geen toestemming wordt verleend tot inpanidige opname. Eigenaar 3 heeft de aangetekende brief geweigerd. De eigenaren 1 en 2 hebben niet gereageerd. Om die reden zijn taxateurs genoodzaakt tot het uitsluitend uitwendig opnemen vanaf de openbare weg van alle in deze inbrengwaarde betrokken objecten en hebben er geen interviews plaatsgevonden.

Ten aanzien van deze zogenoemde gevelwaardering merken taxateurs op dat de panden weliswaar niet zijn bezocht en inpanidig opgenomen, maar dat wel via diverse databronnen data is verzameld om zich een zo realistisch mogelijk beeld te vormen van de opstal -en de mogelijke exploitatie- teneinde een fictieve waardering op te stellen. Hierbij kan niet worden voorkomen dat uitgangspunten moeten worden genomen en aannames moeten worden gedaan, zodat de uitkomst minder nauwkeurig is dan indien men wel ter plaatse was geweest.

2.10 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overlegd:

- Email d.d. 13 november 2023 met als bijlage Ruimtegebruik Mierloseweg 22-26 en de Bleekvelden 30
- Email d.d. 13 november 2023 met als bijlage een plattegrond met de betrokken eigendommen
- E-mail d.d. 20 november 2023 met als bijlage een concept taxatierapport van De Bleekvelden 30 te Geldrop
- Email d.d. 7 december 2023 met als bijlage plattegrond van Mierloseweg 22 te Geldrop
- Telefoon d.d. 11 december met informatie omtrent grondprijs bedrijventerrein
- Email d.d. 12 december 2023 waarin toestemming verleend wordt voor publicatie taxatierapport Eigenaar 5
- Email d.d. 14 december 2023 met als bijlage Exploitatieplangrens, versie 13-12 en Ruimtestaat Mierloseweg en Gamma.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Op basis van het door taxateurs ingestelde onderzoek komen zij tot de conclusie dat er vooralsnog geen redenen aanwezig zijn om te twijfelen aan de juistheid van de verstrekte informatie.

Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters

Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- www.wozwaardeloket.nl

en andere openbare bronnen.

2.11 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

2.12 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren:

- dat zij onafhankelijk zijn ten opzichte van de opdrachtgever;
- dat zij met de opdrachtgever een vaste honorering zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateurs, dan wel van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateurs dan wel Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

2.13 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVt- reglement Gedrags- en beroepsregels;
- NRVt-reglement Definities;
- NRVt-reglement Kamers;
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS-taxatiestandaarden (Red Book Global, 31 januari 2022).

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen. In het reglement Definities van het NRVt is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVt Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde begrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu

het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

2.14 Eerdere betrokkenheid

De taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook) van onderhavig object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

2.15 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden taxateurs evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateurs. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.16 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan in het kader van het doel van dit rapport.

2.17 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar, tenzij anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

3.1.3 Meetrapportage

Taxateurs hebben geen beschikking gehad over NEN 2580 meetrapportages.

3.1.4 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

3.1.5 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstal gebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstal gebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstal gebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

3.1.6 Toestand van bodem en grondwater

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

3.1.7 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.8 Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

3.1.9 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

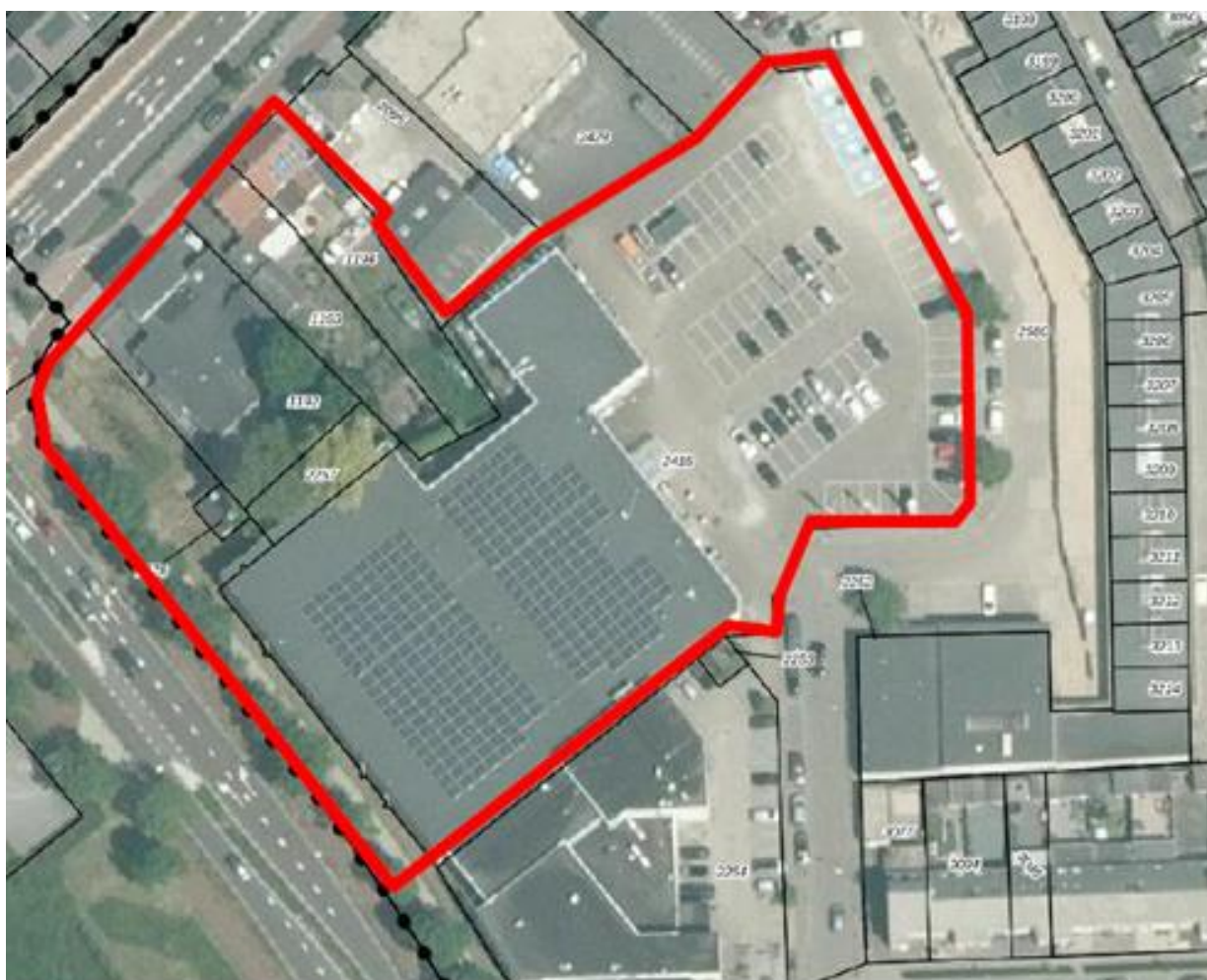
3.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

Opdrachtgever verklaart nadrukkelijk bij instemming van deze offerte geen prijs te stellen op het bepalen van de waarde zonder toepassing van het hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunt. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed/Wonen van het NRVt. Dit zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateurs vergroten waarin opdrachtgever (voor zichzelf en andere belanghebbenden) geen belang ziet bij de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt in het kader van het doel van deze taxatie.

4. Beschrijving

4.1 Object in beeld



Het exploitatiegebied:



4.2 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen (*Kadaster online*, z.d.):

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Geldrop	F	1194	Hyp4 60263/137	0.04.33 ha	0.04.33 ha
Geldrop	F	1193	Hyp4 9604/7	0.04.27 ha	0.04.27 ha
Geldrop	F	1192	Hyp4 13839/15	0.07.42 ha	0.07.42 ha
Geldrop	F	2257	Hyp4 13839/15	0.01.65 ha	0.01.65 ha
Geldrop	F	2578	Hyp4 81467/109	0.00.33 ha	0.00.33 ha
Geldrop	F	2416	Hyp4 63790/97	0.57.90 ha	0.57.90 ha
Geldrop	F	3220 ged.	Hyp4 40252/82	<u>2.85.51 ha</u>	<u>0.02.67 ha</u>
Totaal				3.61.41 ha	0.78.57 ha

De eigendomsinformatie uit het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 24 november 2023) is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Bron: Kadaster.nl

4.3 Ligging

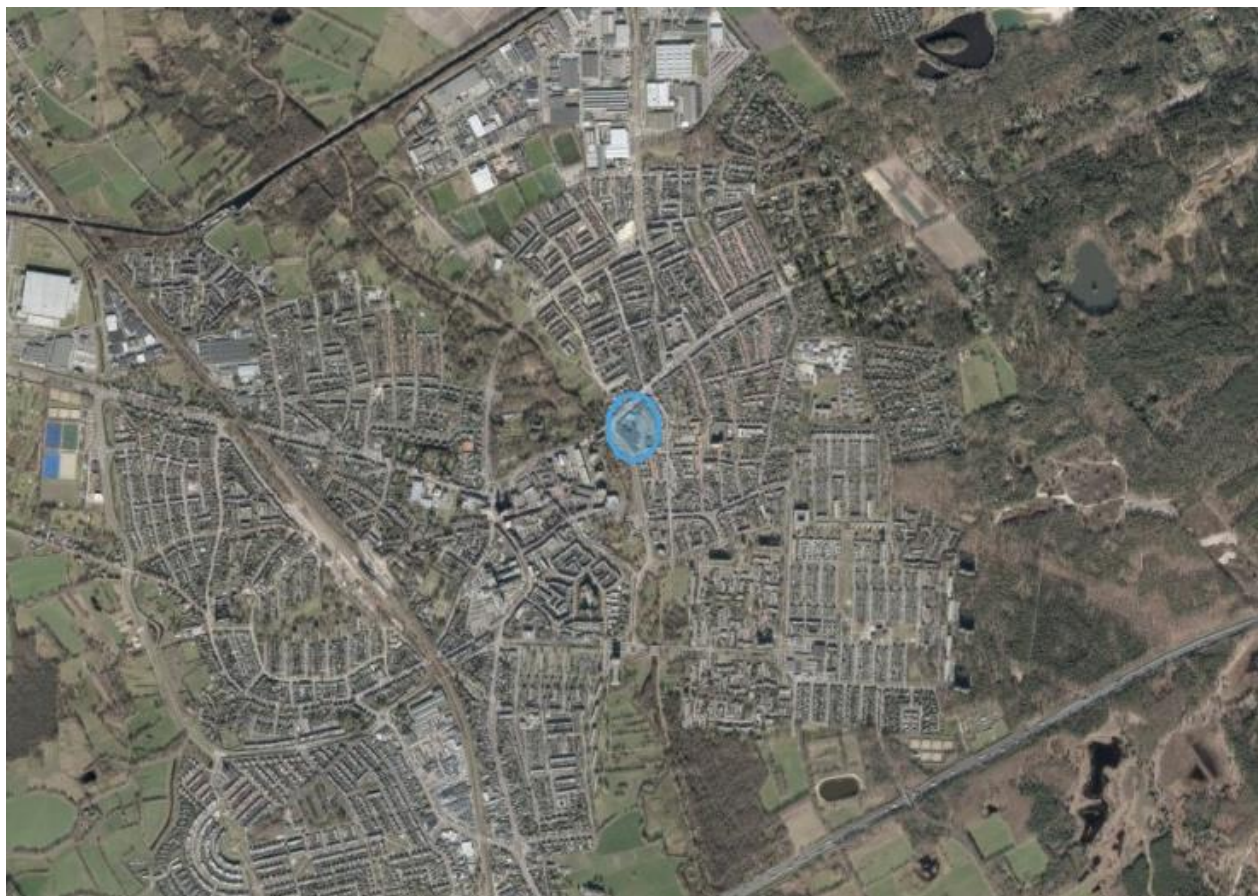
De gemeente Geldrop-Mierlo, gelegen in de provincie Noord-Brabant, heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. Geldrop en Mierlo waren oorspronkelijk twee afzonderlijke dorpen. Geldrop, bekend om zijn textielindustrie, gaat terug tot de 13e eeuw. Mierlo, gelegen aan de rand van de Strabrechtse Heide, heeft een agrarische oorsprong en wordt voor het eerst genoemd in historische documenten uit de 14e eeuw.

In 2004 werden Geldrop en Mierlo officieel samengevoegd tot de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo. Deze fusie was bedoeld om de bestuurlijke slagkracht te vergroten en de samenwerking tussen de twee gemeenschappen te versterken.

De gemeente telt ongeveer 40.441 inwoners (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023) waarvan circa 11.000 in Mierlo en 29.000 in Geldrop.

De gemeente kent een groene omgeving en wordt gekenmerkt door een uitgestrekt landschap met veel bossen en heide.

Het exploitatiegebied binnen de kern is als volgt gelegen:



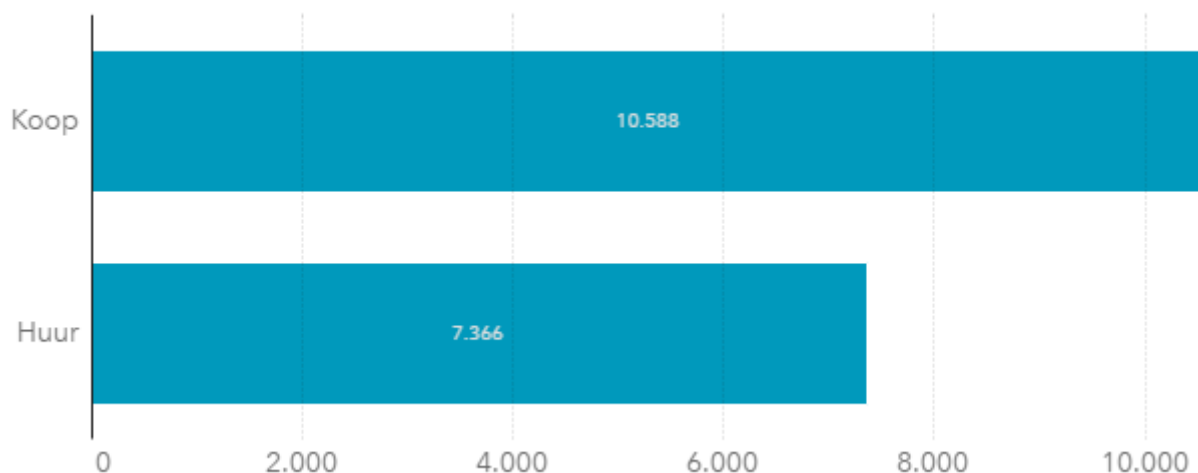
De Mierloseweg kenmerkt zich door een lintbebouwing, waarbij bedrijfspanden worden afgewisseld met woningen. Bedrijventerrein De Bleekvelden ligt aan de rand van woonwijk Braakhuizen-Zuid te Geldrop. Het is een kleinschalig, gemengd bedrijventerrein. Gezien de beoogde herontwikkeling ter plaatse, is het voormalig gemeentewerf pand inmiddels niet meer in gebruik en wordt getransformeerd tot loft-woningen.

De directe belendingen worden gevormd door bedrijvigheid, woningbouw en groen.

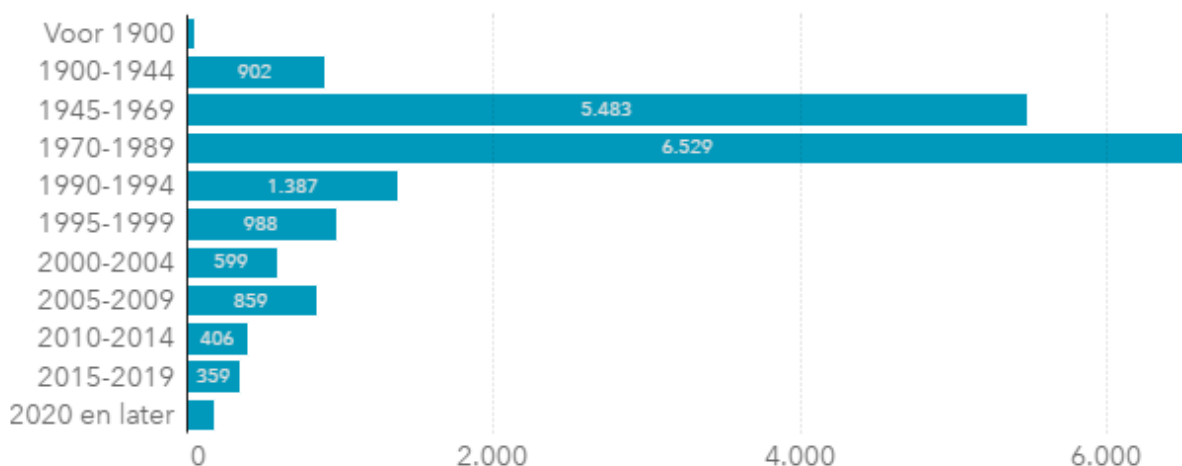
De Mierloseweg is een doorgaande weg. De A67 Eindhoven/Venlo ligt op 5 minuten rijden.

Brainbay (Login | NVM, z.d.-b) verstrekt de navolgende informatie over de woningvoorraad binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

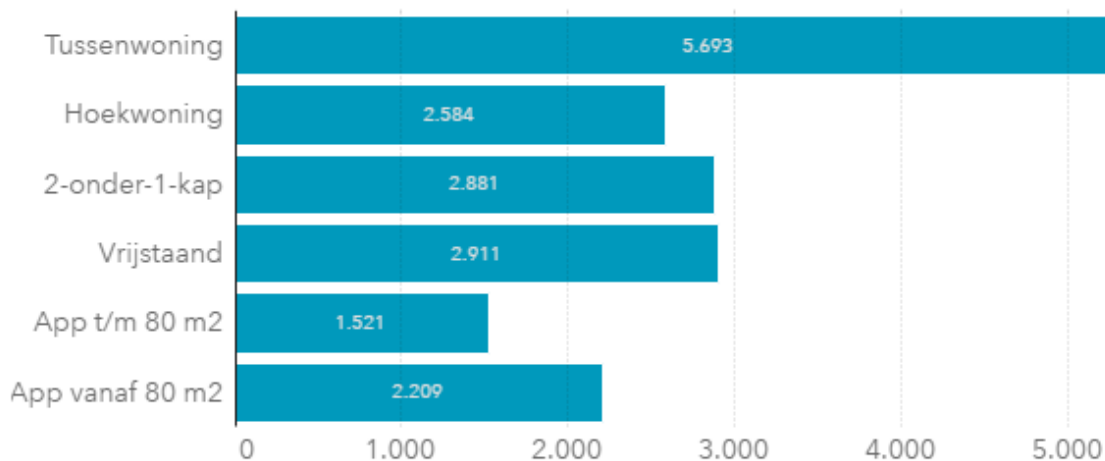
Woningvoorraad naar eigendom



Woningvoorraad naar bouwperiode

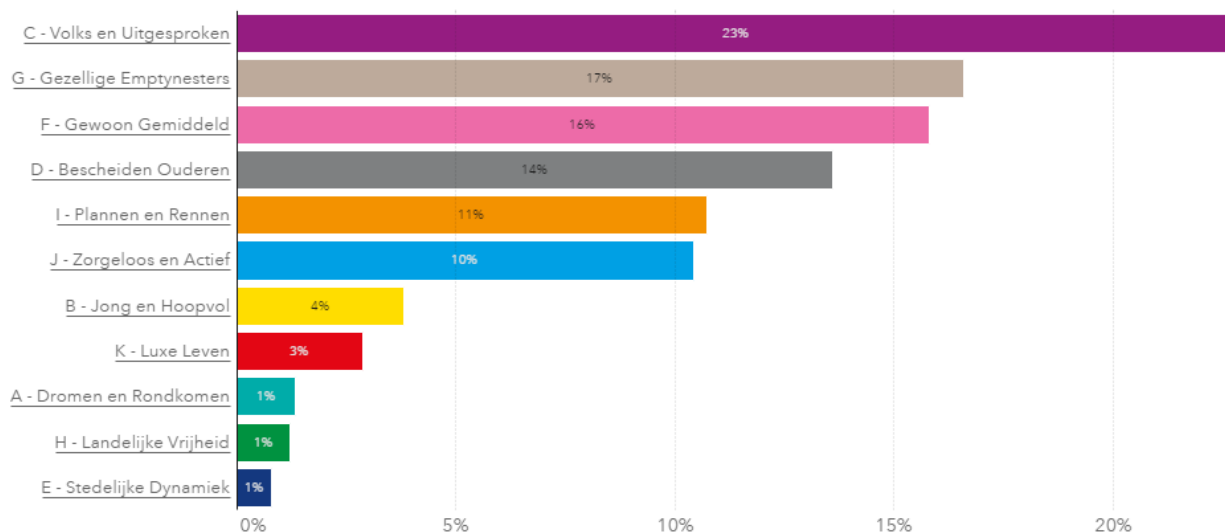


Woningvoorraad naar woningtype



De Whooz Whize-profielen (Login | NVM, z.d.-b) verstrekken de navolgende informatie:

Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)



De 6 huishoudensgroepen met het grootste aandeel huishoudens kunnen gespecificeerd worden als volgt:

Huishoudensgroep	Aantal huishoudens ▼	Omschrijving
C - Volks en Uitgesproken	3.625	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
G - Gezellige Emptynesters	2.484	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	2.280	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
D - Bescheiden Ouderen	2.255	65+ jaar lage welstand geen kinderen
J - Zorgeloos en Actief	1.619	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
I - Plannen en Rennen	1.495	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid

4.4 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket (*Kaart | Bodemloket, z.d.*) meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van de omgevingsdienst Zuidoost - Brabant (*Rapportagemodule, z.d.*) .

Hier wordt melding gemaakt, dat de Bleekvelden een voormalig gemeentewerf betreft. In 1996 is hier het laatste verkennend onderzoek gemeld, welke uitgevoerd is door Milieudienst regio Eindhoven. Hier is geen verdere digitale informatie van beschikbaar.

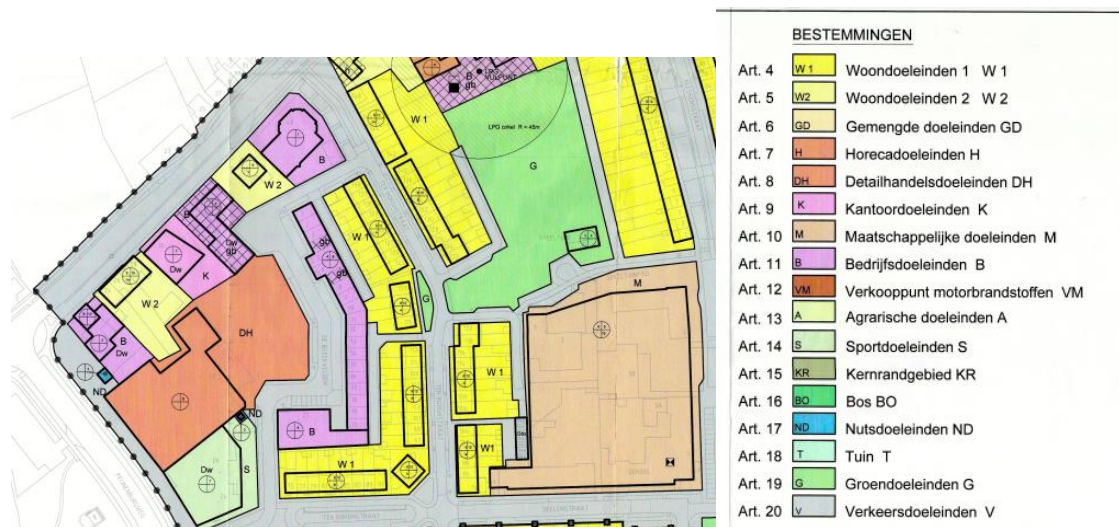
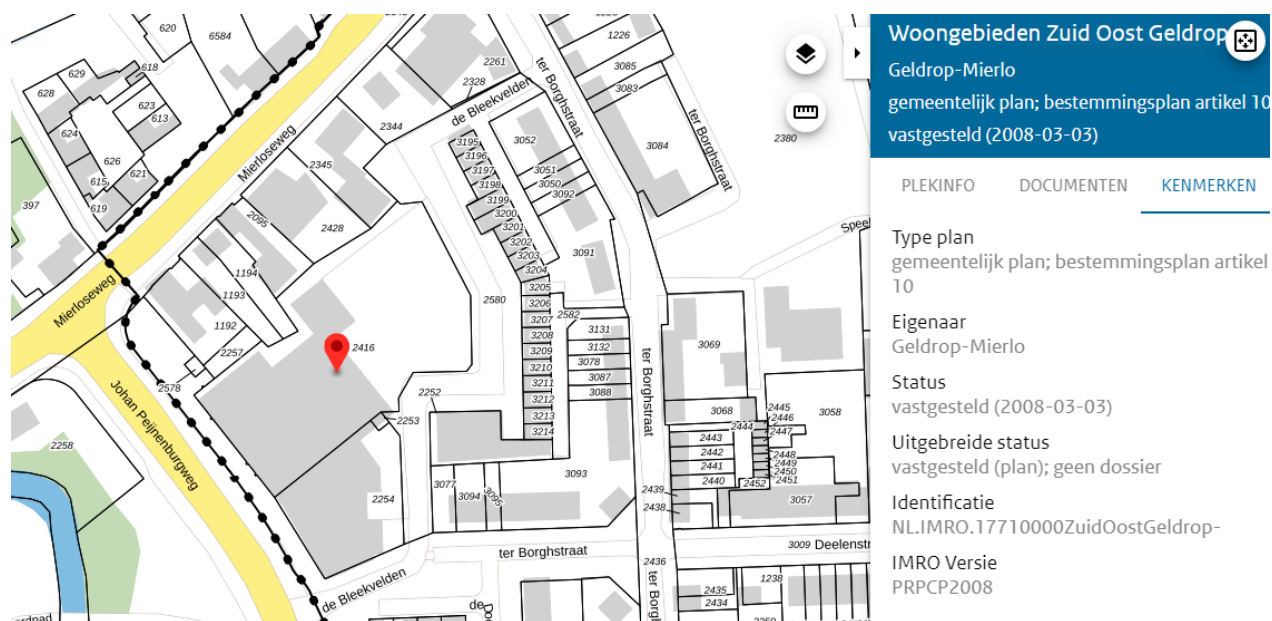
Verder wordt ter plaatse van de Bleekvelden 26 te Geldrop melding gemaakt van een verkennend onderzoek uitgevoerd op 11-08-2023. Ook hier is geen digitale informatie van beschikbaar.

Ter plaatse van de Bleekvelden 1-20 wordt melding gemaakt van een asbestonderzoek uitgevoerd op 17-02-2023. Conclusie overheid: Er wordt geadviseerd zorgvuldig om te gaan met het waargenomen materiaal. Er is bij graafwerkzaamheden, op basis van het voorgaand onderzoek en nu ook op basis van asbest, geen aanvullende veiligheidsklasse van toepassing: er hoeft niet gewerkt te worden onder saneringscondities.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt, dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Het rapport Bodemloket en het omgevingsrapport zijn opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

4.5 Vigerend bestemmingsplan



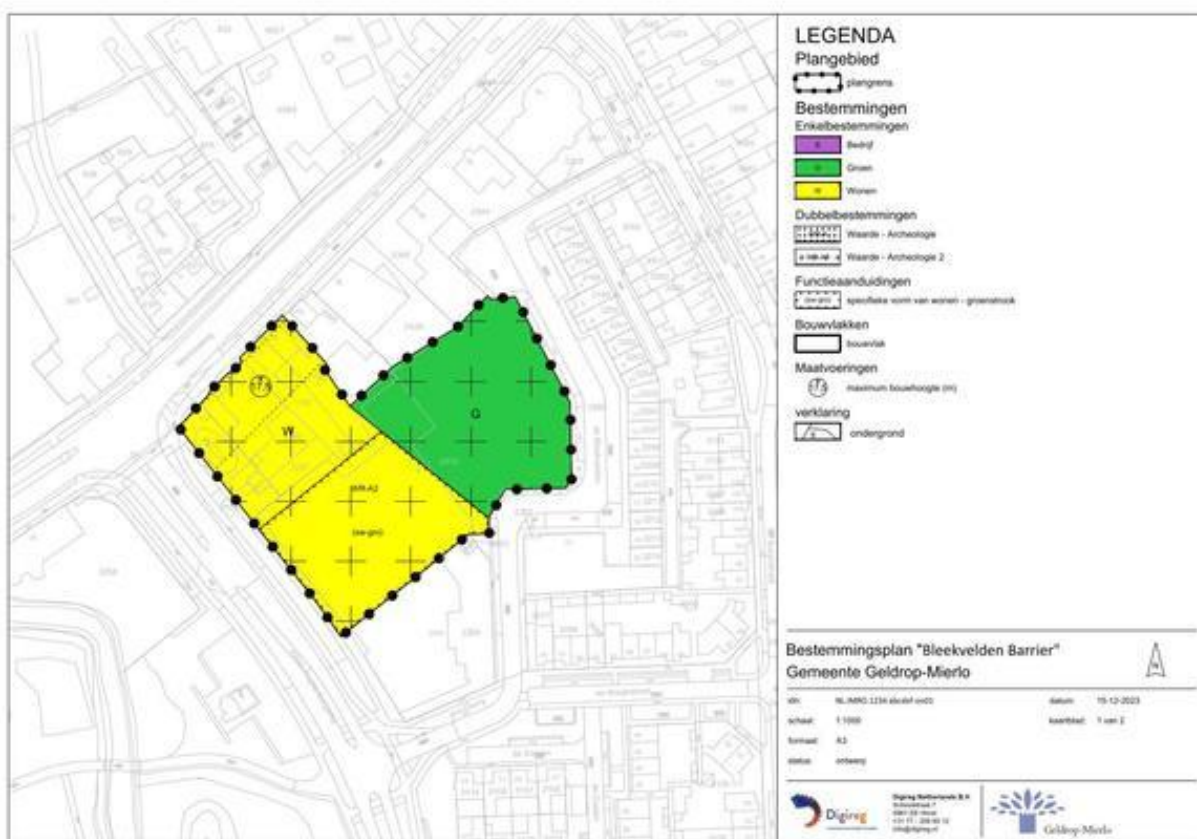
<u>Bestemmingsplan</u> <i>Ruimtelijkeplannen.nl, z.d.)</i>	
Plannaam	Woongebieden Zuid Oost Geldrop
Vaststellingsdatum	3 maart 2008
Eigenaar	Gemeente Geldrop-Mierlo
Planstatus	Vastgesteld (plan); geen dossier
Geldende bestemming	De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: - a wonen; - b aan-huis-verbonden beroepen; - c lichte bedrijvigheid; - d detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart; - e horeca in de categorie 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart; met daaraan ondergeschikt: - f voorzieningen voor verkeer en verblijf; - g parkeervoorzieningen; - h groenvoorzieningen; - i waterhuishoudkundige voorzieningen. De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: - a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van: 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen; 2 risicovolle inrichtingen; - b productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen; - c dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart; - d een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' op de plankaart; - e een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf toegestaan' op de plankaart; - f opslag en uitstalling; met daaraan ondergeschikt: - g voorzieningen voor verkeer en verblijf; - h parkeervoorzieningen; i groenvoorzieningen.

	De op de plankaart voor 'Nutsdoeleinden' (ND) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: - a nutsvoorzieningen; - b groenvoorzieningen; - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen. De op de plankaart voor 'Detailhandelsdoeleinden' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: - a detailhandel, met uitzondering van supermarkten; - b een dienstwoning' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart; met daaraan ondergeschikt: - c voorzieningen voor verkeer en verblijf; - d parkeervoorzieningen; e groenvoorzieningen. De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: - a voorzieningen voor verkeer en verblijf; - b parkeervoorzieningen; - c speelvoorzieningen; - d groenvoorzieningen; - e water en waterhuishoudkundige voorzieningen; - f garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingplan.
<u>Parapluplan</u>	
Plannaam	Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo
Vaststellingsdatum	17 juni 2019
Eigenaar	Gemeente Geldrop-Mierlo
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit parapluplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object en daarmee evenmin op de waarde.

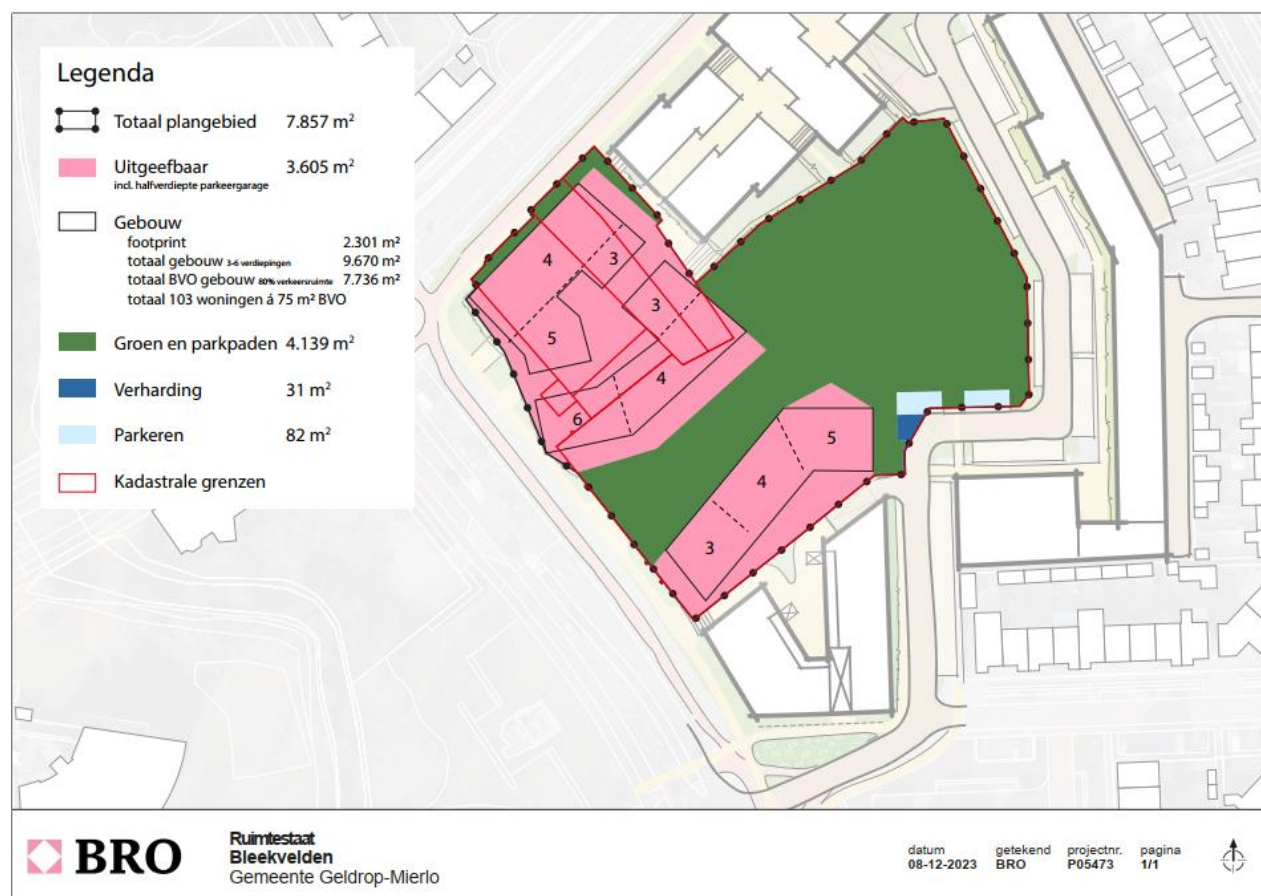
<u>Paraplu­splan</u>	
Plannaam	Paraplu ­ bestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo
Vaststellingsdatum	2 maart 2020
Eigenaar	Gemeente Geldrop-Mierlo
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit reparatieplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object en daarmee evenmin op de waarde.

4.6 Beoogde bestemming

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van Mierloseweg 22, 22A, 24 en 26, alsmede De Bleekvelden 30 te Geldrop, als volgt:



Voor de betreffende locatie is het navolgende ruimtegebruik uitgewerkt:



Totaal plangebied	0.78.57 ha.	100,0 %
Uitgeefbaar wonen	0.36.05 ha.	45,9 %
Groen en parkpaden	0.41.39 ha.	52,7 %
Verharding	0.00.31 ha.	0,4%
Parkeren	0.00.82 ha.	1,0%

4.7 Omschrijving per rechthebbende

De omschrijving per rechthebbende wordt gebaseerd op een onderverdeling per eigenaar. In totaal zijn in het plangebied 6 eigenaren aanwezig, volgens opgaaf opdrachtgever. Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de verwerking van persoonsgegevens verboden. De omschrijving is dan ook gecategoriseerd door iedere eigenaar een uniek nummer toe te wijzen, te weten 1 tot en met 6.

4.7.1 Eigenaar 1

Mierloseweg 26, 5666 KA Geldrop	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 1194, groot 433 m ²
Gebruik	In gebruik als woonhuis.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Niet bekend geworden.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Woondoeleinden 2.

Foto van het object	
Beschrijving object	Half vrijstaand woonhuis met garage, oprit en tuin.
Bouwjaar	1954
Woonoppervlak BAG registratie	circa. 122 m ²
WOZ waarde	€ 326.000,--

4.7.2 Eigenaar 2

Mierloseweg 24, 5666 KA Geldrop	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 1193, groot 427 m ²
Gebruik	In gebruik als woonhuis.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.

Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Niet bekend geworden.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Woondoeleinden 2.
Foto van het object	
Beschrijving object	Half vrijstaand woonhuis met garage, oprit en tuin.
Bouwjaar	1956
Woonoppervlak BAG registratie	circa. 122 m ²
WOZ waarde	€ 348.000,--

4.7.3 Eigenaar 3

Mierloseweg 22 en 22 A, 5666 KA Geldrop	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 1192, groot 742 m ² Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2257, groot 165 m ² Totale oppervlakte: 907 m ²
Gebruik	In gebruik als praktijkruimte voor tandtechniek.

Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Er is een kettingbeding opgenomen met betrekking tot perceel 2257. Dit kettingbeding betreft een gedoogplicht tot een maximum hoogte van 1m ten behoeve van kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding borden en pijpleidingen voor openbare doeleinden, PNEM en/of PTT verdeelkasten tot een maximum van 50 cm breed, 15 cm diep en 75 cm hoog. Gemeente Geldrop heeft het recht om tegen de erfafscheiding hoog opschietende bomen, hagen en andere beplanting te planten en in stand te houden.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Niet bekend geworden.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Bedrijfsdoeleinden B, dienstwoning toegestaan.
Foto van het object	

	
Beschrijving object	Dienstwoning
Bouwjaar	1960
Woonoppervlak dienstwoning	
Mierloseweg 22 A BAG registratie	circa 90 m ²
WOZ waarde	€ 246.000,--
VVO praktijkruimte	Circa 287 m ² , aannname op basis van uitmeting, zoals nader gespecificeerd in 6.5.3.
Mierloseweg 22	
WOZ waarde	--

4.7.4 Eigenaar 4

Mierloseweg 20 A, 5666 KA Geldrop	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2578, groot 33 m ²
Gebruik	Traforuimte
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Opstalrecht nutvoorzieningen.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Nutsdoeleinden ND.
Foto van het object	
Beschrijving object	Trafohuis
Bouwjaar	1990
Oppervlak BAG registratie	26 m²
WOZ waarde	--

4.7.5 Eigenaar 5

de Bleekvelden 30, 5666 RZ Geldrop	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416, groot 5.790 m²
Gebruik	In gebruik als bouwmarkt.

Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Gedooagverplichting tot een maximum hoogte van 1m ten behoeve van kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding borden en pijpleidingen voor openbare doeleinden, PNEM en/of PTT verdeelkasten tot een maximum van 50 cm breed, 15 cm diep en 75 cm hoog. Gemeente Geldrop heeft het recht om tegen de erfafscheiding hoog opschietende bomen, hagen en andere beplanting te planten en in stand te houden.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Geen bekend geworden vanuit kadastrale informatie. Echter op het parkeerterrein zijn 4 oplaadpunten van Shell geconstateerd en een pakketlocker van Post NL. Taxateurs hebben via openbare data hier geen informatie over kunnen achterhalen.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Nutsdoeleinden ND.
Foto van het object	

	
Bronvermelding onderstaande informatie	Taxatierapport MVGM, dossier 2201550, waarde peildatum 27-02-2023, printdatum 12 december 2023.
Beschrijving object	Een winkel-/bedrijfsruimte thans in gebruik ten behoeve van perifere detailhandel, parkeervoorzieningen en eventuele verdere toebehoren. Het pand is opgetrokken in een staalconstructie waarbij de gevels zijn uitgevoerd in een aluminium gevelbeplating gelegen op een betonplint, alsmede metsel- en glaswerk. Het dak is uitgevoerd in een op staal gelegen plat dakconstructie afgewerkt met stalen dakplaten en vermoedelijk bitumineuze dakbedekking. Voorts is het dak voorzien van circa 564 zonnepanelen. De vloeren zijn voor zover waarneembaar uitgevoerd in beton. Raam- en deurkozijnen zijn vervaardigd van hout en voorzien van dubbele beglazing. Het object wordt voor zover waarneembaar, verwarmd middels een CV installatie met vermoedelijk radiatoren ter plaatse van het kantoor en spiraalverwarmingselementen in de bedrijfshal. Indeling: Entree aan de voorzijde van het object met toegang tot de winkelruimte thans in gebruik als bouwmarkt. Aan de rechter voorzijde bevindt zich een zagerij en het magazijn.

	Verder bevindt zich een kantoorruimte en toiletten aan voorzijde, met trapopgang naar de verdieping met kantine, toiletten, kantoorruimte en opslagruimte. Staat van onderhoud: goed. Aan voorzijde van het object ligt een groot parkeerterrein met 90 parkeerplaatsen. 37 plaatsen hiervan dienen vrij toegankelijk te zijn voor het personeel en de bezoekers van de naastgelegen sportschool. 4 parkeerplaatsen zijn voorzien van een Shell laadstation. 2 parkeerplaatsen zijn voorzien van een fietsenstalling. Aan linkerzijde van de toegang is een PostNL locker kast geplaatst.						
Bouwjaar	1992, uitgebouwd omstreeks 1996/1997.						
VVO conform MVGM taxatierapport	Begane grond: <table> <tr> <td>Verkoopruimte incl. kantoor en toiletten</td><td>2.385 m²</td></tr> <tr> <td>Magazijn</td><td>300 m²</td></tr> </table> Eerste verdieping: <table> <tr> <td>Kantoor, kantine</td><td>140 m²</td></tr> </table> Totaal VVO 2.825 m² Parkeerplaatsen 90 stuks	Verkoopruimte incl. kantoor en toiletten	2.385 m ²	Magazijn	300 m ²	Kantoor, kantine	140 m ²
Verkoopruimte incl. kantoor en toiletten	2.385 m ²						
Magazijn	300 m ²						
Kantoor, kantine	140 m ²						
WOZ waarde	--						

4.7.6 Eigenaar 6

Openbaar groen ter plaatse van hoek Mierloseweg – Johan Peijnenburgweg te Geldrop.	
Kadastrale gegevens	Gemeente Geldrop, sectie F, nummer 3220 gedeeltelijk, groot circa 267 m ² .
Gebruik	Openbaar groen met Wadi.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Brabant, ontleend aan Hyp4 79320/113 d.d. 16-10-2020. Besluit op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, ontleend aan Hyp4 66165/157 d.d. 15-10-2015.
Privaatrechtelijke aspecten	Geen bekend geworden.
Bestemmingsplan	Woongebieden Zuid Oost Geldrop, bestemming Verkeersdoeleinden V..
Foto van het object	
Beschrijving object	Openbaar groen met ter plaatse een Wadi (een opslag- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld kan zijn met hemelwater)
Bouwjaar	--
Oppervlak BAG registratie	--
WOZ waarde	--

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending

5.1 Marktomstandigheden

5.1.1 Macro

De concept Macro Economische Verkenning 2024 (*Raming augustus 2023 (Concept-Macro Economische Verkenning 2024)* | CPB.nl, z.d.) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 17 augustus 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

De economie heeft de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,6%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan.

Tijdelijke inkomensondersteunende maatregelen vallen in 2024 weg, waardoor zonder aanvullend beleid de koopkracht van huishoudens met de laagste inkomens daalt en de armoede stijgt. De armoede loopt op tot 5,7% van de bevolking, een toename van 0,9%-punt ten opzichte van 2023. Dit komt doordat tijdelijke maatregelen om de gevolgen van gestegen energieprijzen te dempen, zoals de energietoeslag en een hogere zorgtoeslag, na 2023 ophouden. Ook op de middellange termijn blijft de armoede licht oplopen. Om dit tegen te gaan is structureel beleid nodig.

De overheidsfinanciën verslechteren op de korte en de middellange termijn; prudent begrotingsbeleid is daarom geboden. Op de korte termijn leiden extra uitgaven en minder belastinginkomsten tot een groter overheidstekort. Deze trend zet door op de middellange termijn: onder andere de uitgaven aan rente, klimaat en zorg lopen op. Daarbij gaat de raming ervan uit dat de overheid er steeds beter in zal slagen de geplande uitgaven te realiseren, waardoor het overheidstekort verder toeneemt tot 3,9% in 2028 en de overheidsschuld stijgt. Het is daarom verstandig om het saldo niet nog verder te belasten. Dit betekent dat het gewenst is om eventueel aanvullend beleid, bijvoorbeeld om de oploop van armoede tegen te gaan, te dekken via ombuigingen of lastenverzwaringen.

De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal.

De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na corona: een groot deel van de consumptieboom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.

De Macro Economische Verkenning 2024 (Macro Economische Verkenning (MEV) 2024 | CPB.nl, z.d.) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 19 september 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Deze Macro Economische Verkenning (MEV) bestaat slechts uit een korte toelichting op de verschillen ten opzichte van de concept-MEV die op 17 augustus is gepubliceerd. In deze publicatie lichten we de verschillen in de macro-economische en budgettaire kerngegevens toe die, tenzij anders aangegeven, kunnen worden geïnterpreteerd als het effect van de besluitvorming in de Miljoenennota 2024. Het onderliggende macro-economische beeld is tussen cMEV en MEV niet geactualiseerd. Doordat het CPB op dit moment bezig is met de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (Keuzes in Kaart) is de MEV dit keer beknopt.

De besluitvorming in de Miljoenennota bevat maatregelen die erop zijn gericht om de oploep van armoede tegen te gaan, om dit te bekostigen worden voor een bredere groep huishoudens de lasten verhoogd. Het pakket bestaat uit een verhoging van het kindgebonden budget, de huurtoeslag, de arbeidskorting, de algemene heffingskorting in de bijstand en de jonggehandicaptenkorting. De budgettaire kosten van deze maatregelen zijn 2,3 mld euro. Het demissionair kabinet verhoogt de loon- en inkomstenbelasting in box 1 en de accijns op alcohol en tabak. Dit levert 2,2 mld euro op.

Het voorgestelde beleid leidt tot een verbetering van de koopkracht van de laagste inkomens in 2024. In de cMEV leidde het aflopen van tijdelijke inkomensondersteuning per 2024 tot een negatief koopkrachtbeeld voor de laagste inkomens. Na verwerking van de besluitvorming verbetert de koopkracht van de laagste inkomensgroep juist, in doorsnee met 1,1%. Hierin is ook het uitstellen van hervormingen in de huurtoeslag meegenomen.¹ Dit heeft een positief effect op de koopkracht van de laagste inkomensgroep (+0,4%-punt).

De mediane koopkracht verbetert ten opzichte van cMEV niet. Voor huishoudens vanaf het derde inkomenskwintiel verbetert de koopkracht minder dan in de cMEV, omdat de belastingen hoger zijn, met name voor huishoudens met een hoger inkomen. Daarom gaat de koopkracht voor het mediane huishouden er niet op vooruit door de besluitvorming in de Miljoenennota, de koopkrachtstijging is 1,8% (0,1%-punt lager dan in de cMEV). De verschillen tussen de inkomensgroepen voor wat betreft de koopkrachtstijging in 2024 zijn hierdoor kleiner geworden (figuur 1).

De eerder geraamde stijging van het aantal personen onder de armoedegrens in 2024 wordt voorkomen en de armoede onder kinderen daalt. Door de inkomensondersteunende maatregelen gaat het besteedbaar inkomen van huishoudens aan de onderkant van de inkomensverdeling erop vooruit ten opzichte van de cMEV en blijft het percentage personen onder de armoedegrens in 2024 gelijk aan 2023 (4,8%). Dit zijn 830.000 personen (zie figuur 2). In de cMEV was een toename tot 5,7% geraamd. De armoede onder kinderen daalt in 2024 naar 5,1% (van 6,2% in 2023). Deze afname van de armoede onder kinderen komt doordat de verhoging van het kindgebonden budget alleen ten goede komt aan huishoudens met kinderen.

In het cumulatieve koopkrachtbeeld over de driejaarsperiode 2022-2024 is veel spreiding te zien. Het beeld voor de drie jaren samen is relevant omdat vanaf 2022 de inflatie sterk begon te stijgen, en later pas de lonen volgden. Bovendien zijn er grote verschillen tussen de jaren in beleid. De koopkracht daalt voor het mediane huishouden in de driejaarsperiode 2022-2024 met 1,8%. Dit geldt niet voor alle inkomensgroepen: het laagste inkomenskwintiel gaat er in die periode 3,6% op vooruit, voor de hoogste inkomens daalt de koopkracht met 3,7% (zie figuur 3).

Een belangrijke kanttekening bij het koopkrachtbeeld is dat dit beeld uitgaat van één cijfer voor de inflatie. Dit kan voor een grotere vertekening zorgen dan normaal. De ervaren prijsstijging kan per huishouden verschillen. In 2022 namen vooral de kosten van energie toe, die een groter deel uitmaken van de consumptie van huishoudens met een lager inkomen. Daar komt bij dat de mate waarin een energieschok individuele huishoudens raakt sterk kan verschillen, afhankelijk van hun woonsituatie en energiecontract. De laatste tijd nemen juist de prijzen van diensten en voeding toe. Voor voeding geldt hetzelfde als voor energie; huishoudens met een lager inkomen besteden hier relatief meer aan, maar voor diensten juist het omgekeerde. Ook zien we in de koopkracht niet terug dat werknemers buiten de cao-loonstijging gecompenseerd worden voor gestegen kosten van levensonderhoud, bijvoorbeeld door eenmalige uitkeringen.

Het overheidstekort bedraagt in 2024 nog steeds 2,4% bbp. Buiten het koopkrachtpakket en de dekking daarvan worden er enkele lasten verzuwaard, waaronder de heffing in box 3, met name om een lagere inschatting van de opbrengst van de internationale vpb-afspraken en de zorgpremie te dekken. Ook stijgen de uitgaven aan defensie. Tevens zijn de verwachte inkomsten van de loon- en inkomstenbelasting aangepast, met een effect van respectievelijk +1,7 en +3,2 mld euro in 2023 en 2024. Per saldo is het overheidstekort ongewijzigd ten opzichte van de cMEV.

De economische groei valt in 2024 0,1%-punt hoger uit door hogere overheidsconsumptie en -investerings. Hieronder vallen onder meer de hogere defensie-uitgaven. De consumptie van huishoudens neemt niet veel toe, omdat er tegenover de inkomensondersteunende maatregelen ook lastenverzueringen staan. De economische groei komt voor 2024 uit op 1,5%. De inflatie is ongewijzigd, omdat de accijnsverhogingen te klein zijn voor een zichtbaar effect op de inflatie.

De middellangetermijnraming uit de cMEV blijft het basispad voor Keuzes in Kaart (KiK). De augustusbesluitvorming (cMEV) wordt niet meegenomen in het basispad voor de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (KiK), zoals eerder gemeld in de startnotitie Keuzes in Kaart. Aan het basispad zijn wel twee aanpassingen gedaan. De bijstelling van de loon- en inkomstenbelasting heeft structureel een klein effect. Ook zijn opbrengsten die naar de Nederlandse overheid gaan van het Europese systeem voor emissiehandel voor gebouwen en wegtransport (ETS-BRT) gecorrigeerd. In de bijgestelde raming voor 2028 is het EMU-saldo -3,6% bbp, het structurele EMU-saldo -3,0% bbp en de schuldquote 53,0% bbp.

5.1.2 Woningmarkt

Landelijke marktomstandigheden

In het derde kwartaal 2023 zijn de transacties in de koopwoningmarkt op peil gebleven en de prijzen licht gestegen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay (DTNL, z.d.) over het altijd wat rustiger derde kwartaal van 2023. NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal van 2023 bijna 33.500 bestaande koopwoningen, 2,4% meer ten opzichte van het derde kwartaal 2022. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het derde kwartaal van 2023 422.000 euro. Dat betekent voor het tweede kwartaal op rij een stijging, met +1,7% ten opzichte van het tweede kwartaal 2023. De gemiddelde verkoopprijs ligt nog wel 1,7% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Dit kwartaal zijn 9% minder woningen te koop gezet dan in het tweede kwartaal en zelfs 18% minder ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar. De krapte op de koopwoningmarkt neemt daarmee weer wat toe. De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal 2023 een licht herstel zien van het aantal verkopen, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. NVM makelaars verkochten ruim 5.400 nieuwbouwwoningen, een toename van 14% ten opzichte van een kwartaal eerder.

De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het derde kwartaal 474.000 euro en blijft daarmee al een halfjaar redelijk stabiel. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ruim 19.000 woningen, het hoogste punt sinds begin 2016.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: “Het derde kwartaal met daarin de zomerperiode is traditioneel altijd wat rustiger qua verkopen en interesse. Toch laten de resultaten dit kwartaal zien dat er dynamiek in de markt zit en kopers vertrouwen hebben. Tegelijk moeten we constateren dat het actuele woningtekort is opgelopen van 315.000 woningen een jaar geleden naar 390.000 in 2023. Dat zijn 826.800 woningzoekenden waar geen woning voor beschikbaar is. Dit kwartaal kan een koper gemiddeld uit 2,6 woningen kiezen, waarmee de krapte-indicator weer wat is gedaald ten opzichte van 2,7 in het tweede kwartaal. Daar maken we ons zorgen over want het wakkert de concurrentie tussen kopers weer aan. Zo horen we van onze leden dat kopers weer gaan overbieden op de vraagprijs. Het evenwicht in de markt is daarmee nog ver te zoeken. Op zaterdag 30 september organiseerden we onze bekende NVM Open Huizen Dag. Met 9.000 deelnemende woningen en ruim 55.000 bezoekers hebben we weer de nodige kopers en verkopers bij elkaar gebracht. Maar het is niet genoeg. De enige manier om dat op te vangen is bouwen: in de stad, op het platteland én voor alle groepen woningzoekenden. Alleen dan komt de noodzakelijke doorstroming op gang.”

Chris van Zantwijk, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: “Na een kleine opleving in het vorige kwartaal is in het derde kwartaal over de hele breedte van de nieuwbouwmakrt een verkooptoename zichtbaar. Het aantrekken van de bestaande bouw lijkt een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat. De verkoopcijfers bevinden zich historisch gezien echter nog steeds op een laag niveau. Het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen en projectuitstel. Het tekort groeit zo door, wat leidt tot extra druk op de bestaande koopwoningmarkt. De markt heeft behoefte aan flexibiliteit om aantallen te realiseren. Met elkaar moet we nieuwbouwplannen omzetten in woningen waar lokaal vraag naar is. Wij zullen ons daar als NVM voor blijven inzetten en roepen de (nieuwe) minister op hierover het gesprek met de markt te blijven voeren.

Transacties bestaande bouw:

- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 2023 bijna 33.500 woningen. Dit is een kleine plus van 2,4% vergeleken met het derde kwartaal 2022. Ten opzichte van vorig kwartaal is het 1,8% minder, maar daarmee minder laag dan de gemiddelde daling in een 3e kwartaal van gemiddeld 5,7% in de afgelopen 5 jaar.
- De transactieprijs ligt in het derde kwartaal 2023 +1,7% hoger vergeleken met het tweede kwartaal 2023.
- De gemiddelde transactieprijs komt daarmee in het derde kwartaal 2023 uit op 422.000 euro.
- De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis +0,7% naar 378.000 euro.
- Een hoekwoning noteert in het derde kwartaal 2023 een prijs van 403.000 euro, een stijging van +1,1% op kwartaalbasis.
- De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 458.000 euro, een plus van 3,7% ten opzichte van het tweede kwartaal 2023.
- Vrijstaande woningen stijgen met 3,7% op kwartaalbasis naar een gemiddelde verkoopprijs van 614.000 euro.
- De prijs van appartementen stijgt in een kwartaal tijd +0,9% naar 346.000 euro.
- Vergeleken met een jaar geleden laten tussenwoningen met +0,2% alweer een lichte stijging zien, terwijl de andere categorieën nog een (lichte) daling laten zien. Hoekwoningen -1,3%, 2-onder-1-kap woningen -0,4%, vrijstaande woningen -4,0% en appartementen -3,0%.

- In het derde kwartaal 2023 wordt 45% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 39% en een jaar geleden 66%.
- In het derde kwartaal 2023 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld +0,2% boven de vraagprijs. In het tweede kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog -0,5% lager uit dan de vraagprijs.
- Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is bij tussenwoningen +1,4%, hoekwoningen +0,3%, 2-onder-1-kap woningen -0,3%, vrijstaande woningen -2,1% en appartementen +0,7%.
- In het derde kwartaal 2023 is een woning na gemiddeld 33 dagen verkocht. Dat is 1 dag korter dan in het tweede kwartaal 2023.



Transacties nieuwbouwwoningen

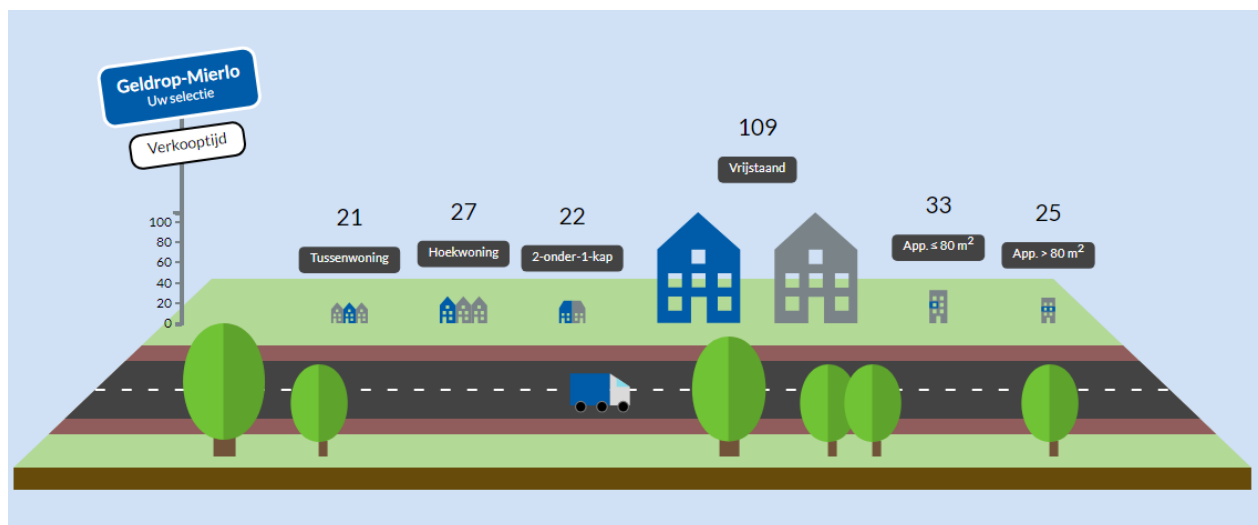
- NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 2023 ruim 5400 nieuwbouwwoningen. De markt herstelt zich verder met een plus van 14% ten opzichte van het tweede kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar geleden stijgt het aantal transacties zelfs met +18%. Desalniettemin blijft het aantal verkopen op een in historisch perspectief laag niveau.
- Over een periode van vier kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 16.800 nieuwbouwwoningen.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in het derde kwartaal 2023 vrijwel gelijk gebleven aan het vorige kwartaal en noteert gemiddeld 474.000 euro. Vergeleken met een jaar geleden is de gemiddelde verkoopprijs -5,3% lager.
- De dynamiek in de markt is evenredig verdeeld tussen de prijsklassen 250.000 – 400.000 euro, 400.000 – 500.000 euro en 500.000 – 750.000 euro. Deze nemen ieder circa 30% van de transacties voor hun rekening.
- In het derde kwartaal 2023 staan ruim 19.000 nieuwbouwwoningen in aanbod; een stijging van 41% op jaarbasis en 3% hoger dan in het tweede kwartaal 2023. Dit is het hoogste punt sinds begin 2016.

- In het derde kwartaal 2023 kwamen 6.435 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 13% minder dan het tweede kwartaal 2023 en 16% minder dan een jaar eerder.
- De gemiddelde vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het derde kwartaal 2023 komt uit op 515.000 euro. Dat is -2,4% lager ten opzichte van het tweede kwartaal 2023 en -5,6% lager dan een jaar eerder.
- Het aandeel appartementen maakt met 48% in het derde kwartaal 2023 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 12% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 7%. Tussenwoningen zijn goed voor 19% van het aanbod nieuwbouw.

Lokale marktomstandigheden

Bestaande bouw, vanaf 1 september 2023 tot heden





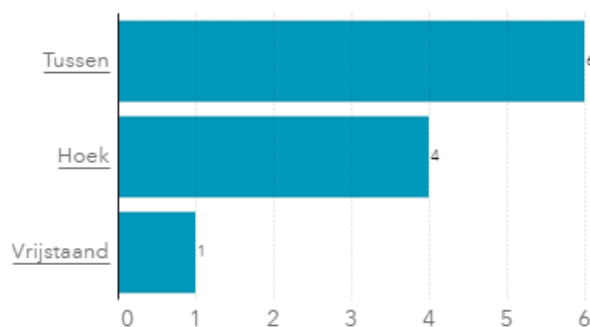
Nieuwbouw projecten in Geldrop-Mierlo:

Loods 20: De voormalig gemeentewerf ter plaatse van de Bleekvelden wordt getransformeerd naar 20 loftwoningen. Prijsklasse hiervan gaat vanaf € 270.000,-- tot € 370.000,-- v.o.n.

Kersenhof: Betreft een appartementen complex, waarvan de start verkoop begonnen is in juni 2022. Prijsklasse vanaf € 449.000,-- tot € 499.000,-- v.o.n.

't Landkaartje fase 2: Nieuwbouwplan met hoek- en tussenwoningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. Prijsklasse vanaf € 255.000,-- v.o.n. voor de tussenwoningen, tot aan € 625.000,-- voor de vrijstaande woningen v.o.n.

Aantal woningen

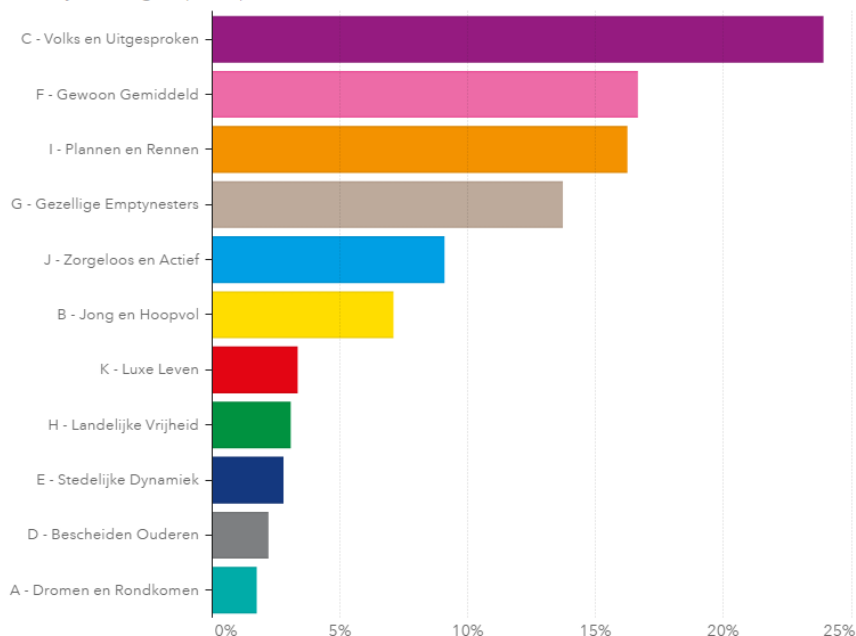


Prijs per m2



Op basis van de NVM nieuwbouwadvies PRO (uitsluitend toegankelijk via eigen NVM inlog) zijn de kansrijke doelgroepen voor de komende 5 jaar:

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



Kansrijke doelgroepen komende 5 jaar

Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen ▼	Omschrijving
C - Volks en Uitgesproken	24%	183	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	17%	127	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
I - Plannen en Rennen	16%	124	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
G - Gezellige Emptynesters	14%	105	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
J - Zorgeloos en Actief	9%	70	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
B - Jong en Hoopvol	7%	54	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
K - Luxe Leven	3%	26	45-75 jaar zeer hoge welstand hoog opgeleid
H - Landelijke Vrijheid	3%	24	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen
	Totaal: 100%	Som: 765	

Hiermee wordt de kans aangegeven, dat de betreffende huishoudensgroep:

- de komende 5 jaar gaat verhuizen;
- een woning koopt in plaats van huurt;
- naar de gemeente Geldrop-Mierlo verhuist.

Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

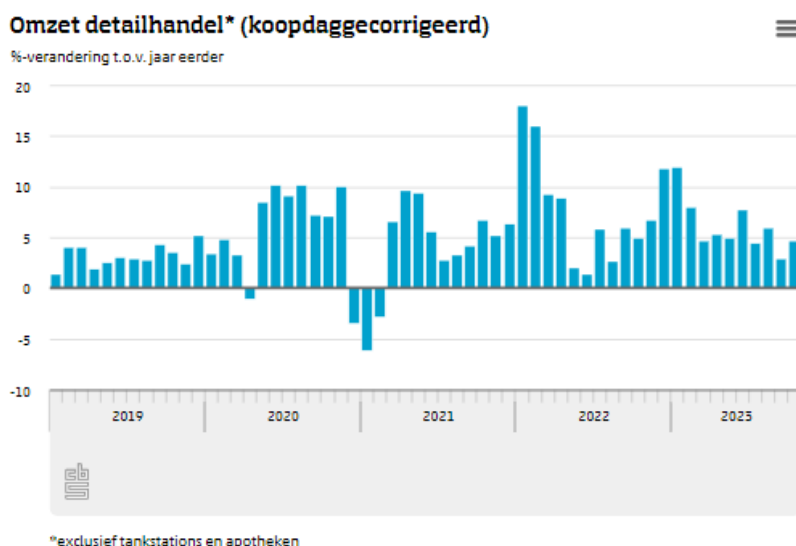
Woningtype ▲	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	377	117
(Half)vrijstaand	273	145
App t/m 80 m2	45	67
App vanaf 80 m2	70	99

5.1.3 Retail markt

Het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023b) meldt de navolgende informatie:

De detailhandel heeft in oktober 4,7 procent meer omgezet dan in oktober 2022, meldt het CBS. Het verkoopvolume bleef nagenoeg gelijk. De omzet van de foodsector groeide met 6,0 procent, en de omzet van de non-foodsector met 2,4 procent. Online is 2,9 procent meer omgezet dan een jaar eerder.

De omzetcijfers zijn gecorrigeerd voor de samenstelling van koopdagen in oktober. Op sommige dagen van de week wordt meer verkocht dan op andere dagen. Zonder deze correctie was de omzet van de detailhandel 3,9 procent hoger dan in oktober 2022.

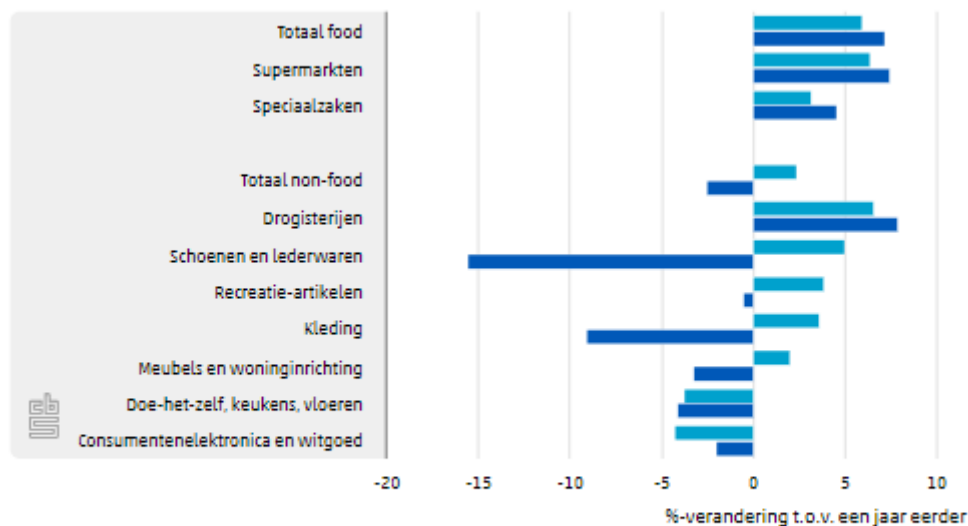


De omzet van de non-foodwinkels groeide in oktober 2023 met 2,4 procent. Het volume (de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet) was 0,6 procent lager dan een jaar eerder.

De drogisterijen, de winkels in schoenen en lederwaren, de winkels in recreatie-artikelen, de kledingwinkels en de winkels in meubels en woninginrichting hebben in oktober meer omgezet dan in oktober 2022. Daarentegen hebben de winkels in doe-het-zelfartikelen (inclusief keukens en vloeren) en de winkels in consumentenelektronica in oktober minder omgezet.

De winkels in voedings- en genotmiddelen hebben in oktober 6,0 procent meer omzet behaald dan in oktober 2022. Het verkoopvolume was 1,3 procent lager dan een jaar eerder. De omzet van de supermarkten lag 6,4 procent hoger, de omzet van de speciaalzaken was 3,2 procent hoger.

Omzet deelbranches detailhandel* (koopdaggecorrigeerd)



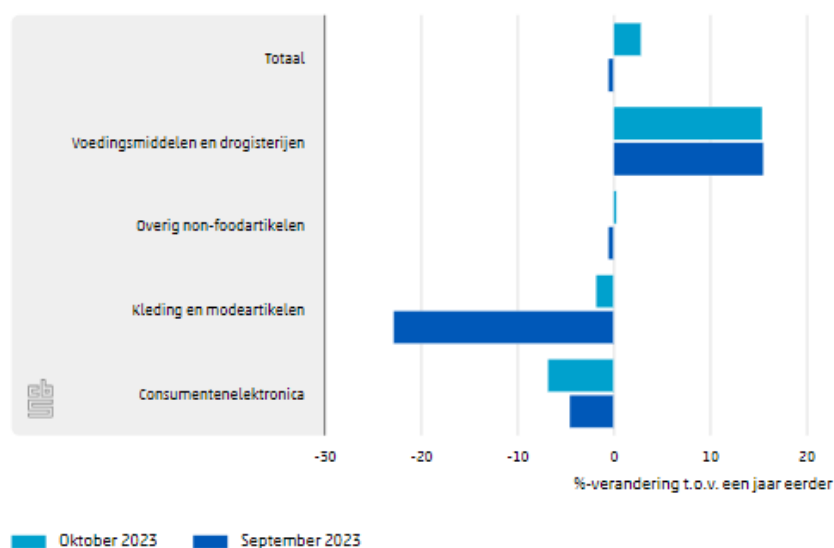
Oktober 2023 September 2023

* exclusief tankstations en apotheken

De online-omzet was in oktober 2,9 procent hoger dan in oktober 2022. Webwinkels (als hoofdactiviteit verkoop via internet) hebben 5,1 procent meer omgezet. De online-omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers), bleef nagenoeg gelijk.

De online-omzet van de winkels in voedingsmiddelen en drogisterijen en de winkels in overige non-foodartikelen lag in oktober 2023 hoger dan in oktober 2022. De online-omzet van de kledingwinkels en de winkels in consumentenelektronica was lager dan een jaar eerder.

Online omzet naar branche



Mixonline (MIXonline, 2022) heeft op 19 december 2022 de navolgende informatie gepubliceerd aangaande de Doehetzelf-sector.

Voor 2023 houdt Hornbach-directeur Evert de Goede nog steeds rekening met een omzetsijging: “Die zal naar verwachting onder de 10% uitkomen. In het algemeen verwachten wij dat wij ons marktaandeel verder zullen uitbreiden en dat we onze positie als marktleider zullen verstevigen. Mede ook door de opening van onze nieuwe vestiging Nijmegen.” Als uitdagingen voor 2023 ziet hij de marges: “Die staan nog steeds onder druk en dat zal zo blijven. Een andere uitdaging zit ‘m in de beschikbaarheid van producten. Hier en daar zien we gelukkig al wel wat prijsverlagingen doorkomen, maar of dat zo zal doorzetten is natuurlijk de vraag. De factoren die daar in meespelen hebben we helaas ook niet altijd in de hand.”

Bauhaus-directeur Herwin Oost verwacht evenmin dat het volume direct verder zal inzakken. “Mits de compensatiemaatregelen van de overheid hun doel bereiken en de energieprijzen niet exploderen.” Als Oost de volumedaling detailleert, ziet hij in de breedte – dus aan doe-het-zelf- en aan profzijde van zijn Bauhaus-winkels – vooral daling van het aantal klanten. Rekening houdend met verdere prijsstijgingen verwacht hij dan toch lichte groei van de markt en voor Bauhaus Nederland.

Praxis-directeur Corine Duchenne laat ook over een budget voor 2023 niets los, behalve dat het heel lastig is om dat te bepalen. “Aan de ene kant heb je die volumedaling en aan de andere kant de prijsstijgingen. Die twee factoren werken op elkaar in en zijn allebei tamelijk onvoorspelbaar en werken met heel grote schommelingen, ook nog vaak verschillend per categorie. We zitten nu (noveber) midden in budgetrondes en merken dat het ook voor leveranciers moeilijk te voorspellen is. Tegelijkertijd heb je nu de energiecrisis. Zo verkopen we ook meer gordijnen en gordijnrails, dat is geen toeval. En mensen die het kunnen betalen, zullen wel door blijven isoleren. Uit de ene klus volgt de ander. Aan de andere kant is er tijdens corona al heel veel geklust.”

Ook KlusWijs-directeur Hortensius vindt een voorspelling voor 2023 ongelofelijk moeilijk. “We adviseren onze ondernemers scherp op de kosten te letten en budgetteren op eenzelfde omzet als in 2022. Dit als optelsom van nog iets minder volume en een procent of vijf aan prijsstijgingen.” Hoop put hij uit de hoge spaartegoeden van de oudere doelgroep. Die laat zich graag ontzorgen en heeft dus de centjes.”

Aan de andere kant voorziet hij dat de grote middengroep van consumenten klappen gaat vangen en de hand op de knip legt. “En die groep is voor ons als gehele doe-het-zelf-sector toch heel belangrijk.” Tegelijkertijd Hortensius blij dat hij zich met KlusWijs niet zozeer richt op de grote verbouwingen, maar op klein renovatiewerk en de kleinere klus. “Het wegvallen van de grotere verbouwingen zal ons niet zo veel schelen. Het kleinere werk zal toch wel doorgaan en daarvoor weten ze ons wel te vinden.”

Nicovij-directeur Dekens verwacht voor 2023 zeker nog verdere prijsstijgingen. Daarmee hoopt hij de omzet vast te kunnen houden, al zal het hem ook niet verbazen als de Nicovij-leden een paar procent minder zullen omzetten. “Het wordt in ieder geval geen hosanna. Maar als we blijven vergelijken met 2019, en deze omzet indexeren, zitten we dan nog steeds wel in de plus. Dus geen reden tot paniek.” Dalende kopkracht, een dieptepunt voor het consumentenvertrouwen en de enorme hoeveelheid klussen die tijdens de corona-jaren inmiddels gedaan zijn, ziet hij als mogelijke belemmeringen voor een mooie omzet in 2023.

5.1.4 Bedrijfsruimte markt

De NVM heeft op 4 oktober de stand van zaken Bedrijfsruimtemarkt 2023 (DTNL, z.d.-a) gepubliceerd. De navolgende informatie is hieruit ontleend.

In het eerste halfjaar van 2023 bedroeg de opname¹ van bedrijfsruimtes 2 miljoen m². In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar is dit aantal met ruim 1 miljoen m² (35 procent) afgenomen. De grootste daling doet zich voor bij transacties met oppervlaktes boven 5.000 m². Een gebrek aan geschikt aanbod leidt ertoe dat de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt wordt afgeremd. De sterke terugval in opname doet zich vooral voor in vierkante meters. Als echter wordt gekeken naar het aantal transacties blijkt de terugval veel minder sterk. Het aantal transacties daalde slechts met 4 procent, onder andere doordat de opname van kleinere metrages tot 300 m² (+7 procent) juist hoger ligt. De meeste dynamiek wordt hier veroorzaakt door mkb-bedrijven die actief zijn in de markt voor kleinschalige bedrijfsruimtes, maar in totaal ook meer hebben opgenomen. Tegelijkertijd vinden transacties - vooral in de koopsector - nog sneller plaats. NVM Business signaleert dan ook dat de prijzen hierdoor evenredig meestijgen. Dat blijkt uit het rapport 'Stand van Zaken Bedrijfsruimtemarkt' van NVM Business en datadochter brainbay. Hierin duidt zij op basis van koop- en huurtransacties de ontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt op landelijk en provinciaal niveau in het eerste halfjaar van 2023.

Uit het rapport blijkt dat de bedrijfsruimtemarkt² voor veel uitdagingen staat. Over de hele linie wordt de daling van de opname van bedrijfsruimtes veroorzaakt door een mismatch tussen vraag en aanbod. Vooral de beperkte beschikbaarheid van geschikte panden en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden spelen hierbij een grote rol. Zo is er veel schaarste aan kwalitatief hoogwaardige en duurzame panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. Tegelijkertijd worden nieuwbouwprojecten bemoeilijkt door een groot tekort aan bouw kavels, hoge grondprijzen en vaak beperkte ruimte op het stroomnetwerk. De schaarste in de bedrijfsruimtemarkt kan volgens NVM Business niet los worden gezien van de coronacrisis, toen de vraag naar bedrijfsruimtes steeg door de groei van e-commerce en bedrijven grotere voorraden moesten aanhouden. Daarnaast konden veel bedrijven dankzij steunmaatregelen van de overheid overleven. Hierdoor vonden er nauwelijks faillissementen plaats en kwamen in de periode na de pandemie vrijwel geen beschikbare bedrijfsruimtes vrij. Desalniettemin is het fundament onder de vraag enigszins verzwakt door de terugvallende economische groei. Deze optelsom van factoren zet volgens NVM Business een rem op de dynamiek in de markt, waardoor zowel het regionale bedrijfsleven als de bredere nationale economie door het ontbreken van groeikansen wordt belemmerd.

De signalen uit de markt geven een wisselend beeld. Enerzijds signaleert NVM Business in verschillende segmenten een stijging van het aanbod - vooral van kleinere bedrijfsruimtes tot 300 m² (+33 procent) - terwijl zich een terugval voordoet in opname. Anderzijds vinden zowel huur- als kooptransacties veel sneller plaats dan in dezelfde periode vorig jaar. Dit betekent dat nieuwe objecten sneller gebruikers vinden, vooral als deze panden van goede kwaliteit zijn. Hierdoor zijn de doorlooptijden van transacties voor huurpanden (-21 procent) en kooppanden (-37 procent) sterk verkort. Opmerkelijk is dat kooppanden voor het eerst sneller van gebruiker wisselen dan huurpanden. Zo zijn kopers vaker dan huurders bereid flink te betalen voor beschikbare ruimtes, omdat andere opties simpelweg niet voorhanden zijn. Dat is ook zichtbaar in de koopprijzen (+12 procent), die veel forser zijn gestegen dan de huurprijzen (+4 procent). Aan de andere kant is er aanbod dat juist moeilijk te verhuren of verkopen is, omdat objecten verouderd zijn of functioneel slecht aansluiten op de groeiende behoefte aan duurzame panden op gunstig gelegen locaties.

In het eerste halfjaar van 2023 daalde het beleggingsvolume in bedrijfsruimtes naar het laagste niveau sinds 2018. Het belegde volume ligt 64 procent lager ten opzichte van dezelfde periode in 2022. Dit is vooral een gevolg van de hoge rente, waardoor investeerders terughoudend zijn. Daarnaast hebben fiscale maatregelen - zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting - een remmend effect op investeringen. Beleggingen in kleinere bedrijfsruimtes lijken minder weg te zakken, terwijl grotere beleggingen vooral in het logistieke segment juist sterk zijn gedaald.

Irene Flotman, voorzitter NVM Business: “De bedrijfsruimtemarkt staat voor veel uitdagingen, waarbij de beperkte beschikbaarheid en de beperkte uitgifte van grond nieuwbouw in de weg staan. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen heeft bij lokale overheden geen prioriteit, zeker in dichtbevolkte gebieden waar de focus is gericht op woningbouw. De concurrentie om beschikbare grond is enorm en heeft geleid tot hoge grondprijzen. Tegelijkertijd zijn er ook kansen. Zo biedt de herontwikkeling van bedrijfsruimtes deels een oplossing. Verschillende marktpartijen kopen al bedrijfsobjecten op om deze te vervangen door nieuwbouw, zoals verzamelgebouwen of om deze te herontwikkelen in de vorm van woningbouw. Hierbij liggen ook mogelijkheden voor lokale energieopwekking. Zo zou meer ruimte moeten komen voor ondernemers die op een bedrijventerrein stroom met elkaar kunnen uitruilen. Wij verwachten dat beleggers hierin willen investeren, maar zij dienen wel gefaciliteerd te worden. Wij roepen de overheid op het ondernemers- en beleggingsklimaat te stimuleren en te zorgen voor stabiliteit in wet- en regelgeving. Op deze manier kan zij de voorwaarden creëren om bedrijvigheid te faciliteren. Zo staat schaarste op allerlei niveaus - aan ruimte, bouwmaterialen, personeel en netwerkcapaciteit - diverse transitieën in de weg. Het creëren van ruimte voor lokale bedrijvigheid is belangrijker dan ooit, omdat dit kan fungeren als aanjager van groei van de Nederlandse economie.”

Voor de omgeving van Noord-Brabant wordt daarnaast nog specifiek de informatie vermeld:

De opname in Noord-Brabant ligt in de eerste helft van 2023 (442.000 m²) 31 procent lager dan in dezelfde periode van 2022. Het aantal transacties blijft echter relatief stabiel, doordat veel kleinschalige opnames tussen 300 en 1.000 m² hebben plaatsgevonden.

Noord-Brabant is de provincie met de hoogste voorraad aan bedrijfsruimtes (46.410.400 m²). Hiervan wordt 2,5 procent (1,14 miljoen m²) aangeboden. Het aanbod is in drie jaar met bijna 60 procent afgenomen en staat in de meeste gemeenten niet in verhouding tot de hogere jaarlijkse vraag.

Desondanks duiden ook in deze provincie de kortere transactielooptijden op een gebrek aan kwalitatief geschikt aanbod en kunnen ook de lagere opnamevolumes hierdoor worden verklaard.

5.2 Courantheid

Het object omvat bebouwde objecten en is gelegen aan de Mierloseweg. De Mierloseweg kenmerkt zich door een lintbebouwing, waarbij bedrijfspanden worden afgewisseld met woningen. Bedrijventerrein De Bleekvelden ligt aan de rand van woonwijk Braakhuizen-Zuid te Geldrop. Het is een kleinschalig, gemengd bedrijventerrein.

Gezien de ligging grenzend aan woonwijk, als ook de verdere transformatie en ontwikkeling van de nabije omgeving tot bestemming Wonen wordt de locatie als goed courant beschouwd voor woningbouw.

5.3 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen van de locatie met het oog op verwerving en ontwikkeling.

INTERN

Sterkte

- ligging van Geldrop-Mierlo is gunstig ten opzichte van Eindhoven;
- aansluiting op bestaande infrastructuur;
- meerdere ontwikkelingen in de omgeving, waaronder ook transformatie van bedrijfsbestemming naar wonen;
- de ontwikkeling bestaat uit meerdere fases met een behoorlijke diversiteit aan woningtypen met in het midden een park.

Zwakte

- binnenstedelijke ontwikkelingen brengen excessieve kosten met zich mee als het verwerven -mogelijk middels schadeloosstelling- en sloopkosten;
- minder dan 50% uitgeefbaar voor Wonen;
- planontwikkeling ligt aan drukke, doorgaande wegen.

EXTERN

Kansen

- ontwikkeling van duurzame woningen;
- gezien ontwikkeling van appartementen, ook kans op goede doorstroming vanuit bestaande bouw, waardoor woningen met tuin elders juist weer beschikbaar komen.

Bedreigingen

- veel particuliere grondeigenaren, groot risico op onteigeningstrajecten, wat ook een langer ontwikkelingstraject tot gevolg heeft;
- leencapaciteit is door hogere hypotheek rente wat afgenomen;
- hogere bouw- en ontwikkelkosten, zeker ook gezien beoogde ondergelegen parkeergarage.

5.4 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak, welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

Het gaat bij optimale aanwending om de toekomstige (door de koper beoogde) bestemming die in redelijkheid (namelijk getoetst aan de hand van vier criteria) haalbaar moet zijn, waardoor niet-realistische toekomstige bestemmingen worden uitgesloten. Omdat de taxateurs op voorhand niet zeker zijn welke aanwending (welk kopersdoel) de hoogste bieding van de zijde van kopers oplevert, moeten zij meerdere aanwendingsvarianten de revue laten passeren. Meestal is een voortzetting van het huidige gebruik één van die aanwendungen, maar moeten er ook alternatieven worden bekeken.

Dat maakt analyse van de optimale aanwending tot scenarioanalyse. Zo zijn er bij verschillende objecten geheel verschillende aanwendingsvarianten voorstelbaar.

Bij het beginsel van optimale aanwending zijn de volgende punten belangrijk:

- a. de marktwaarde is altijd gebaseerd op een optimale aanwending van het te taxeren object;
- b. de optimale aanwending is de beste variant uit een reeks aan alternatieve gebruiksscenario's. Voortzetting van het huidige gebruik is een van de te analyseren scenario's;
- c. alleen indien het op voorhand evident is dat het huidige gebruik het optimale gebruik is, is het niet nodig een highest and best use-analyse uit te voeren;
- d. alleen realistische aanwendungen mogen meedoen: de toekomstige aanwending moet realistisch, redelijk en haalbaar zijn;
- e. in fysieke zin: staan zaken als kavelvorm, ontsluiting, parkeergelegenheid, bouwfysica, bouwstramien de aanwending toe?
- f. in juridische zin: staat het bestemmingsplan de aanwending toe of staat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid bestemmingsplanwijziging toe?
- g. in sociale en of maatschappelijke zin: is er behoefte aan de nieuwe bestemming in de markt, van overheidswege, in sociaal opzicht?

Taxateurs hebben geen scenario analyse uitgevoerd. Voor de complexwaarde is het uitgangspunt, dat de beoogde ontwikkeling de highest and best use is voor deze locatie.

6. Taxatie technische uitgangspunten

6.1 Wettelijk kader

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, vvan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

6.2 Werkelijke waarde versus Schadeloosstelling

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde (schadeloosstelling) worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

6.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt.

De beoogde realisatie van woningbouw kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (highest and best use of HABU).

6.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoordt in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

“Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van ‘de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken’ – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. ‘Hard and fast rules’ ontbreken. ‘Exploitatie’ is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of in een voorkomend geval sprake is van ‘als één geheel in exploitatie te brengen zaken’ in de regel zal moeten worden overgelaten aan de feitenrechter.

Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt wel, onder meer, (a) dat een complex niet identiek hoeft te zijn aan een bestemmingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan en (b) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan hoeft niet eraan in de weg te staan dat het gaat om één complex, zolang maar sprake is van 'kenbare continuïteit'. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken".

Naast voorgaande zijn aan de jurisprudentie van (voornamelijk) de Hoge Raad ten aanzien van de afbakening van het complex nog de volgende relevante criteria te ontleen:

1. Een complex moet (vrij) nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
2. Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
5. De financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort;
6. Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist;

De begrenzing van het bestemmings- en exploitatieplan voldoen aan deze vereisten, daarnaast is sprake van een gelijktijdige exploitatie.

Ten aanzien van de functionele samenhang merken taxateurs het volgende op. Het park, dat verwerkt is in dit exploitatieplan wordt omgeven door meerdere bouwvelden en daarmee toekomstige gebruikers, welke buiten dit onderhavige exploitatieplan vallen. Dit park zorgt echter wel voor de samenhang tussen de verschillende bouwvelden en kwalitatief hoogwaardiger woonomgeving, die de verschillende bouwvelden met elkaar verbindt. De kosten voor volledige aanleg van dit park zijn vanwege ligging binnen dit exploitatiegebied in de exploitatie van vak D & F verwerkt. Daarbij zijn onder de opbrengsten "Bijdragen van derden t.b.v. park op basis van PPT- criteria" verwerkt, welke verkregen worden uit de andere bouwvelden.

Resumerend zijn taxateurs dan ook van mening, dat sprake is van één complex.

6.4 Complexwaarde op basis van Exploitatieplan

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waarde methode.

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in directe nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing.

De residuele waarde methode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.”

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de ‘top-down’ methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.”

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

“16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.”

Aangezien in dit geval geen sprake is van ruwe bouwgrond, maar van bebouwde grond, hebben taxateurs geen vergelijking kunnen maken met percelen ruwe bouwgrond elders omdat vergelijking niet mogelijk is.

Taxateurs willen de gebruikswaarde echter wel toetsen aan een complexwaarde.

Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro alsmede en exploitatieberekening op basis van meer marktconforme parameters door Pas B.V. De uitwerking van dit exploitatieplan is als aanname meegenomen in deze residuele grondwaarde toetsing.

Uitgangspunten ontleend aan Exploitatieplan Bleekvelden – Vak D & F
hierbij zijn als volgt:

Prijspeildatum	01-01-2024
Start exploitatie	01-01-2024
Eindjaar exploitatie	2027
Disconteringsvoet	6%
Kostenstijging	2%
Opbrengstenstijging	0,5%

In de exploitatie zijn de navolgende kosten verwerkt:

	NCW 01-01-2024
Sloopwerken	€ 266.810,--
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 23.300,--
Bouw- en woonrijp maken incl. park cf. civiele raming	€ 731.936,--
Plankosten	€ 477.183,--
Plan structurele elementen (herinrichting) obv PPT-criteria	€ 229.049,--
Bijdragen uit exploitatie	€ 199.430,--
Rente	--
Totaal incl. kostenstijging	€ 1.927.708,--

In de exploitatie zijn de navolgende opbrengsten verwerkt:

Volgens opgave van Pas B.V. zijn de opbrengsten gebaseerd op kengetallen prognose 2023 van Stec in combinatie met huidige marktkennis.

	NCW 01-01-2024
Middeldure koop midden segment	€ 911.652,--
Middeldure koop midden segment	€ 1.841.485,--
Middeldure koop hoog segment	€ 2.373.424,--
Parkeerplaatsen - onrendabele top	€ 833.450,-- -/-
Bijdragen van derden t.b.v. park obv PPT- criteria	€ 311.420,--
Totaal incl. opbrengsten stijging	€ 4.604.531,--

	NCW 01-01-2024
Opbrengsten	€ 4.604.531,--
Kosten	€ 1.927.708,--
Residuele grondwaarde	€ 2.676.823,--
Residuele grondwaarde per m ² uitgaande van het plangebied 0.78.57 ha.	€ 340,69

De NCW datum in de grondexploitatie (1 januari 2024) wijkt af van de waardepeildatum (13 december 2023) van dit rapport. Het verschil in tijd is beperkt, taxateurs zijn van mening dat in het kader van de waardering de residuele grondwaarde als hiervoor bepaald aangehouden kan worden op peildatum. De ontwikkeling van de markt in deze periode wordt niet significant geacht.

6.5 Gebruikswaarde

Zoals toegelicht in paragraaf 2.9 hebben eigenaren niet mee willen werken aan een in pandige opname en is uitsluitend opgenomen vanaf de openbare weg en zijn de gebruikswaardes tot stand gekomen op basis van een zogenoemde gevelwaardering.

Door taxateurs is per object een zo goed mogelijk onderzoek gedaan op basis van openbare bronnen en beschikbare data om zich een zo goed mogelijk beeld te vormen van het object en de waarde bepalende kenmerken daarvan. Desondanks is slechts een beperkt beeld gekregen van het object en is op basis van deze beperkte dataset tot een waardeoordeel gekomen. Niet is uit te sluiten dat een volledige opname waarbij het object ook in pandig kan worden geïnspecteerd en een persoonlijk gesprek met eigenaar en/of een betrokkene op basis van privaatrechtelijk beperkingen, zal leiden tot een ander waardeoordeel van taxateurs.

6.5.1 Eigenaar 1

Waardering heeft op basis van comparatieve methode plaatsgevonden. Hierbij wordt een parallel getrokken met transacties van vergelijkbare objecten, in de directe nabijheid of in anderszins vergelijkbare omgeving. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de kwaliteit, marktsituatie enzovoorts.

Mierloseweg 26, Geldrop					
	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 3	Referentie 4	Getaxeerd object
					
Adres:	Van Erpstraat 13	Mierloseweg 45	Dwarsstraat 34	Van der Puttstraat 5	Mierloseweg 26
Plaats:	Geldrop	Geldrop	Geldrop	Geldrop	Geldrop
Type:	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning
Kwaliteit:	Goed	Uitstekend	Redelijk	Goed	Redelijk
Bouwjaar:	1949	1931	1966	1956	1956
Woonoppervlak in m ²	103	144	131	118	122
Perceelsopp. in m ²	398	384	240	393	433
Energie label:	D	D	E	C	Geen
woz waarde	€ 339.000,00	€ 374.000,00	€ 308.000,00	€ 368.000,00	€ 326.000,00
Datum transactie:	05-02-2023	26-05-2023	14-06-2023	06-06-2023	
Koopsom:	€ 345.000,00	€ 440.000,00	€ 305.000,00	€ 386.000,00	
Geïndexeerd:	€ 373.000,00	€ 468.000,00	€ 325.000,00	€ 415.000,00	
Prijs per m ²	€ 3.621,36	€ 3.250,00	€ 2.480,92	€ 3.516,95	
Bijgebouw:	Garage, carport	Garage, overkapping	Geen	Carport, berging	Garage, aanbouw
Kwalitatieve vergelijking					
Perceelsopp.:	0	0	-	0	0
Woonoppervlak :	-	+	0	0	0
Afwerking:	+	++	0	+	0
Ligging:	+	0	+	+	0
Bijgebouw:	0	+	-	-	0
Onderhoud:	+	+	0	+	0
Waardering per m ²					€ 3.000,00
Gebruikswaarde (afgerond)					€ 365.000,00

De referentie transacties zijn ontleend aan de Realworks database.

Voor de volledige omschrijving van de referenties wordt verwezen naar de bijlagen.

Gebruikswaarde op basis van vergelijking

€ 365.000,--

6.5.2 Eigenaar 2

Waardering heeft op basis van comparatieve methode plaatsgevonden. Hierbij wordt een parallel getrokken met transacties van vergelijkbare objecten, in de directe nabijheid of in anderszins vergelijkbare omgeving. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de kwaliteit, marktsituatie enzovoorts.

Mierloseweg 24, Geldrop					
	Referentie 1	Referentie 2	Referentie 3	Referentie 4	Getaxeerd object
					
Adres:	Van Erpstraat 13	Mierloseweg 45	Dwarsstraat 34	Van der Puttstraat 5	Mierloseweg 24
Plaats:	Geldrop	Geldrop	Geldrop	Geldrop	Geldrop
Type:	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning	2/1 kapwoning
Kwaliteit:	Goed	Uitstekend	Redelijk	Goed	Redelijk
Bouwjaar:	1949	1931	1966	1956	1956
Woonoppervlak in m ²	103	144	131	118	122
Perceelsopp. in m ²	398	384	240	393	427
Energielabel:	D	D	E	C	Geen
woz waarde	€ 339.000,00	€ 374.000,00	€ 308.000,00	€ 368.000,00	€ 348.000,00
Datum transactie:	05-02-2023	26-05-2023	14-06-2023	06-06-2023	
Koopsom:	€ 345.000,00	€ 440.000,00	€ 305.000,00	€ 386.000,00	
Geïndexeerd:	€ 373.000,00	€ 468.000,00	€ 325.000,00	€ 415.000,00	
Prijs per m ²	€ 3.621,36	€ 3.250,00	€ 2.480,92	€ 3.516,95	
Bijgebouw:	Garage, carport	Garage, overkapping	Geen	Carport, berging	Garage, aanbouw, eenvoudige overkapping
Kwalitatieve vergelijking					
Perceelsopp.:	0	0	-	0	0
Woonoppervlak :	-	+	0	0	0
Afwerking:	+	++	0	+	0
Ligging:	+	0	+	+	0
Bijgebouw:	0	+	-	-	0
Onderhoud:	+	+	0	+	0
Waardering per m ²					€ 3.000,00
Gebruikswaarde (afgerond)					€ 365.000,00

De referentie transacties zijn ontleend aan de Realworks database.

Voor de volledige omschrijving van de referenties wordt verwezen naar de bijlagen.

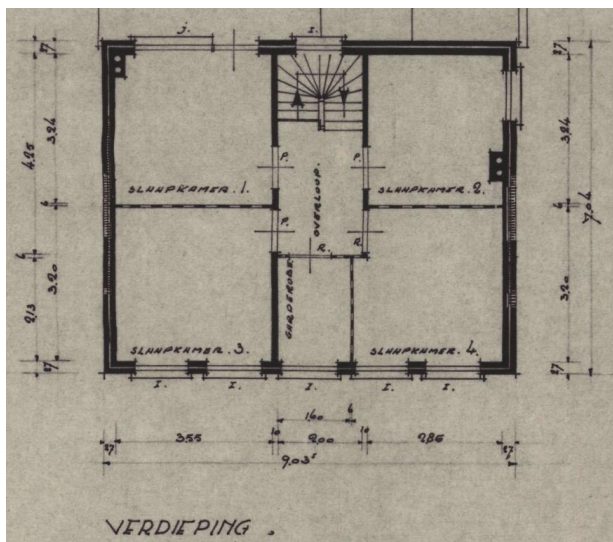
Gebruikswaarde op basis van vergelijking

€ 365.000,--

6.5.3 Eigenaar 3

Van de gemeente zijn een tweetal tekeningen verkregen van respectievelijk 1960 en 1977. Deze komen echter niet overeen met de huidige bebouwing, zoals waargenomen vanaf luchtfoto. Om die reden hebben taxateurs gemeend het object voor wat betreft de begane grond vanaf luchtfoto in te moeten meten, de eerste verdieping kon vanaf tekening gemeten worden.

	Woonoppervlak conform BAG	BVO	Factor	VVO
Begane grond:				
Praktijkruimte		ca. 275 m ²	0,85	ca. 235 m ²
Dienstwoning	ca. 90 m ²			
Eerste verdieping:				
Praktijkruimte		ca. 64 m ²	Vanaf tekening	ca. 52 m ²
Totaal	ca. 90 m²	ca. 339 m²		ca. 287 m²



Waardering:

Aangezien geen inwendige opname heeft plaatsgevonden, er geen informatie is verstrekt door eigenaar inzake mogelijke verhuur, hebben taxateurs gewaardeerd op basis van een eigenaar-gebruiker situatie. Daarnaast is op basis van meting middels een luchtfoto een inschatting gemaakt van het bruto vloeroppervlak op de begane grond, welke als aanname is meegenomen in de waardering. Voorts maakt de BAG registratie melding van een dienstwoning van ca. 90 m². Taxateurs hebben deze dienstwoning niet feitelijk kunnen constateren, maar hebben deze als aanname wel meegenomen in de waardering en gesitueerd op de begane grond.

Wijze van waardenen:

De waardering is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode en de huurwaarde kapitalisatie methode. De comparatieve methode trekt een parallel met transacties van vergelijkbare objecten, in de directe nabijheid van het waardeerde object of in anderszins vergelijkbaar gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening gehouden te worden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts. De comparatieve methode wordt met name gebruikt voor het bepalen van de markthuur.

Bij de huur kapitalisatie methode wordt gebruik gemaakt van de BAR/NAR methode, waarbij de bruto markthuur naar netto wordt gecorrigeerd door de exploitatiekosten op basis van de daartoe gebruikelijke kengetallen. De gevonden netto huurinkomsten worden gekapitaliseerd tegen een netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens worden eventuele kapitaalscorrecties doorgevoerd voor bijvoorbeeld achterstallig onderhoud. Tenslotte wordt de gevonden marktwaarde gecorrigeerd met de transactiekosten voor overdrachtsbelasting en notariskosten.

Als schaduwberekening wordt gebruik gemaakt van de discounted cashflow methode (DCF-methode). Deze methode geeft een beeld van de verwachte kaststromen en de verwachte kosten over een beschouwingsperiode van 15 jaar. In deze beschouwingsperiode worden huurmutaties meegenomen met een leegstandsverwachting en tegen een waarschijnlijkheidsaannname en worden eventuele toekomstige kosten gealloceerd in het jaar waarin zij zullen vallen. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt fictief uitgegaan van verkoop tegen een Exit Yield. Dit is een NAR rendement over 15 jaar, waarin rekening gehouden wordt met technische en economische veroudering. Het totaal van alle kasstromen over 15 jaar, inclusief de kasstroom van de netto verkoopopbrengst is de contante waarde per peildatum voor correctie vanwege transactiekosten, zoals hiervoor genoemd.

Vanwege het ontbreken van voldoende informatie betreffende de lopende huurovereenkomst wordt door taxateurs bij de waardering enkel uitgegaan van de vastgestelde markthuur en gebruik gemaakt van de EGB (eigen gebruik) module binnen fluX/TMI.

Het gehanteerde rekenmodel (fluX/TMI) gaat vanwege zuiverheid uit van halfjaar gemiddelden. Hierdoor ontstaan fractionele afwijkingen tussen de ingevoerde en in de berekening weergegeven cijfers. FluX/TMI is door een accountantskantoor voor wat betreft de juistheid van rekenmodel en rekenmethode gevalideerd.

Taxatierapport

Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	13451.003
VMS taxatienummer:	74906502
Complex:	Mierloseweg 22-22A
Adres:	Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop
Eigenaar:	Mevrouw I. Larsen en de heer G.T. de Vries
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	907 m²
Energie label:	Onbekend



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1960
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	339
Totaal VVO m² of stuks:	287
Verhouding VVO / BVO:	1:1,18
Parkerplaatsen binnen:	-
Parkerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m² exd. overige waarde:	€ 1.231
Marktwaaarde per m² woning:	€ 3.000



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop- Mierlo
Contactpersoon:	De heer R. Smolders
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerende taxateur:	Nicolette Van der Meijs
Waardepelidatum:	dinsdag 7 november 2023
Marktwaaarde ex overige waarde:	€ 353.360
Overige waarden:	€ 270.000
Marktwaaarde kosten koper:	€ 623.360
BAR Kap. markt/verz. huur kl:	7,75 % 12,9

Kengetallen

Markt/verz. huur:	€ 27.400
Netto markt/verz. huur:	€ 23.619
Exploitatiekosten % markt/verz. huur:	13,80 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 3.781

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 07-11-2023 getaxeerd op:

EUR 625.000

Marktwaaarde kosten koper

Gebruikswaarde

€ 625.000,--

In de bijlagen zijn de volledige rekenbladen gevoegd, alsmede een toetsing van de waardering op basis van een dcf methode.

Toelichting op de waardering:

Voor de opbouw van de exploitatiekosten is gebruik gemaakt van de gemeentelijke tariefstelling, waarbij de WOZ waarde gebaseerd is op een factor 10 van de markthuur. De herbouwwaarde is gebaseerd op type WT84 conform Myrev (REV® dé online tool voor vastgoedprofessionals, z.d.), waarbij de premie gesteld is op 0,7 promille. Onderhoudskosten voorzien op basis van BT28 Myrev.

De exploitatie kosten komen hiermee uit op een totaal van € 3.781,-- per jaar, zijnde 13,8% van de markthuur. Uitgaande van een eigenaar-gebruiker situatie.

Huuropbrengst:

Onderstaande referenties geven een bandbreedte van de markthuur van € 55,-- tot € 100,-- per m² per jaar. Aangezien de Mierloseweg 22 een praktijkruimte betreft, gaan taxateurs uit van een kwalitatief hoogwaardiger afwerking, dan uitsluitend in geval van bedrijfsbestemming. De referenties Frederik Hendrikstraat, alsmede de Blaarthemseweg 18 te Veldhoven vertonen de meeste gelijkenis. Taxateurs hebben om die reden een huurwaarde van € 100,-- per m² aangehouden voor de begane grond en € 75,-- per m² voor de eerste verdieping.

Referenties: bedrijfsmatige praktijkruimte:

Resumé:

		m²	Koopsom per m²	Huurprijs per m²	BAR
Provincialeweg 12	Veldhoven	432	€ 578,70	€ 55,56	9,60%
Kapelstraat 53	Heeze	428	€ 911,21	€ 75,70	8,31%
Elderse Molen 6	Mierlo	611	€ 1.407,53		
Frederik Hendrikstr 1	Waalre	396	€ 1.893,94		
Hurksestraat 26-28	Helmond	223		€ 67,27	
Biesven 6	Leende	275		€ 76,36	
Spaarpot 28	Geldrop	315		€ 82,54	
Blaarthemseweg 18	Veldhoven	168		€ 100,00	
Ekkerstraat 19 A	Bergeijk	500		€ 58,80	

Referentie type: koop | Adres: Provincialeweg 12 - 5503HG Veldhoven

Transactiedatum:	03-04-2023	Koopsom kk:	€250.000
Adres:	Provincialeweg 12	Koopsom p/m² of p/stuk:	€578,70
		BAR:	9,6%
Plaats:	Veldhoven	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Bedrijfsruimte	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw		
Bouwjaar:	1965		
Parkeerplaatsen	3		
VVO (m²) / stuks:	432		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Ligging: Vergelijkbaar, doorgaande weg, omgeving divers aan woningen en bedrijven
Omvang: Vergelijkbaar
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: koop | Adres: Kapelstraat 53 - 5591HD Heeze

Transactiedatum:	06-06-2023	Koopsom kk:	€390.000
Adres:	Kapelstraat 53	Koopsom p/m² of p/stuk:	€911,21
		BAR:	8,31%
Plaats:	Heeze	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Perifere detailhandel		
Bouwjaar:	1993		
VVO (m²) / stuks:	428		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging nabij centrum
Omvang: Vergelijkbaar
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: koop | Adres: Elderse Molen 6 - 5731 DB Mierlo

Transactiedatum:	12-07-2023	Koopsom kk:	€860.000
Adres:	Elderse Molen 6	Koopsom p/m² of p/stuk:	€1.407,53
		Perceeloppervlak:	1847
Plaats:	Mierlo	Vergelijkbaarheid:	Veel beter
IPD type:	Bedrijfsruimte	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Bedrijfsruimte		
Bouwjaar:	1989		
VVO (m²) / stuks:	611		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Rustiger gelegen, combinatie van werken en dienstwoningen in nabije omgeving
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar
Transactie is vrij van huur en gebruik geweest, inclusief bedrijfswoning. Echter bedrijfswoning kwalitatief veel beter dan bij getaxeed object.

Referentie type: koop | Adres: Frederik Hendrikstraat 1 - 5583CL Waalre

Transactiedatum:	11-10-2023	Koopsom kk:	€750.000
Adres:	Frederik Hendrikstraat 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€1.893,94
		Perceeloppervlak:	632
Plaats:	Waalre	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Overig	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed		
Bouwjaar:	1979		
Parkeerplaatsen	2		
VVO (m ²) / stuks:	396		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Nieuwer
 Ligging: Rustiger, in woonwijk gelegen
 Omvang: Vergelijkbaar
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Vergelijkbaar
 Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: huurtransactie | Hurksestraat 26-28 - 5701 GZ Helmond

Transactiedatum:	29-08-2023	Huuropbrendst per jaar:	€15.000
Straat:	Hurksestraat 26-28	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Helmond	Huuropbrendst per jaar m ² :	€67,26
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1930		
Parkeerplaatsen:	5		
Totaal m ² of stuks:	223		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Ouder
 Ligging: Vergelijkbaar, centraal in woonomgeving
 Omvang: Kleiner
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
 Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: huurtransactie | Biesven 6 - 5595DD Leende

Transactiedatum:	21-11-2023	Huuropbrendst per jaar:	€21.000
Straat:	Biesven 6	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	Leende	Huuropbrendst per jaar m ² :	€76,36
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1998		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m ² of stuks:	275		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Nieuwer
 Ligging: Vergelijkbaar, combinatie van wonen en bedrijfsmatig in omgeving
 Omvang: Kleiner
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
 Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: huurtransactie | Spaarpot 28 - 5667KX Geldrop

Transactiedatum:	12-12-2022	Huuropbrenst per jaar:	€26.000
Straat:	Spaarpot 28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Geldrop	Huuropbrenst per jaar m²:	€82,54
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1974		
Parkeerplaatsen:	8		
Totaal m² of stuks:	315		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Slechter voor de functie van praktijkruimte, bedrijventerrein
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: huurtransactie | Blaarthemseweg 18 - 5502JV Veldhoven

Transactiedatum:	16-10-2023	Huuropbrenst per jaar:	€16.800
Straat:	Blaarthemseweg 18	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Veldhoven	Huuropbrenst per jaar m²:	€100,00
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Beter
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1953		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	168		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Ouder
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging in woonomgeving
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

Referentie type: huurtransactie | Ekerstraat 19a - 5571LG Bergeijk

Transactiedatum:	03-10-2023	Huuropbrenst per jaar:	€29.400
Straat:	Ekerstraat 19a	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Bergeijk	Huuropbrenst per jaar m²:	€58,80
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1970		
Parkeerplaatsen:	10		
Totaal m² of stuks:	500		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging, zichtlocatie
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar
Plus: 10 parkeerplaatsen op eigen terrein

Voor een uitgebreide omschrijving per referentie wordt verwezen naar de bijlagen.

Alle referenties zijn ontleend aan de database van het NVM uitwisselingssysteem.

Opbouw NAR:

-	Risico vrije rente (tarief 10 jaar staatslening)	2,50% (afgerond)
-	Opslag voor categorie vastgoed	1,50%
-	Object toeslag (gebouw en ligging)	<u>2,00%</u>
	NAR	6,00%

Opbouw DCF:

-	Risico vrije rente (tarief 10 jaar staatslening)	2,50% (afgerond)
-	Opslag voor categorie vastgoed	1,50%
-	Object toeslag	2,00%
-	Inflatie correctie	<u>1,25%</u>
	Disconteringsvoet	7,25%

Opbouw Exit Yield:

-	NAR rendement	6,00%
-	Opslag technische en economische veroudering	<u>0,75%</u>
	Exit Yield	6,75%

BAR toetsing:

Uit de berekening blijkt een BAR theoretische huurinkomsten k.k. van 8,09%. Dit ligt iets beneden de bandbreedte blijkend uit de referenties, waarbij de BAR ligt tussen de 8,31% en 9,6%. Taxateurs achten dit reëel, gezien de grote mate van onzekerheid bij de waardering op basis van bijzonder uitgangspunt, zoals eerder omschreven.

Referenties bedrijfswoning:

Waardering heeft op basis van comparatieve methode plaatsgevonden. Echter, dienstwoningen worden uitsluitend in combinatie met de bedrijfsbestemming verkocht. Taxateurs hebben om die reden een vergelijking gemaakt met appartementen met een reguliere woonbestemming.

Resumé

		m ²	Koopsom per m ²
Van der Puttstraat 72	Geldrop	77	€ 3.636
Laarstraat 13 d	Geldrop	70	€ 4.047
De Waag 5	Mierlo	81	€ 3.951

De bandbreedte van deze referenties geeft een prijs per m² aan van € 3.600,-- tot 4.050,--. Aangezien de dienstwoning in dit geval niet los staat van de bedrijfsruimte en daarmee de zelfstandigheid van de woonruimte niet vergelijkbaar is met de referenties, hebben taxateurs gerekend met een prijs per m² van € 3.000,--, wat een gebruikswaarde geeft van € 270.000,-- voor de dienstwoning. Dit bedrag komt overeen met ongeveer 80% van een reguliere woonbestemming, wat in de markt als reëel kengetal wordt beschouwd.

Referentie type: leegwaarde | van der Puttstraat 72 - 5666 TK GELDROP

Transactiedatum:	8-3-2023	Koopsom kk:	€280.000
Straat:	van der Puttstraat 72	Koopsom per / m ² :	€3.636
Plaats:	GELDROP		
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	galerijflat	Eigendom:	A
Bouwjaar:	2006	Energie label:	
Totaal m ² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:
Bouwjaar: Beter
Energie label: Veel Beter
Woonoppervlak: Kleiner
Type complex: Beter
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Marktomstandigheden: Beter, sprake van een zelfstandige woning

Referentie type: leegwaarde | Laarstraat 13d - 5666 TK GELDROP

Transactiedatum:	29-7-2023	Koopsom kk:	€283.300
Straat:	Laarstraat 13d	Koopsom per / m ² :	€4.047
Plaats:	GELDROP		
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	galerijflat	Eigendom:	C
Bouwjaar:	1991	Energie label:	
Totaal m ² of stuks:	70		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:
Bouwjaar: Beter
Energie label: Beter
Woonoppervlak: Kleiner
Type complex: Beter
Kwaliteit: Beter
Marktomstandigheden: Beter, sprake van een zelfstandige woning

Referentie type: **leegwaarde** | de Waag 5 - 5666 TK MIERLO

Transactiedatum:	26-9-2023	Koopsom kk:	€320.000
Straat:	de Waag 5	Koopsom per / m²:	€3.951
Plaats:	MIERLO	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	galerijflat	Energie label:	A
Bouwjaar:	2000		
Totaal m² of stuks:	81		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswooning gewaardeerd object:

Bouwjaar: Beter

Energie label: Veel Beter

Woonoppervlak: Kleiner

Type complex: Veel beter

Kwaliteit: Beter

Marktomstandigheden: Beter, sprake van een zelfstandige woning

Voor een uitgebreide omschrijving per referentie wordt verwezen naar de bijlagen.

De referenties zijn ontleend aan de database van het NVM uitwisselingssysteem.

6.5.4 Eigenaar 4

Opdrachtgever heeft aangegeven, dat het trafohuis gelegen op dit perceel grond ingepast wordt in de uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan.

Aangezien de gemeente Geldrop-Mierlo geen vaste uitgifteprijs hanteert voor gronden met als bestemming nutsvoorziening, hebben taxateurs aansluiting gezocht bij het referentiekader van grondprijzen in nabij gelegen gemeentes, met de bestemming nutsvoorziening, dan wel een maatschappelijk commerciële bestemming, welke vergelijkbaar beschouwd wordt aan de bestemming nutsvoorziening.

Gemeente	Uitgifteprijs per m ²
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Per project te bepalen
Helmond	€ 216,-- per m ²
Someren	€ 314,-- (betreft groenstrookprijs)
Heeze-Leende	Niet geïndiceerd
Eindhoven	€ 310,-- (regeling is vervallen, prijs 2022)
Weert	€ 220,-- per m ²
Deurne	Per project te bepalen
Veldhoven	€ 244,-- per m ²

De bandbreedte van de referenties bedraagt € 216,-- tot € 310,-- per m².

Gelet op de uitgifteprijzen in de regio is het aannemelijk dat de te hanteren grondwaarde voor nutsvoorzieningen voor de gemeente Geldrop -Mierlo binnen de genoemde bandbreedte zal liggen. De taxateurs gaan uit van het gemiddelde van de bandbreedte en bepalen de waarde op € 250/m².

Opbouw gebruikswaarde:

Oppervlakte 33 m ²	à	€ 250,--	€ 8.250,--
Gebruikswaarde			€ 8.250,--

Taxateurs zijn van mening, dat de hoogste waarde van deze grond wordt ontleend aan de complexwaarde.

6.5.5 Eigenaar 5

In opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo is door MVGM Vastgoedtaxaties, de heer H.W.R. van Lieshout MRICS RT een taxatierapport opgemaakt van het object van Eigenaar 5 met als nummer 2201550, waarde peildatum 27-02-2023, printdatum 27-03-2023.

Aangezien taxateurs zelf nadrukkelijk geen toestemming hebben verkregen van eigenaar tot het verrichten of betreden van de winkelruimte, hebben taxateurs kennis genomen van de inhoud van dit taxatierapport.

De taxatie van MVGM is wel verricht op basis van een inwendige opname, maar zonder informatie van en contact met eigenaar. Dat betekent, dat in deze waardering geen rekening is gehouden met een mogelijke waarde van de (opbrengst) van de zonnepanelen.

MVGM heeft in het rapport de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt als volgt toegelicht en omschreven:

“Onderhavig object wordt conform opgave van de gemeente door de huidige gebruiker, GAMMA, gehuurd van de huidige eigenaar. Op expliciet verzoek van opdrachtgever hebben taxateurs geen rekening gehouden met de onderliggende huurovereenkomst aangezien vanuit eigenaar geen medewerking en derhalve geen inzage wordt gegeven in de huurovereenkomst en bijbehorende huurinkomsten. Taxateurs hebben derhalve een bijzonder uitgangspunt gehanteerd en hebben de marktwaarde gerapporteerd in de veronderstelling dat het object leeg en vrij van huur en gebruik is. Taxateurs vermelden expliciet dat er geen marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, kan worden gerapporteerd.”

In relatie tot deze inbrengwaarde taxatie hebben taxateurs kennis genomen van dit rapport. Taxateurs hebben daarnaast bij de gevelopname geconstateerd, dat er 4 parkeerplaatsen met laadpunten van de Shell op het parkeerterrein aanwezig zijn en dat ook een PostNL locker kast links van de ingang van de Gamma aanwezig is. Aangezien informatie hieromtrent ontbreekt, hebben taxateurs de aanwezigheid wel geconstateerd, maar niet meegenomen in de waarde.

Alles overzien hebbende, hebben taxateurs geen reden om te twijfelen aan de inhoud van het taxatierapport van MVGM en nemen het waarde oordeel met bijzonder uitgangspunt uit het rapport over als gebruikswaarde.

Gebruikswaarde op basis van MVGM taxatie

€ 2.275.000,--

Taxatierapport

De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop



Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	2201550
VMS taxatienummer:	61924824
Taxatienr opdrachtgever:	2201550
Complex:	De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop
Adres:	De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop
Eigenaar:	Harry Cox Beleggingsmaatschappij
Type eigendom:	Boxmeer B.V.
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	Eigendom
Energie label:	5.790 m²
	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	2.973
Totaal VVO m² of stuks:	2.825
Vermouding VVO / BVO:	1:1,05
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	90
Parkeerratio:	1:31
Marktwaaarde per m²:	€ 805



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Contactpersoon:	De heer R. Smolders
Doel taxatie:	Overig
Uitvoerend taxateur:	H.W.R. (Richard) van Lieshout MRICS RT
Waardepeildatum:	maandag 27 februari 2023
Marktwaaarde kosten koper:	€ 2.274.621
BAR Kap. markt/verz. huur	
kk:	8,79 % 11,4

Kengetallen

Markt/verz. huur:	€ 199.850
Netto markt/verz. huur:	€ 176.181
Exploitatiekosten % markt/verz. huur:	11,84 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 23.669

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 27-02-2023 getaxeerd op:

EUR 2.275.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Bron: Taxatierapport MVGM, waarde peildatum 27-02-2023, printdatum 12-12-2023

6.5.6 Eigenaar 6

Taxateurs baseren zich voor de gebruikswaarde op het huidig gebruik als bermgrond met waterbergende functie. Deze functie komt terug in het park, welke gerealiseerd gaat worden binnen dit exploitatiegebied.

Deze gronden met watersysteem functie worden voor wat betreft gebruikswaarde gewaardeerd op € 1,-- per m².

Oppervlakte 267 m² à € 1,50 € 400,50

Gebruikswaarde € 400,50

Taxateurs zijn van mening, dat de hoogste waarde van deze grond wordt ontleend aan de complexwaarde.

6.6 Overwegingen en conclusies

Omdat verschillende taxatiemethoden zijn gebaseerd zijn op verschillende economische principes heeft iedere taxatiemethode eigen kenmerken, aannames en beperkingen. Dit brengt met zich mee dat verschillende methoden kunnen leiden tot verschillen uitkomsten. Van belang is te onderkennen dat de waarde door toepassing van de verschillende methoden wordt geïndiceerd, niet vastgesteld. Verschillende indicaties van de waarde moeten dan worden verzoend. Hierbij geldt dat de taxateurs vrij zijn om gemotiveerd voor de uitkomsten van één methode te kiezen of voor gewogen uitkomsten.

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Per eigenaar is in onderstaande tabel weergegeven, welke waarde prevaleert.

				Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde gebaseerd op
Eigenaar 1	Mierloseweg 26	Geldrop F 1194	0.04.33 ha	€ 365.000,00	€ 147.519,96	Gebruikswaarde
Eigenaar 2	Mierloseweg 24	Geldrop F 1193	0.04.27 ha	€ 365.000,00	€ 145.475,81	Gebruikswaarde
Eigenaar 3	Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 1192+2578	0.09.07 ha	€ 625.000,00	€ 309.008,33	Gebruikswaarde
Eigenaar 4	Mierloseweg 20A	Geldrop F 2578	0.00.33 ha	€ 8.250,00	€ 11.242,86	Complexwaarde
Eigenaar 5	De bleekelden 30	Geldrop F 2416	0.57.90 ha	€ 2.275.000,00	€ 1.972.611,07	Gebruikswaarde
Eigenaar 6	Groenstrook	Geldrop F 3220 ged.	0.02.67 ha	€ 400,50	€ 90.964,97	Complexwaarde

6.7 Waardering

Met inachtneming van hetgeen hiervoor overwogen bepalen taxateurs de werkelijke waarde van het exploitatiegebied, als volgt:

				Inbrengwaarde
Eigenaar 1	Mierloseweg 26	Geldrop F 1194	0.04.33 ha	€ 365.000,00
Eigenaar 2	Mierloseweg 24	Geldrop F 1193	0.04.27 ha	€ 365.000,00
Eigenaar 3	Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 1192+2578	0.09.07 ha	€ 625.000,00
Eigenaar 4	Mierloseweg 20A	Geldrop F 2578	0.00.33 ha	€ 11.242,86
Eigenaar 5	De bleekelden 30	Geldrop F 2416	0.57.90 ha	€ 2.275.000,00
Eigenaar 6	Groenstrook	Geldrop F 3220 ged.	0.02.67 ha	€ 90.964,97
			0.78.57 ha	€ 3.732.207,83

De totale inbrengwaarde voor het exploitatiegebied bedraagt afgerond:

€ 3.732.208,--

Zegge: drie miljoen zevenhonderd tweeëndertig duizend tweehonderdacht euro

6.8 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

6.9 Onzekerheden

Een waardering is een puntschatting. Een redelijk handelend en denkend koper c.q. verkoper zal bij de transactie rekening houden met de op de situatie van toepassing zijnde feiten en omstandigheden van dat moment. Dit houdt in dat hierdoor ten aanzien van de prijs er een afwijking kan optreden, mede als gevolg van wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze waardebeoordeling en de uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er verschil is tussen de uitkomst van taxaties opgesteld door verschillende taxateurs en tussen taxatie en prijs. Het is daarbij aannemelijk en door Ten Have betoogd dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijk omstandigheden binnen een marge van twee maal 10% liggen. Dit leidt uitzondering in geval van incourant onroerend goed of een instabiele markt, waar deze marge toeneemt.

Het onderzoek van Schekkerman over hoe de uitkomst van een taxatie zich verhoudt tot de uiteindelijke verkoopopbrengst toont dat ook aan, waarbij uit de onderzochte taxaties bleek dat in tweederde van de onderzochte taxaties de bandbreedte ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst 20% plus of min bedroeg.

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van meer dan algemene taxatie onzekerheden. Dit is inherent aan het type taxatie van een inbrengwaarde, waarbij sprake is van verschillende uitgangspunten, meerdere aannames en waarderingsmethodieken. Eigenaren hebben niet mee willen werken aan opnames, daarmee is ook geen specifieke informatie verkregen, die specifiek van invloed zijn op de waarderingen en schadeloosstelling van de diverse eigenaren.

7. Conceptrapportage

Op 18 december 2023 is aan opdrachtgever een concept taxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 19 december 2023 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

Taxateurs zijn niet bekend met gebeurtenissen of wezenlijke veranderingen die zich tussen de waardepeildatum en de datum taxatierapport hebben voorgedaan die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

RAVI 1990, R.A.D. Blaauw, bouw nr 9-september 2010 p732, G.G.M. ten Have Taxatieleer onroerende zaken 2002 pp.59-62.

C. Schekkerman (ASRE/MSRE 2004), nauwkeurigheid in taxaties een onderzoek naar de nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om betrouwbaarheid van taxaties te vergroten.

8. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 20 december 2023
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. H.M. Dorenbosch
Rentmeester NVR / Registertaxateur
Register DOBS



N.S.C.M. van der Meijs
Registertaxateur



ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur
Register DOBS

9. Literatuurlijst

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, 2 maart). Voorlopige bevolkingsaantallen per gemeente, 1-1-2023. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/09/voorlopige-bevolkingsaantallen-per-gemeente-1-1-2023>

Login | NVM. (z.d.-b). <https://leden.nvm.nl/applicaties/>

Kaart | Bodemloket. (z.d.). <https://www.bodemloket.nl/kaart#167258,381684,167426,381821>, geraadpleegd op 30 november 2023

Rapportagemodule. (z.d.). <https://noord-brabant.nazca4u.nl/rapportage/AddressLookUp/AddressLookUp.aspx>, geraadpleegd op 30 november 2023

Ruimtelijkeplannen.nl. (z.d.). <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>, geraadpleegd op 30 november 2023

Raming augustus 2023 (Concept-Macro Economische Verkenning 2024) | CPB.nl. (z.d.). Centraal Planbureau. <https://www.cpb.nl/augustusraming-2023> geraadpleegd op 4 december 2023

Macro Economische Verkenning (MEV) 2024 | CPB.nl. (z.d.). Centraal Planbureau. <https://www.cpb.nl/macro-economische-verkenning-mev-2024> geraadpleegd op 4 december 2023

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023b, november 30). Detailhandel zet bijna 5 procent meer om in oktober. Centraal Bureau voor de Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/48/detailhandel-zet-bijna-5-procent-meer-om-in-oktober> Geraadpleegd 4 december 2023

MIXonline. (2022, 19 december). Doehetzelf-Sector voorzichtig positief over 2023. mixonline.nl. <https://mixonline.nl/news/6737/doehetzelf-sector-voorzichtig-positief-over-2023> Geraadpleegd 4 december 2023.

DTNL. (z.d.-a). Gebrek aan geschikt aanbod remt dynamiek in bedrijfsruimtemarkt. <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/bedrijfsruimtemarkt/> Geraadpleegd op 4 december 2023.

REV® dé online tool voor vastgoedprofessionals. (z.d.). <https://myrev.nl/>

Bijlage 1



BETREFT

Geldrop F 1194

UW REFERENTIE

NM 13451.003

GELEVERD OP

27-11-2023 - 13:16

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166185012

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-11-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Geldrop F 1194](#)

Kadastrale objectidentificatie: 040830119470000

Locatie Mierloseweg 26
5666 KA GeldropBAG identificatie: [1771010000001499](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 433 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 167318 - 381791**Omschrijving** Wonen**Koopsom** € 175.000**Koopjaar** 2011

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk**Naam gerechtigde****Adres****Geboren****Geboorteland**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat



BETREFT

Geldrop F 1193

UW REFERENTIE

NM 13451.003

GELEVERD OP

27-11-2023 - 13:17

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166185061

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-11-2023 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Geldrop F 1193](#)

Kadastrale objectidentificatie: 040830119370000

Locatie Mierloseweg 24
5666 KA GeldropBAG identificatie: [1771010000001498](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 427 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 167314 - 381783**Omschrijving** Wonen**Koopsom** € 72.605**Koopjaar** 1991

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 9604/7 Eindhoven](#)**Ingeschreven op** 04-11-1991**Naam gerechtigde****Adres****Geboren**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 9604/7 Eindhoven](#)**Ingeschreven op** 04-11-1991**Naam gerechtigde****Adres****Geboren**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Geldrop F 1193

UW REFERENTIE

NM 13451.003

GELEVERD OP

27-11-2023 - 13:17

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166185061

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-11-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT	
Geldrop F 1192	
UW REFERENTIE	
NM 13451.003	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
27-11-2023 - 13:17	S11166185086
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-11-2023 - 14:59	24-11-2023 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 1192		
	Kadastrale objectidentificatie: 040830119270000		
Locaties	Mierloseweg 22		
	5666 KA Geldrop		
	BAG identificatie: 1771010000002865		
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
	Mierloseweg 22 A		
	5666 KA Geldrop		
	BAG identificatie: 17710100000020023		
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	742 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	167310 - 381771		
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid		
Koopsom	€ 254.117	Koopjaar	1998

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk			
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			
Geboorteland			
Burgerlijke staat	21-01-1998 (17)		
1 Eigendom (recht van)			
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13839/15 Eindhoven	Ingeschreven op	02-09-1998



BETREFT

Geldrop F 1192

UW REFERENTIE

NM 13451.003

GELEVERD OP

27-11-2023 - 13:17

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166185086

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

24-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

24-11-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

Geboorteland

Burgerlijke staat



BETREFT	
Geldrop F 2257	
UW REFERENTIE	
NM 13451.003	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-11-2023 - 12:36	S11166474367
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-11-2023 - 10:35	30-11-2023 - 10:35
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Geldrop F 2257](#)

Kadastrale objectidentificatie: 040830225770000

Kadastrale grootte	165 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	167313 - 381761	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)	
Koopsom	€ 254.117	Koopjaar 1998
Ontstaan uit	Geldrop F 2096	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13839/15 Eindhoven	Ingeschreven op 02-09-1998
Naam gerechtigde		
Adres		
Geboren		
Geboorteland		
Burgerlijke staat		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13839/15 Eindhoven	Ingeschreven op	02-09-1998
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren			
Geboorteland			
Burgerlijke staat			

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



BETREFT	Geldrop F 2578
UW REFERENTIE	NM 13451.003
GELEVERD OP	29-11-2023 - 10:24
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11166346905
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	28-11-2023 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	28-11-2023 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2578 Kadastrale objectidentificatie: 040830257870000
Locatie	Mierloseweg 20 A 5666 KA Geldrop BAG identificatie: 1771010000013897 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	33 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167299 - 381755
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Ontstaan uit	Geldrop F 2571

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 81467/109	Ingeschreven op 09-06-2021 om 14:58
	Splitsen rechtspersoon	
	Hyp4 70556/127	Ingeschreven op 28-04-2017 om 09:00
	Hyp4 40252/82 Eindhoven	Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00
	Hyp4 14518/46 Eindhoven	Ingeschreven op 13-08-1999
Naam gerechtigde		
Adres		
Postadres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40252/82 Eindhoven	Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00



BETREFT

Geldrop F 2578

UW REFERENTIE

NM 13451.003

GELEVERD OP

29-11-2023 - 10:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11166346905

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

28-11-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Statutaire zetel

KvK-nummer



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



BETREFT	Geldrop F 2416
UW REFERENTIE	NM 13451.003
GELEVERD OP	27-11-2023 - 13:17
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11166185110
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	24-11-2023 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	24-11-2023 - 14:59
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 2416 Kadastrale objectidentificatie: 040830241670000
Locatie	de Bleekvelden 30 5666 RZ Geldrop BAG identificatie: 1771010000011207 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	5.790 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	167363 - 381763
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel) Wegen
Ontstaan uit	Geldrop F 2255 Geldrop F 2333

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63790/97 Ingeschreven op 31-12-2013 om 11:39
Naam gerechtigde	
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop F 3220
	Kadastrale objectidentificatie: 040830322070000
Kadastrale grootte	28.551 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	167344 - 381614
Ontstaan uit	Geldrop F 3102

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Noord-Brabant	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79320/113	Ingeschreven op 16-10-2020 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66165/157	Ingeschreven op 15-10-2015 om 14:02

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 40252/82 Eindhoven	Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00
	Hyp4 10698/34 Eindhoven	Ingeschreven op 05-01-1994
	84 GDP00/11619 EHV	
	84 GDP00/11617 EHV	
Overig stuk	Hyp4 79320/113	Ingeschreven op 16-10-2020 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)	
Naam gerechtigde		
Adres		
Postadres		
Statutaire zetel		
KvK-nummer		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Bijlage 2

Eindhoven OZ4 40252/82

14-10-2004 09:00

Prov. Noord Brabant / wijz. tenaamst. gem. Geldrop en Mierlo

Aantekeningen



20041014002005

0 volbladen

Kadaster

vervolgblad(en)

**WIJZIGING TENAAMSTELLING REGISTERGOEDEREN GEMEENTE
GELDROP-MIERLO IN VERBAND MET GEMEENTELIJKE HERINDELING**

Ondergetekende, [redacted] hoofd van het bureau Bestuurlijke Zaken van de provincie Noord-Brabant - krachtens mandaat van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 21 april 1997 (Provinciaal Blad van Noord-Brabant, nr. 51/97) - deelt in verband met het bepaalde in artikel 44, vierde lid, van de Wet algemene regels herindeling de bewaarder van het kadaster en de openbare registers mede dat ingevolge de Wet van 19 juni 2003 tot samenvoeging van de gemeenten Geldrop en Mierlo onderstaande registergoederen per 1 januari 2004 zijn overgegaan naar de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo:

- a. Alle registergoederen welke ten name staan van de gemeente Mierlo;
- b. Alle registergoederen welke ten name staan van de gemeente Geldrop.

In verband met het bovenstaande verzoekt ondergetekende de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van voornoemde registergoederen dienovereenkomstig te wijzigen.

's-Hertogenbosch, 30 september 2004

[redacted]

Ondergetekende, [redacted], hoofd van het bureau Bestuurlijke Zaken van de provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 14-10-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40252 nummer 82.

Naam bewaarder:

LEVERING/2011K32763MK 22-06

Heden **zeven en twintig juli tweeduizend elf** verschenen voor mij, **mr Marie Jeanne Koudijs**, notaris te **Geldrop-Mierlo**:

1. a.

b.

hierna tezamen te noemen: verkoper; en

2.

en voornemens de hierna te omschrijven onroerende zaak te gaan bewonen,
hierna te noemen: koper.

De verschenen personen verklaarden als volgt

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door levering van die zaak ter uitvoering van de tussen verkoper en koper op elf juni tweeduizend elf gesloten schriftelijke koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna te omschrijven onroerende zaak verkocht aan koper.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht, anders dan die welke zijn bestemd om het gekochte duurzaam te dienen.

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

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, genoemde [REDACTED] die aanvaardt, het recht van eigendom van:

het woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden te Geldrop, Mierloseweg 26, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F nummer 1194, groot vier are en drie en dertig centiare;

verder ook te noemen: het gekochte.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is door wijlen [REDACTED] in eigendom verkregen:

voorzover afkomstig uit oud Geldrop sectie C nummer 2384:

bij akte van levering op drie november negentienhonderd drie en vijftig verleden voor H.H. van der Werff, destijds notaris te Geldrop, welke akte werd ingeschreven op negen december daarna in register hypotheek 4 in deel 1268 nummer 29. Deze akte houdt kwijting voor de koopsom.

Voorzover afkomstig uitoud Geldrop sectie C nummer 2113:

bij akte van ruiling op twintig november negentienhonderd een en zestig verleden voor A.A. van Leengoed, destijds notaris te Geldrop, welke akte werd ingeschreven alsvoren op twee en twintig november daarna in deel 1516 nummer 62. Deze akte houdt afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud) ontbinding van die ruilovereenkomst te vorderen.

[redacted] hierna te noemen: erflater.

Erflater was in algehele gemeenschap van goederen en in voor beiden eerste echt gehuwd met [redacted]

[redacted] te weten de comparanten onder 1.a. en 1.b.

Blijkens opgave van het Centraal Testamentenregister heeft erflater laatstelijk bij uiterste wil over zijn nalatenschap beschikt bij testament op dertig december negentien twee en tachtig verleden voor mr K.D.M. Schweitzer, destijds notaris te Geldrop.

In gemeld testament heeft erflater een verdeling gemaakt overeenkomstig het bepaalde in artikel 1167 Boek 4 van het Burgerlijk Wetboek en alle tot zijn nalatenschap behorende zaken en waarden toebedeeld aan zijn echtgenote [redacted]

Vervolgens is op [redacted] overleden, hierna te noemen: erflaatster.

Blijkens opgave van het Centraal Testamentenregister heeft erflaatster laatstelijk bij uiterste wil over haar nalatenschap beschikt bij testament op dertig december negentien twee en tachtig verleden voor mr K.D.M. Schweitzer, destijds notaris te Geldrop. Door het eerder overlijden van erflater heeft erflaatsters testament geen effect.

Op grond van het testament en de wet heeft zij tot haar enige erfgenamen achtergelaten de comparanten onder 1.a. en 1.b., die derhalve volledig beschikkingsbevoegd zijn.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: een honderd vijf en zeventig duizend euro (€ 175.000,00).

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning met toebehoren.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.
Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.

Artikel 3 – Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen).
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte. In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.
4. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte, voor zover deze door verkoper ter hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn.

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het gekochte:
 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. als een door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
 - c. Het gekochte is niet 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 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

3. Verkoper verklaart voorts:
 - a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen thans niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.
 - c. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend waaruit blijkt dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn dan die ten aanzien waarvan hij in de koopovereenkomst garanties heeft afgegeven.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

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

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

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

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Bedenktime

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopakte de koopovereenkomst te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

Artikel 11 - Energieprestatiecertificaat

Verkoper heeft geen energieprestatiecertificaat van het gekochte aan koper ter beschikking gesteld. Koper stemt er mee in dat verkoper geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.

Artikel 12 - Behoud ontbindingsactie

Verkoper en koper doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.

Artikel 13 – Slotbepalingen

Meegekochte roerende zaken

De meegekochte roerende zaken zijn aanwezig in of bij het gekochte. Zij worden vandaag, onbezwaard, vrij van huur en gebruiksrechten aan de koper geleverd en afgeleverd.

Het is koper bekend dat het gaat om gebruikte zaken. Dit brengt mee dat deze mogelijk niet volledig de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. Het risico hiervan berust bij koper op voorwaarde dat verkoper koper zo

volledig mogelijk heeft ingelicht.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

Volmacht rectificatie

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, volmacht aan iedere medewerk(st)er van het kantoor van ondergetekende notaris, om de akte van levering en de eventuele akte van hypotheekstelling benodigd in verband met de financiering voor de aankoop van het bij deze akte verkochte door de koper, te rectificeren

Deze volmacht houdt tevens in de verzorging van de inschrijving van de akte van rectificatie in de openbare register van de Dienst van het Kadaster.

Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Fiscale verklaring

Tenslotte verzocht koper mij, notaris, namens hem aan de voet van deze akte opgave te doen van het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting ad drie duizend vijf honderd euro (€ 3.500,00).

Aan te hechten stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- kadastrale tekening.

Partnerschap

De bij deze akte betrokken ongehuwde personen zijn geen geregistreerd partner.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris bekend.

Waarvan akte is verleden te **Geldrop** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en achtendertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Get.: -M.J. Koudijs

Ondergetekende, mr. Marie Jeanne Koudijs, notaris te Geldrop-Mierlo, verklaart dat op de onroerende zaak, zoals bij deze akte vervreemd, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Get.:-M.J. Koudijs

Ondergetekende, mr Marie Jeanne Koudijs, notaris te Geldrop-Mierlo, 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 28-07-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60263 nummer 137.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer F9F4BF939F6B4DD69CEA2FA17131C2B4 toebehoort aan Koudijs Marie Jeanne.

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

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	9604	
deel	nr.				7	19
498	4114	EINDHOVEN	04-NOV-1991	<i>A. P. L. L.</i> Mr. A.J.A. Rijken	met <i>in</i> vervolgblad(en) zonder <i>g</i>	

Aantekeningen: 001

187,50 V

951

TRANSPORTAKTE.

Dossiernr: 9161043/AV.

Heden de eerste november -----
negentienhonderdeenennegentig, -----
verschenen voor mij, Mr Klaas Diederik Maria Schweitzer, -
notaris ter standplaats Geldrop: -----

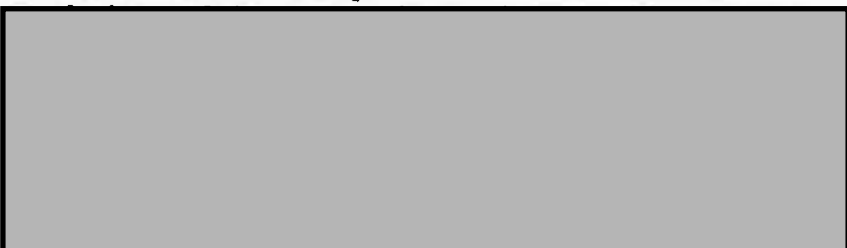
KV

1. 

1/2 VK

- hierna te noemen: verkoper; -----

1/2 VK

2. 

- hierna te noemen: kopers. -----

De comparanten verklaarden: -----

KOOPOVEREENKOMST EN EIGENDOMSOVERDRACHT.

De verkoper heeft verkocht en draagt hierbij in eigendom -
over aan de kopers, die hebben gekocht en hierbij in -----
eigendom aannemen, ieder voor de onverdeelde helft: -----

a. -- het woonhuis met garage, carport, ondergrond en tuin
te Geldrop, Mierloseweg 24, kadastraal bekend gemeente
Geldrop, sectie F nummer 1193, groot vier are en -----
zevenentwintig centiare; -----

- hierna te noemen: het verkochte. -----

Het verkochte is schetsmatig weergegeven op de door de ---
comparanten voor accoord getekende en aan deze akte te ---
hechten situatietekening. -----

b. roerende goederen, welke zich in het verkochte bevinden
en aan partijen voldoende bekend zijn. Zij verlangen --
daarvan geen nadere omschrijving. -----

KOOPSOM EN KWITANTIE.

De koopsom bedraagt: -----

1. voor het onroerend goed eenhonderdzes-
tigduizend gulden
(f 160.000,00); -----

2. voor de roerende goederen zeven-
duizend vijfhonderd ---
gulden (f 7.500,00). -----

De totale koopsom ten bedrage van -----

GDP 008
F 1193

. / .

eenhonderdzevenenzestigduizend vijfhonderd gulden -----
(f 167.500,00) is voldaan waarvoor door de verkoper aan de
kopers kwijting wordt verleend. -----

BEPALINGEN. -----

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen: -----

1. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht. -----
2. De verkoper levert de kopers recht van eigendom, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, wederinkoop, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en hypothecaire inschrijvingen, ook niet met andere zakelijke rechten dan erfdienstbaarheden. -----
3. Indien de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent --- geen van partijen daaraan rechten. -----
Dit lijdt ten opzichte van de kopers uitzondering indien de desbetreffende opgave door de verkoper niet te goeder trouw is geschied. -----
4. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt en is van heden af voor risico van de kopers. -----
De verkoper vrijwaart alleen voor verborgen gebreken, die hij kende of behoorde te kennen. -----
5. Kopers hebben het onderhavige onroerend goed reeds aanvaard. -----
6. De zakelijke lasten van het verkochte zijn voor --- rekening van de kopers vanaf heden. -----
De onroerendgoedbelasting wegens feitelijk gebruik --- wordt niet verrekend. -----
7. De overdrachtsbelasting, de notariële kosten terzake van de eigendomsoverdracht en de kosten van overschrijving van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van kopers. -----
8. Partijen kunnen geen ontbinding van de koopovereenkomst en van deze overeenkomst tot levering vorderen. ---
9. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, --- blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. -----
10. De verkoper draagt over aan de kopers, die aanvaarden, alle aanspraken, die de verkoper nu of te eniger tijd, kan doen gelden tegen de bouwers, aannemers, --- onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarvan, zonder terzake tot enige vrijwaring verplicht te zijn, alsmede de --- rechten uit garantieregelingen en garantiecertificaten welke met betrekking tot het verkochte mochten --- bestaan. -----
De verkoper is verplicht de betreffende gegevens aan de kopers te verstrekken en hij machtigt de kopers --- deze cessie voor rekening van de kopers te doen -----
betekenen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. ---

EINDHOVEN

7

20

Mr. A. J. A. Rijkman

vervolgblad

- 3 -

EIGENDOMSVERKRIJGING VERKOPER.

Gemeld onroerend goed is door de verkoper in eigendom ----
 verkregen bij akte van transport, op drie november ----
 negentienhonderd drieenvijftig verleden voor H.H. van der
 Werff, destijds notaris ter standplaats Geldrop, ----
 overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op negen
 december daarna in deel 1268 nummer 29. Deze akte houdt --
 ondermeer in kwijting voor de koopsom.

Erflaatster heeft bij haar testament op eenentwintig ----
 oktober negentienhonderdzesenzeventig verleden voor A.A. -
 van Leengoed, destijds notaris ter standplaats Geldrop, --
 een ouderlijke boedelverdeling gemaakt waarbij zij ----
 ondermeer alle tot haar nalatenschap behorende roerende en
 onroerende goederen heeft toegedeeld aan haar echtgenoot,
 de comparant sub 1. ----

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING.

1. De verkoper handelt te dezer zake niet als ondernemer -
 in de zin van de wet Omzetbelasting 1968, zodat terzake
 van deze levering geen omzetbelasting is verschuldigd.
2. De verkrijging door de kopers is belast met ----
 overdrachtsbelasting.
3. Voor de fiscale gevolgen van deze akte kiezen partijen
 woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT.

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

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Geldrop ten dage in het hoofd van
 deze akte vermeld. ----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de --
 comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud
 van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige ----
 voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de --
 comparanten en mij, notaris, ondertekend.

Get.: -M. Slaats; -A. Verberne; -M. Verberne-v. Bommel; ----
 K. Schweitzer, notaris. ----

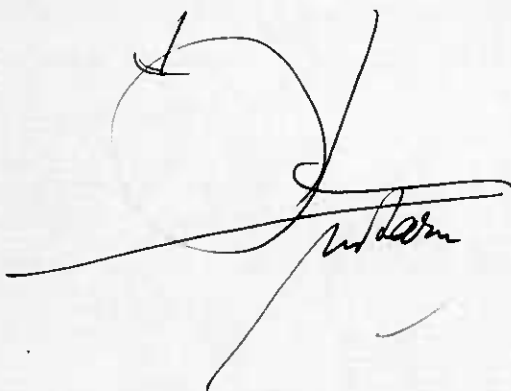
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Get: K.Schweitzer, notaris

Ondergetekende, Mr Klaas Diederik Maria Schweitzer, notaris ter standplaats Geldrop, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

Get: K.Schweitzer, notaris

Ondergetekende, Mr Klaas Diederik Maria Schweitzer, notaris, wonende te Geldrop, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Mr. Klaas Diederik Maria Schweitzer, the notary mentioned in the text. The signature is written in a cursive style with a prominent loop at the top.

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	13839	15	65
Eindhoven	02-SEP-1998 10:21	<i>[Handwritten signature]</i>	met <i>[Handwritten: drie]</i> zonder <i>[Handwritten: 7]</i> volgbld(en)		
ing E. Kleefkens.					

Aantekeningen:

03.04

D: 17000035

S: 3611815440

Kadaster

1

AKTE VAN LEVERING/98H12719lev/MM

Heden, een september negentienhonderdachtennegentig, verschenen voor mij, Mr Joost Boudewijn in 't Hout, notaris ter standplaats Heeze-Leende:

1.



geen gerechtigde partij, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde: ---



- de volmachtgevers onder 1.a. en 1.b. genoemd, hierna tezamen te noemen: verkopers;

2.



- hierna tezamen te noemen: kopers. De comparanten verklaarden het navolgende: **KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING REGISTERGOED.** Blijkens een tussen hen gesloten overeenkomst van verkoop en koop, gedateerd twee juli negentienhonderdachtennegentig hebben verkopers aan kopers verkocht en hebben kopers van verkopers gekocht het na te melden registergoed. Op grond - en ter uitvoering van deze koopovereenkomst, leveren verkopers hierbij aan kopers, die bij deze

Hyp. 4

aanvaarden, ieder voor de onverdeelde helft, het recht van -
eigendom van: -----

-- Het woonhuis/bedrijfspannd met verdere opstallen, tuin, --
erf, ondergronden en verdere aanhorigheden te Geldrop, --
Mierloseweg 22-22a, kadastraal bekend gemeente Geldrop, -
sektie F nummers 1192 en 2257, tezamen groot negen are --
zeven centiare; -----

- hierna ook te noemen: het verkochte. -----
Het verkochte is schetsmatig weergegeven op door de -----
comparanten voor accoord getekende en aan deze akte te ----
hechten situatietekening. -----

GEBRUIK. -----

Blijkens de koopovereenkomst zijn kopers voornemens het ----
verkochte te gebruiken als: Woonhuis en tandtechnisch -----
laboratorium voor eigen gebruik terwijl verkopers ten -----
aanzien daarvan hebben medegedeeld: -----

- dat hen geen bijzondere lasten of beperkingen van -----
publiekrechtelijke aard bekend zijn; -----
- dat het verkochte bij de feitelijke levering de -----
eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig -----
zijn; -----

- dat verkopers niet instaan voor andere eigenschappen dan -
die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken
die dat normale gebruik belemmeren en die aan kopers -----
kenbaar zijn. -----

- dat hen niet bekend is, dat het verkochte enige -----
verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld ---
gebruik door kopers of die heeft geleid of zou kunnen -----
leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte,
danwel tot het nemen van andere maatregelen. -----

Voorzover aan verkopers bekend zijn in het verkochte geen -
ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen ---
aanwezig. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING. -----

Het perceel 1192 is door de volmachtgevers onder 1.a en ---
1.b. genoemd in eigendom verkregen bij een akte van -----
levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van
ieder recht om ontbinding, vernietiging of nietigverklaring
te vorderen, een augustus negentienhonderdachtentachtig ---
verleden voor Mr K.D.M. Schweitzer, notaris ter standplaats
Geldrop, ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het ---
Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, op de dag ---
daarna in Register Hypotheken 4 in deel 8456 nummer 12. ---

Het perceel 2257 is door de volmachtgever onder 1.a. -----
genoemd in eigendom verkregen bij een akte van levering, --
houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten
tot het vorderen van ontbinding, elf december -----
negentienhonderdeenennegentig verleden voor voornoemde ---
notaris Schweitzer, ingeschreven alsvoren op de dag daarna
in Register Hypotheken 4 deel 9644 nummer 65. -----

KOOPPRIJS EN ZAKELIJKE LASTEN. -----

GDP00

F1192

2257

. / .

Kadaster

3

De koopprijs van het verkochte bedraagt: -----
vijfhonderdzigduizend gulden (f 560.000,00) en is door --
kopers voldaan door storting op een rekening van -----
ondergetekende notaris. -----

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn --
op heden verrekend. -----

Het gebruikersgedeelte van de onroerendzaakbelasting komt --
niet voor verrekening in aanmerking. -----

Verkopers verlenen kopers kwitantie voor de betaling van de
voormelde koopprijs en zakelijke lasten. -----

BEDINGEN. -----

De koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn ---
voorts gesloten onder meer met de volgende bedingen: -----

Artikel 1. -----Kosten en belastingen. -----

Alle kosten met betrekking tot de overdracht van het -----
verkochte, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde ---
overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor ----
rekening van kopers. -----

Artikel 2. -----Juridische - en feitelijke staat van het verkochte. -----

1. Verkopers zijn verplicht aan kopers eigendom te leveren -
welke: -----

- a. onvoorwaardelijk is; -----
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met
inschrijvingen daarvan; -----
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; ----
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens ----
erfdienstbaarheden waarvan de aan verkopers bekende --
hierna worden vermeld; -----
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit --
overeenkomst anders dan hierna vermeld. -----

2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte ---
van het verkochte zal aan geen der partijen enig recht --
verlenen. -----

3. Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de -----
feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het ----
sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en -----
ontruimd, vrij van huur, andere gebruiksrechten en ----
feitelijk gebruik door derden. -----

Het voortgezet gebruik van verkopers als zorgvuldig ----
schuldenaren na het sluiten der koopovereenkomst tot aan
het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging -
te hebben gebracht in de staat van het verkochte. -----

Artikel 3. -----Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico. -----

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

Vanaf dat tijdstip komen de baten van het verkochte voor de
kopers ten goede, zijn de lasten van het verkochte voor hun
rekening en dragen zij het risico van het verkochte. -----

Artikel 4. ----- Aanspraken. -----

Alle aanspraken die verkopers ten aanzien van het verkochte kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden, -----
waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs
en leveranciers, gaan op de kopers over. -----
Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als -----
kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 -----
Burgerlijk Wetboek zijn/worden kopers door verkopers -----
onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die -----
aanspraken te effectueren. Verkopers zijn tevens verplicht -
garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte ----
mochten bestaan aan kopers te overhandigen en alles te doen
wat nodig is om deze ten name van de kopers te doen -----
stellen. -----

Artikel 5. ----- Garanties van verkopers. -----

- Verkopers garanderen het navolgende: -----
- a. verkopers zijn 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. voor verkopers bestaan terzake van het verkochte ten ----
opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van --
een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, --
huurkoop of leasing; -----
 - d. dat de lasten die op het verkochte drukken over -----
voorafgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn -----
opgelegd, zijn voldaan; -----
- Verkopers hebben bij de koopovereenkomst ondermeer nog ----
gegarandeerd dat: -----
- e. aan hen per dat tijdstip van overheidswege of door ----
nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het -----
verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke ---
nog niet waren uitgevoerd; -----
 - f. aan hen op dat tijdstip geen (lopende adviesaanvraag ----
voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel ---
registerinschrijving bekend was van het verkochte: -----
- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of -
6 van de Monumentenwet, -----
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel ----
daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet, -----
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard -----
beschermd stads- of dorpsgezicht. -----
 - g. aan hen per dat tijdstip niet bekend was dat het ----
verkochte is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo
herinrichtingsplan en niet ter onteigening is -----
aangewezen; -----
 - h. aan hen per dat tijdstip niet bekend was dat het -----

Kadaster

5

verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als ----- bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht ----- Gemeenten. -----

Verkopers verklaren dat hen niet bekend is, dat zich ten --- aanzien van het onder e. tot en met h. gestelde sedertdien --- een verandering heeft voorgedaan. -----

Artikel 6. -----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft --- tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen --- schriftelijk is overeengekomen. -----

KETTINGBEDINGEN MET BETREKKING TOT PERCEEL 2257. -----

Ten deze wordt verwezen naar een akte van levering op tien - september negentienhonderdeenennegentig verleden voor Mr --- K.D.M. Schweitzer, notaris ter standplaats Geldrop, ----- ingeschreven alsvoor op de dag daarna in Register ----- Hypotheken 4 deel 9557 nummer 66, waarin staat vermeld: ----

" 10. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat -
" palen tot een maximumhoogte van eenhonderd centimeter, ---
" kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden --
" en pijpleidingen voor openbare doeleinden, alsmede -----
" P.N.E.M.- en/of P.T.T.-verdeelkasten tot een maximum van -
" vijftig centimeter breed, vijftien centimeter diep en ----
" vijfenzeventig centimeter hoog met bijbehorende leidingen
" op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige
" casu quo op te richten opstallen worden aangebracht en ---
" onderhouden. -----

" Over de plaats en wijze waarop een en ander zal worden ---
" aangebracht plegen burgemeester en wethouders tevoren ---
" overleg met de eigenaar om zoveel mogelijk rekening te ---
" houden met diens voorkeur. -----

" Burgemeester en wethouders zullen daarbij zo nodig -----
" voorwaarden stellen ter behartiging van de belangen van --
" de eigenaar. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn -----
" verplicht al hetgeen, dat krachtens deze bepaling is ----
" aangebracht te laten bestaan; -----

" 11. In afwijking van artikel 713 van het Burgerlijk -----
" Wetboek geven koper en/of zijn rechtsopvolgers aan de ----
" gemeente Geldrop het recht om tegen de erfafscheiding van
" het verkochte hoogopschietende bomen, hagen en andere ----
" beplanting te planten en in stand te houden. -----

" 12. Koper verklaart zich te houden aan de bestaande casu -
" quo nog nader te bepalen voorschriften van het -----
" bestemmingsplan "Braakhuizen West". -----

" Indien in de soort van het gebruik van het gekochte -----
" perceel een wijziging zou komen behouden burgemeester en -
" wethouders zich het recht voor nadere voorwaarden te ----

" stellen aan de afrastering (omheining) en aan de -----
" verleende of nog te verlenen hinderwetvergunning. -----

" Bij overtreding van dit artikel alsmede van de eventueel -
" nader te stellen voorwaarden verbeuren koper en/of zijn --

" rechtsopvolgers ten behoeve van de gemeente Geldrop een --
 " dadelijk opvorderbare boete van tienduizend gulden -----
 " (f 10.000,00) voor elke geconstateerde overtreding; -----
 " 13. Bij verkoop van het verkochte of een gedeelte daarvan
 " zijn koper en/of zijn rechtsopvolgers verplicht in de ----
 " akte van overdracht de bepalingen op te nemen als onder --
 " de artikelen 8 tot en met 12 zijn vermeld, -----
 " alsmede deze bepaling, zulks op verbeurte van een direct -
 " opvorderbare boete van eenhonderdduizend gulden -----
 " (f 100.000,00) ten behoeve van de gemeente Geldrop;" -----
 De bepalingen als bedoeld in artikel 8 en 9 van -----
 bovengemelde aanhaling zijn niet van toepassing. Dit blijkt
 uit een schrijven van de gemeente Geldrop welk is gehecht --
 aan gemelde akte van tien september -----
 negentienhonderdeenennegentig. -----
 Verder wordt met betrekking tot kettingbedingen verwezen ---
 naar gemelde titel van aankomst op elf december -----
 negentienhonderdeenennegentig verleden waarin staat -----
 vermeld: -----
 " 1. Het is verkoper bekend dat koper de gekochte grond ----
 " koopt om deze al dan niet samen met het perceel -----
 " Mierloseweg 22 te Geldrop, kadastraal bekend gemeente ----
 " Geldrop, sectie F nummer 1192 te bebouwen, hierna tezamen
 " te noemen: de grond. -----
 " 2. Verkoper verbindt zich jegens koper en diens -----
 " rechtsopvolgers in de eigendom van de grond om gedurende -
 " een periode van tien jaar na heden -----
 " a. geen bezwaar te maken tegen een besluit van de -----
 " gemeente Geldrop tot het -al dan niet onder vrijstelling -
 " van het vigerende bestemmingsplan- verlenen van een -----
 " bouwvergunning op de grond mits het betreffende bouwplan,
 " voorzover het de bij deze verkochte grond betreft, niet --
 " hoger is dan drie en een halve meter boven het begane ----
 " grondpeil van de huidige bebouwing van het door verkoper -
 " niet verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente --
 " Geldrop, sectie F nummer 1191. -----
 " b. Het onder a. genoemde verbod, alsmede deze bepaling ---
 " gedurende een periode van tien jaren na heden op te -----
 " leggen aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom of -----
 " zakelijk of persoonlijk recht van het aan verkoper thans -
 " resterende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente --
 " Geldrop, sectie F nummer 1191 en ten behoeve van de grond
 " aan te nemen, bij overdracht in eigendom van het geheel --
 " of een gedeelte van het aan verkoper thans resterende ---
 " deel van het kadastrale perceel gemeente Geldrop sectie F
 " nummer 1191, alsmede bij verlening daarop van enig -----
 " zakelijk of persoonlijk genotsrecht, -----
 " alsmede bij inbreng daarvan in enige maat- of -----
 " vennootschap zulks op verbeurte van een direct op eisbare
 " boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) -----
 " onverminderd het recht van de benadeelde op vergoeding --

Kadaster

7

" van kosten en schade als deze hoger zijn." -----
 Kopers verbinden zich zowel tegenover de verkopers alsook --
 tegenover de gemeente: de gemeente Geldrop, gevestigd te --
 Geldrop, Hofstraat 4, postcode 5664 HT, tot naleving van de
 hierboven aangehaalde verplichtingen, voorzover deze nog ---
 werking kunnen hebben. Verkopers nemen deze verbintenissen -
 van kopers voor zich en de gemeente Geldrop aan. -----

ERFDIENSTBAARHEDEN MET BETREKKING TOT HET PERCEEL 2257. ----

Ten deze wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst op -
 elf december negentienhonderdeenennegentig verleden, waarin
 staat vermeld: -----

" Hierbij wordt gevestigd en aangenomen ten behoeve van de -

" eigendom van verkoper, uitmakende het aan deze resterende

" gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Geldrop ----

" sectie F nummer 1191 en ten laste van het aan koper -----

" verkochte perceel grond, deel uitmakende van dit -----

" kadastrale perceel: -----

" a. De erfdienstbaarheid tot het hebben, leggen en -----

" onderhouden van een drainageleiding naar de riolering -

" in de Johan Peijnenburgweg. -----

" b. De erfdienstbaarheid tot het hebben van reclame met ---

" verlichting op de ongeveer noordelijke muur van de ----

" bebouwing op het heersend erf op een hoogte boven vier

" meter boven het peil van de begane grond van die -----

" bebouwing." -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN. --

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de -

koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze ---

koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. -----

Verkopers of kopers kunnen zich terzake van deze koop en ---

levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen. -

VOLMACHT. -----

Van de volmacht op de comparante onder 1. genoemd blijkt ---

uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte --

zal worden gehecht. Van deze akte van volmacht is mij, ----

notaris, genoegzaam gebleken. -----

WOONPLAATSKEUZE. -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor

fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van -

de bewaarder van deze akte. -----

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEKEN. -----

Voorzover nodig, geven kopers hierbij onherroepelijk last --

en volmacht met het recht van substitutie aan ieder lid van

het kantoorpersoneel van genoemde notaris om voor en namens

kopers bij notariële akte mee te werken aan de afstand van -

alle hypotheekrechten op het verkochte ten laste van -----

verkopers of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en ---

namens kopers te aanvaarden. -----

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING. -----

1. De verkopers handelen te dezer zake niet als ondernemer -

in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968, zodat terzake -

van deze levering geen omzetbelasting is verschuldigd. --
2. De verkrijging door de kopers is belast met -----
overdrachtsbelasting. -----

SLOT. -----

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

Waarvan akte in minuut is verleden te Heeze ten dage in het
hoofd dezer gemeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de ---
inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op -----
volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen. --
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de ----
comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur en
vijftien minuten. -----

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

Get.: -J.B. in 't Hout, notaris

Ondergetekende, Mr Joost Boudewijn in 't Hout, notaris ter
standplaats Heeze-Leende, verklaart dat de onroerende zaak,
bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet
Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een
aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex
artikel 6 of artikel 8a van die wet.

Get.: -J.B. in 't Hout, notaris

Ondergetekende, Mr Joost Boudewijn in 't Hout, notaris ter
standplaats Heeze-Leende, verklaart dat dit stuk
eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden
stuk.

Joost Boudewijn
notaris

Allen & Overy LLP

Ziggo Services B.V. - Splitsing

LWJH//0114505-0000016

9913.1264

PROCES-VERBAAL VAN REGISTERVERKLARING (SPLITSING)

Op negen juni tweeduizend eenentwintig verklaart de ondergetekende, mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam:

VERKLARINGEN:

1. Op tien mei tweeduizend eenentwintig is voor mr. S.C. Roozendaal, notaris te Amsterdam, een akte van splitsing in de zin van artikel 2:334a leden 1 en 3 van het Burgerlijk wetboek verleden.
2. Bij de splitsing waren betrokken:

(a)

(b)

3. Door de splitsing heeft de Verkrijgende Rechtspersoon een gedeelte van het vermogen van de Splitsende Rechtspersoon onder algemene titel verkregen, onder meer de volgende registergoederen:

REGISTERGOEDEREN.

De registergoederen, die de Splitsende Rechtspersoon voorafgaand aan de splitsing in eigendom toebehoorden, dan wel waartoe de Splitsende Rechtspersoon gerechtigd was uit hoofde van een recht van opstal, recht van opstal nutsvoorzieningen of een recht van erfpacht, zoals de ieder registergoed is aangeduid in een lijst die op vier juni tweeduizend eenentwintig door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring is genomen onder depotnummer 20210604000353, hierna aan te duiden als de **Depotlijst**, waarop onder meer gerechtigdheid en kadastrale aanduiding van ieder afzonderlijk registergoed staat vermeld, alsmede, voor zover van toepassing, de gerechtigde tot de eigendom belast met een beperkt recht alsmede eventuele derden-gerechtigden

tot beperkte rechten (hierna gezamenlijk de **Registergoederen**).

Grondslag

Deze akte is in verband met het bepaalde in artikel 2:334n lid 4 van het Burgerlijk Wetboek op verzoek van de Splitsende Rechtspersoon opgemaakt en door mij, notaris, ondertekend, teneinde op grond van het bepaalde in artikel 3:17 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 33 lid 5 van de Kadasterwet, te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Openbare Registers) in register Hypotheken 4.

Verzoek

Ter uitvoering van het vorenstaande verzoek ik, notaris, de bewaarder van de Openbare Registers de Registergoederen ten name van VZ PropCo B.V., de Verkrijgende Rechtspersoon, voornoemd, te stellen.

Woonplaatskeuze

Partijen verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

Deze akte is door mij, notaris, ondertekend te Amsterdam op de datum zoals in het hoofd van deze akte is vermeld, om veertien uur elf minuten.

Volgt handtekening

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g. L.W.J. Hoppenbrouwers)

Ondergetekende, mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de depotlijst registergoederen die in bewaring is genomen onder depotnummer 20210604000353 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is

Volgnr. VZ	Kadastrale aanduiding				Soort recht						Aandeel	
	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementnr.	Recht 1	Entiteit recht 1	Recht 2	Entiteit recht 2	Recht 3	Entiteit recht 3	Teller	Noemer
PRP-001260	Aalten	L	2188	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000889	Alkmaar	C	6472	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000888	Alkmaar	D	1801	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000887	Alkmaar	K	5138	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000895	Almere	B	2791	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000894	Almere	N	5488	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000897	Almere	Q	5198	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000896	Almere	U	6116	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000961	Amersfoort	R	1	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001245	Angerlo	B	1731	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000901	Apeldoorn	AB	4371	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000903	Apeldoorn	AD	3466	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000902	Apeldoorn	Z	6261	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000875	Arnhem	AE	4913	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000875	Arnhem	AE	6249	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001011	Asten	HE	1481	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001005	Beek en Donk	I	2193	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-011071	Beekbergen	C	3557	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001117	Bemmel	L	432	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001020	Bergeijk	A	1454	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001019	Bladel	G	4728	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001078	Brakel	N	1337	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001012	Deurne	L	6272	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000876	Dieren	U	4530	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000876	Dieren	U	5162	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001067	Drachten	B	7819	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001067	Drachten	B	8109	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001057	Dronrijp	E	122	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001047	Dronten	A	6825	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001107	Druten	C	3546	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001107	Druten	C	3996	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000877	Duiven	D	1290	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000872	Duiven	F	1711	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000943	Ede	D	8583	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001015	Eersel	H	943	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001015	Eersel	H	944	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001248	Eibergen	D	10499	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001248	Eibergen	D	10500	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000971	Elburg	A	4209	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000971	Elburg	A	4210	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001113	Elst	I	3904	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000907	Epe en Oene	L	3344	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000966	Ermelo	F	9631	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001104	Ewijk	A	2782	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000960	Garderen	K	1095	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001023	Geldrop	F	2578	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001013	Gemert	F	1554	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001059	Giekerk	E	4363	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001068	Grouw	L	1174	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001058	Hallum	G	831	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001002	Heeze	A	4076	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001006	Helmond	T	6789	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001054	Huizum	F	1519	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001054	Huizum	F	1529	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001076	Kerkwijk	S	798	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001026	Knijpe	C	4700	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1

PRP-001026	Knijpe	C	4876	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001026	Knijpe	C	4877	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001053	Leeuwarden	E	6537	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001052	Leeuwarden	H	2046	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000304PRP-001041	Lelystad	H	1005	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001041	Lelystad	H	1325	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001041	Lelystad	H	1326	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001261	Lichtenvoorde	I	4426	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001075	Maasdriel	M	1776	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001103	Millingen	A	5376	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001024	Nederweert	A	5742	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001098	Neerbosch	G	1022	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001098	Neerbosch	G	1394	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001098	Neerbosch	G	1435	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000963	Nijkerk Gelderland	C	3144	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001118	Nijmegen	D	196	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001001	Nuenen	F	3864	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001003	Oirschot	F	7277	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000879	Oosterbeek	D	8947	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001264	Oud-Zevenaar	C	3889	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001264	Oud-Zevenaar	C	3890	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001125	Raalte	M	3464	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000878	Renkum	B	3605	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001004	Sint Oedenrode	E	5240	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001176	Sliedrecht	K	3145	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001213	Sneek	E	2278	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001022	Soerendonk	B	2992	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001010	Someren	S	1861	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001193	Sommelsdijk	F	456	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001193	Sommelsdijk	F	457	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001243	Steenderen	P	879	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001089	Tiel	H	3799	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001089	Tiel	H	3800	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001089	Tiel	H	3801	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-001031	Tjalleberd	A	11120	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001119	Valburg	F	2504	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001021	Valkenswaard	D	4999	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001014	Veldhoven	D	4411	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001014	Veldhoven	D	4703	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000905	Voorst	G	2100	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000954	Voorthuizen	G	5343	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht van)	Shere Masten B.V.			1	1
PRP-000954	Voorthuizen	G	5344	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001074	Wamel	M	180	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000846	Watergraafsmeer	A	4590	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000881	Westervoort	B	799	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-000853	Wormerveer	B	6199	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001240	Zutphen	N	2227	G	Eigendom (recht van)	Ziggo Services B.V.					1	1
PRP-001253	Groenlo	A	4661	G	Eigendom (recht van)	BPD ONTWIKKELING	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000866	Haarlem	E	6149	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Haarlem	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000864	Haarlem	I	5622	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Haarlem	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000865	Haarlem	Y	4138	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Haarlem	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001212	Lekkerkerk	C	8648	G	Eigendom (recht van)	Shere Masten B.V.	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001102	Mook en Middelaar	A	6925	G	Eigendom (recht van)	GEMEENTE MOOK	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001102	Mook en Middelaar	A	6927	G	Eigendom (recht van)	GEMEENTE MOOK	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000913	Nijbroek	D	2318	G	Eigendom (recht van)	Stichting Jsseldal W	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001181	Ridderkerk	H	7148	G	Eigendom (recht van)	Stichting Verpleeghui	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000863	Schoten	D	1381	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Haarlem	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001208	's-Gravendeel	K	189	G	Eigendom (recht van)	Shere Masten B.V.	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1

PRP-001163	Spijkenisse	F	6672	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Nissewaa	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001163	Spijkenisse	F	7027	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Nissewaa	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001164	Spijkenisse	L	2124	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Nissewaa	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001256	Vorden	M	939	G	Eigendom (recht van)	Stichting Torenstad V	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000945	Wageningen	B	10281	G	Eigendom (recht van)	Wageningen Univers	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000945	Wageningen	B	9690	G	Eigendom (recht van)	Wageningen Univers	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000854	Weesp	C	1580	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Weesp	Opstal (recht van)	chap Amstel, Gooi e	cht Nutsvoor	Ziggo Services B.V	1	1
PRP-000845	Weesperkarspel	L	12268	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Amsterdam	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000845	Weesperkarspel	L	12269	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Amsterdam	Erfpacht (recht van)	erend Vennoot FMH	Opstal (recht v	Ziggo Services B.V	1	1
PRP-001110	Wijchen	F	3756	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Wijchen	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000847	Amsterdam	AL	3611	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Amsterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000201PRP-001080	Geldermalsen	G	2400	G	Eigendom (recht van)	gemeente West Betu	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000911	Heerde	B	3489	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Heerde	Erfpacht en Opstal	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001161	Hoogvliet	A	2876	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001162	Hoogvliet	D	1698	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001145	Kralingen	H	1381	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001140	Overschie	B	5602	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001148	Rotterdam	BA	3010	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001139	Rotterdam	AD	744	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001139	Rotterdam	AD	856	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Rotterdam	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000852	Zaandam	H	6112	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Erfpacht (recht van)	Ziggo Services B.V.	Opstal (recht v	Ziggo Services B.V	1	1
PRP-000914	Apeldoorn	N	9095	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000871	Arnhem	T	2851	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001064	Bergum	G	6657	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001066	Drachten	A	12631	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000942	Ede	K	16198	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001062	Hardegarijp	F	2314	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000989	Harderwijk	C	1778	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000989	Harderwijk	C	1779	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstalrecht Nutsvo	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000912	Hatter	I	260	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001065	Kooten	E	1009	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001099	Neerbosch	L	272	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001179	Spijkenisse	E	5787	G	Eigendom (recht van)	Gemeente Nissewaa	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001071	Zaltbommel	K	1349	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-001071	Zaltbommel	K	2219	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1
PRP-000870	Arnhem	L	1679	G	Eigendom (recht van)	Liander N.V.	Opstal (recht van)	Ziggo Services B.V.			1	1

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210604000353, d.d. 04-06-2021

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-06-2021 om 14:58 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81467 nummer 109.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 35D226402215680034A1458868E2F3BA42B154A4 toebehoort aan Leon Willem Johan Hoppenbrouwers.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210604000353.

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

Allen & Overy LLP

Proces-verbaal van verbetering (Ziggo Services)

LWJH/ /0114505-0000016

9913.1264

PROCES-VERBAAL VAN VERBETERING*(OZ4 81467/109)*

Op zeventien juni tweeduizend eenentwintig ben ik, mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal van verbetering van een zogenaamde kennelijke misslag als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

Constatering van een kennelijke misslag.

In een proces- verbaalakte van registerverklaring, verleden voor mr. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, op negen juni tweeduizend eenentwintig, met repertoriumnummer 143 (de **Akte**), waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen juni tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81467, nummer 109, is door een kennelijke misslag een onjuistheid opgenomen in de omschrijving van de registergoederen opgenomen in de lijst die aan de Akte is gehecht en die op vier juni tweeduizend eenentwintig door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring is genomen onder depotnummer 20210604000353.

In de lijst staan de volgende kadastrale percelen vermeld:

- Gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummer 6927;
- Gemeente Elst, sectie I, nummer 3940;
- Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 4138.

Deze omschrijving is onjuist, omdat de betreffende nummers inmiddels zijn vervallen en deze dienen te luiden als volgt:

- Gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummer 7327;
- Gemeente Elst, sectie I, nummer 4033;
- Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 4180, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 4181, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 4182, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Haarlem, sectie Y, nummer 4183, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte.

In de lijst staan voorts ook de volgende kadastrale percelen vermeld:

- Gemeente Neerbosch, sectie G, nummer 1435;
- Gemeente Neerbosch, sectie G, nummer 1394;
- Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 12268;
- Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 12269;
- Gemeente Wijchen, sectie F, nummer 3756;
- Gemeente Zaltbommel, sectie K, nummer 2219.

Deze omschrijving is onjuist, omdat niet is vermeld, dat de betreffende nummers een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte hebben en de omschrijving dient te luiden als volgt:

- Gemeente Neerbosch, sectie G, nummer 1435, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Neerbosch, sectie G, nummer 1394, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 12268, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 12269, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Wijchen, sectie F, nummer 3756, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte;
- Gemeente Zaltbommel, sectie K, nummer 2219, met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte.

Herstel en aantekening Akte.

De kennelijke misslag is door mij, notaris, op de aangegeven wijze in de Akte hersteld. Van dit proces-verbaal wordt heden door mij, notaris, op de Akte een aantekening gesteld onder vermelding van de datum en het repertoriumnummer van dit proces-verbaal.

Slot

Waarvan proces-verbaal, in minuut opgemaakt te Amsterdam op zeventien juni tweeduizend eenentwintig en ondertekend door mij, notaris.

Volgt handtekening

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) L.W.J. Hoppenbrouwers

Ondergetekende, mr. drs. Leon Willem Johan Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam, 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 18-06-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81467 nummer 109.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

35D226402215680034A1458868E2F3BA42B154A4 toebehoort aan Leon Willem Johan Hoppenbrouwers.

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

2012BT996187JHC

60775309/24936672

AKTE VAN LEVERING TEN TITEL VAN INBRENG**Stap 7**

Objecten: N.C.B.-laan te Veghel
Sint Anthonisweg te Boxmeer
Engelseweg en Rooseindsestraat te Helmond
De Bleekvelden te Geldrop

Vandaag, eenendertig december tweeduizend dertien,
verscheen voor mij, mr. Bart Herman Theodor Terhorst, notaris te Amsterdam:
mr. Jan Hein Copijn, geboren te Utrecht, op vierentwintig april negentienhonderd
vijfenzeventig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris
(1083 HP Amsterdam, Antonio Vivaldistraat 150), te dezen handelend als schriftelijk
gevolmachtigde van:

1.



hierna te noemen: "inbrenger";

2.



hierna te noemen: "vennootschap".

De verschenen persoon verklaarde:

I. INLEIDING

A. De vennootschap is door inbrenger opgericht bij akte op heden voor mij, notaris,
verleden. De voor de inschrijving van de vennootschap vereiste bescheiden worden
onverwijld bij het handelsregister ingediend.

B.



C. In de oprichtingsakte is onder andere woordelijk vermeld:

*"B. STORTING IN NATURA.**(i) Namens de vennootschap is met de oprichter overeengekomen dat de oprichter de door haar
genomen aandelen zal volstorten door inbreng van de volgende activa en passiva:*

1.

2.

3.

4. *het bedrijfsgebouw met aanhorigheden, ondergrond, parkeerplaatsen en terrein, plaatselijk bekend als 5666 RZ Geldrop, De Bleekvelden 30, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416 (afkomstig uit de vervallen nummers 2255 en 2333 gedeeltelijk), groot zevenenvijftig are negentig centiare (00.57.90 ha)*

5.

6.

7.

8.

(ii) *Van de inbreng maakt de oprichter een beschrijving op, die betrekking heeft op de toestand van de inbreng per eenendertig december tweeduizend dertien.*

(iii) *De beschrijving vermeldt de aan de inbreng toegekende waarde en de toegepaste waarderingsmethoden. De beschrijving zal aan voormelde akte van inbreng worden gehecht en tevens ten kantore van de vennootschap worden gelegd ter inzage van de houders van haar aandelen en anderen aan wie het vergaderrecht toekomt.*

(iv) *Gemelde activa en passiva worden geacht vanaf eenendertig december tweeduizend dertien voor rekening en risico van de vennootschap te zijn.*

(v) *De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.*

(vi) *De sub (i) bedoelde overeenkomst tot inbreng van gemelde activa en passiva is thans voor de vennootschap verbindend."*

- D. Bedoelde beschrijving is inmiddels opgesteld en wel per eenendertig december tweeduizend dertien. De beschrijving is door inbrenger ondertekend en door de vennootschap op haar kantoor voor haar aandeelhouders ter inzage gelegd; een kopie wordt aan deze akte gehecht.

II. INBRENG

De verschenen persoon verklaarde vervolgens dat ter zake van de inbreng het volgende geldt:

1. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken.
2. De activa en passiva zijn met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van eenendertig december tweeduizend dertien ("**inbrengdatum**").
3. Alle voormelde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

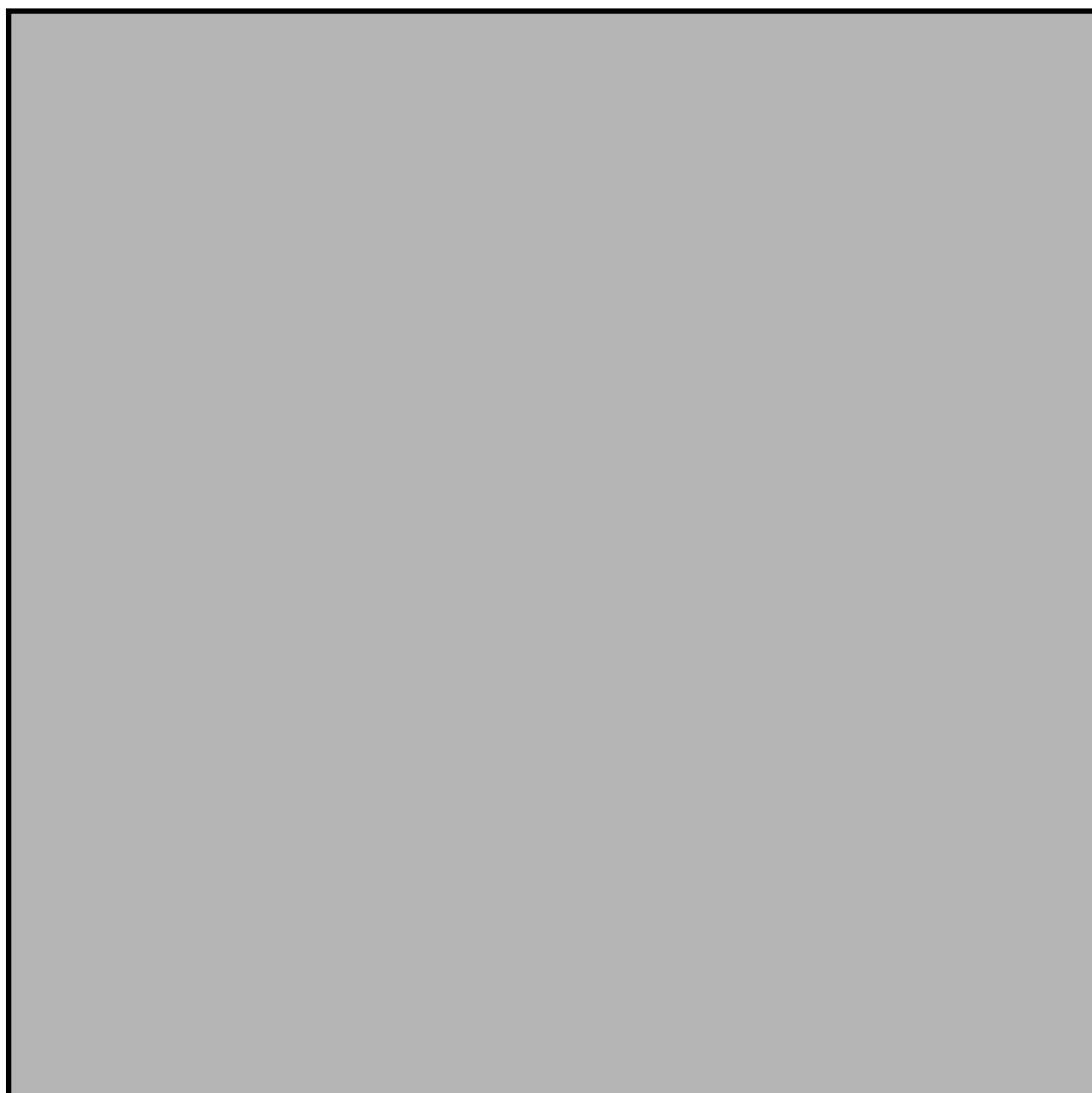
III. LEVERING

Overgaande tot de inbreng verklaarde de verschenen persoon voor en namens de inbrenger bij deze aan de vennootschap te leveren en verklaarde hij voor en namens de vennootschap te aanvaarden:

1.

2.

3.



4. het bedrijfsgebouw met aanhorigheden, ondergrond, parkeerplaatsen en terrein, plaatselijk bekend als 5666 RZ Geldrop, De Bleekvelden 30, kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummer 2416 (afkomstig uit de vervallen nummers 2255 en 2333 gedeeltelijk), groot zevenenvijftig are negentig centiare (00.57.90 ha) ("registergoed 4");

5.
6.
7.
8.

Registergoed 1, registergoed 2, registergoed 3 en registergoed 4, hierna tezamen te noemen: "registergoed".

IV. LEVERINGSBEPALINGEN

De verschenen persoon verklaarde dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.
2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
5. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V. OVERNEMING VERPLICHTINGEN

De vennootschap neemt bij deze de gemelde verplichtingen als eigen verplichting over, onder vrijwaring van de inbrenger ter zake.

VI. LEVERINGSBEPALINGEN REGISTERGOED

De levering ten titel van inbreng van het registergoed geschiedt onder de volgende bepalingen:

Artikel 1. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Inbrenger levert aan de vennootschap eigendom die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, anders dan in deze akte vermeld;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, anders dan in deze akte vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de door inbrenger opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.
3. Het registergoed wordt door de vennootschap aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt.

Artikel 2. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

1. De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed vindt heden plaats.
2. Vanaf heden komen de baten de vennootschap ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed.

Artikel 3. Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover inbrenger deze in zijn bezit had, aan de vennootschap afgegeven.

Alle aanspraken die inbrenger ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de vennootschap. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is inbrenger verplicht op eerste verzoek van de vennootschap aan een overdracht mee te werken. Inbrenger is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het registergoed mochten bestaan aan de vennootschap te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de vennootschap te doen stellen.

Artikel 4. Garanties van inbrenger

Inbrenger verklaart het navolgende:

1. inbrenger is bevoegd tot levering van het registergoed;
2. het registergoed wordt overgedragen onder gestanddoening van eventuele huurovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik. Het registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;

Voorafgaande verkrijging

- 1.



2.

3.

- 
4. Registergoed 4 is door inbrenger verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op vier februari negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 in deel 12689, nummer 33, van een afschrift van een akte van levering op drie februari negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. R.H. Schonenberg, destijds notaris te 's-Hertogenbosch.

Gebruik

De vennootschap is bekend met het huidige gebruik van het registergoed.

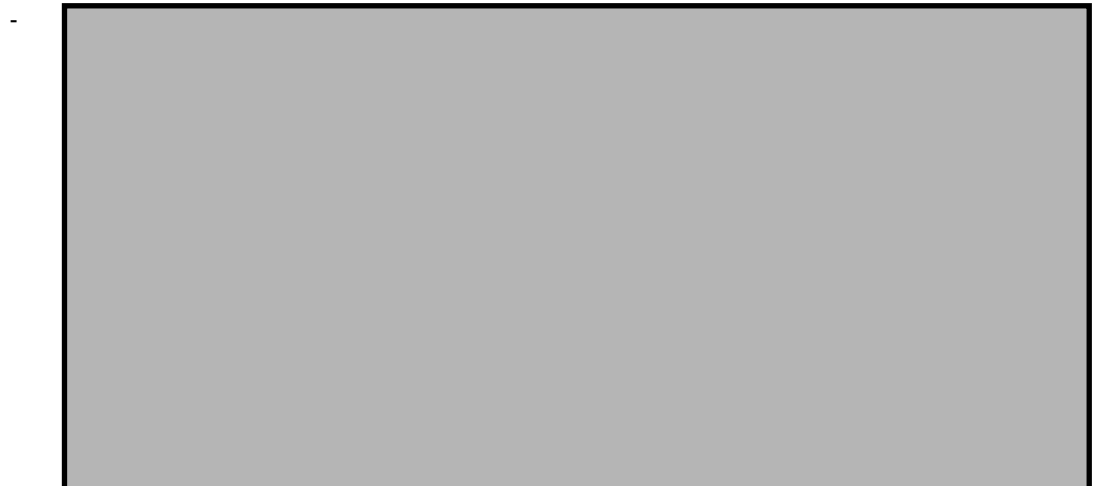
Belemmeringenwet privaatrecht

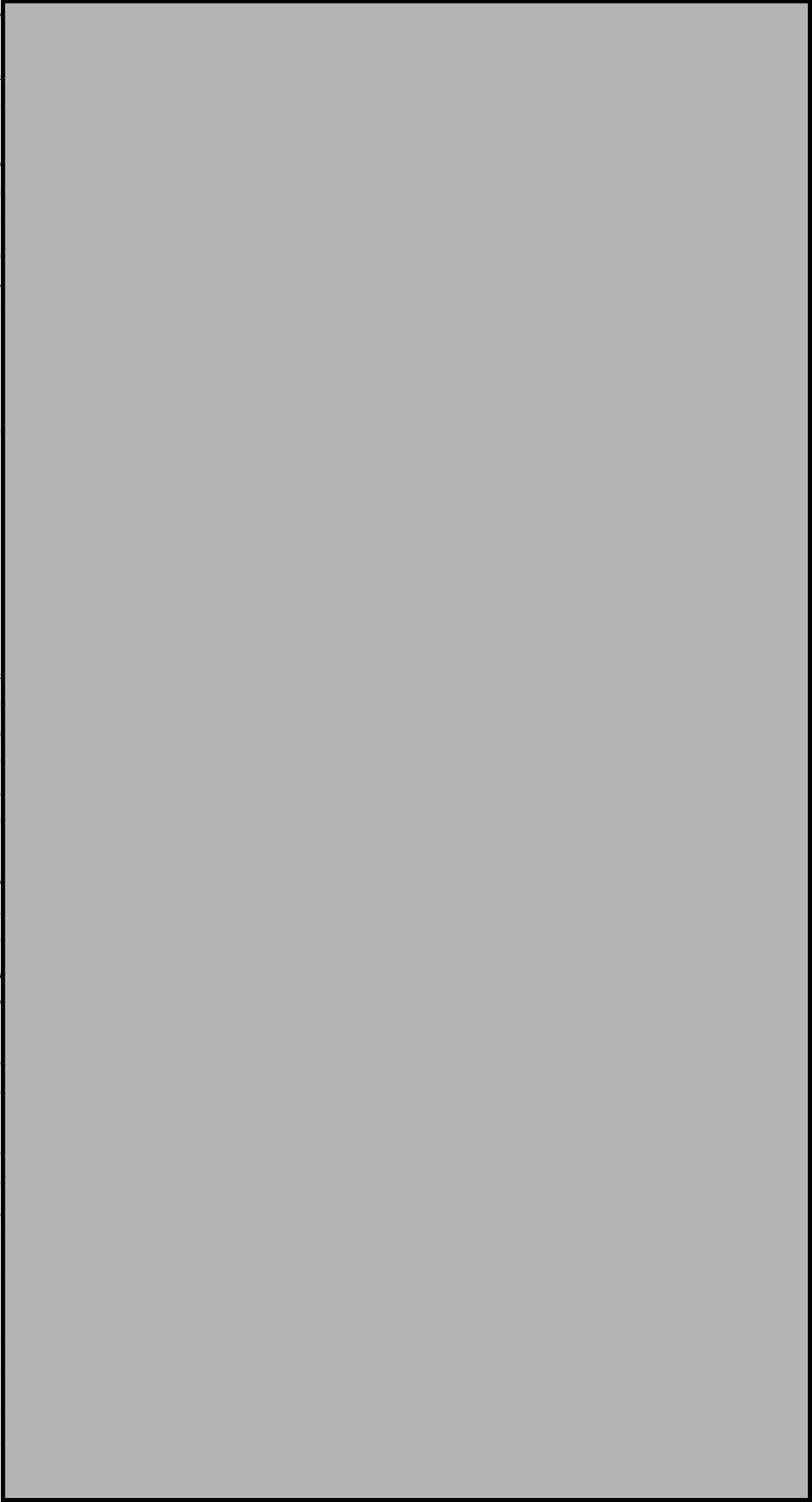
Registergoed 3 (gedeelten van perceel 1777) is belast zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van:

- de gemeente Helmond;
- Endinet B.V.

Omschrijving erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

1. In gemelde titel van aankomst zijn ten aanzien van registergoed 1 geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen opgenomen. De vennootschap aanvaardt uitdrukkelijk de kenbare lasten en beperkingen, die voor de vennootschap ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn alsmede die welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
2. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ter zake registergoed 2 wordt verwezen naar:

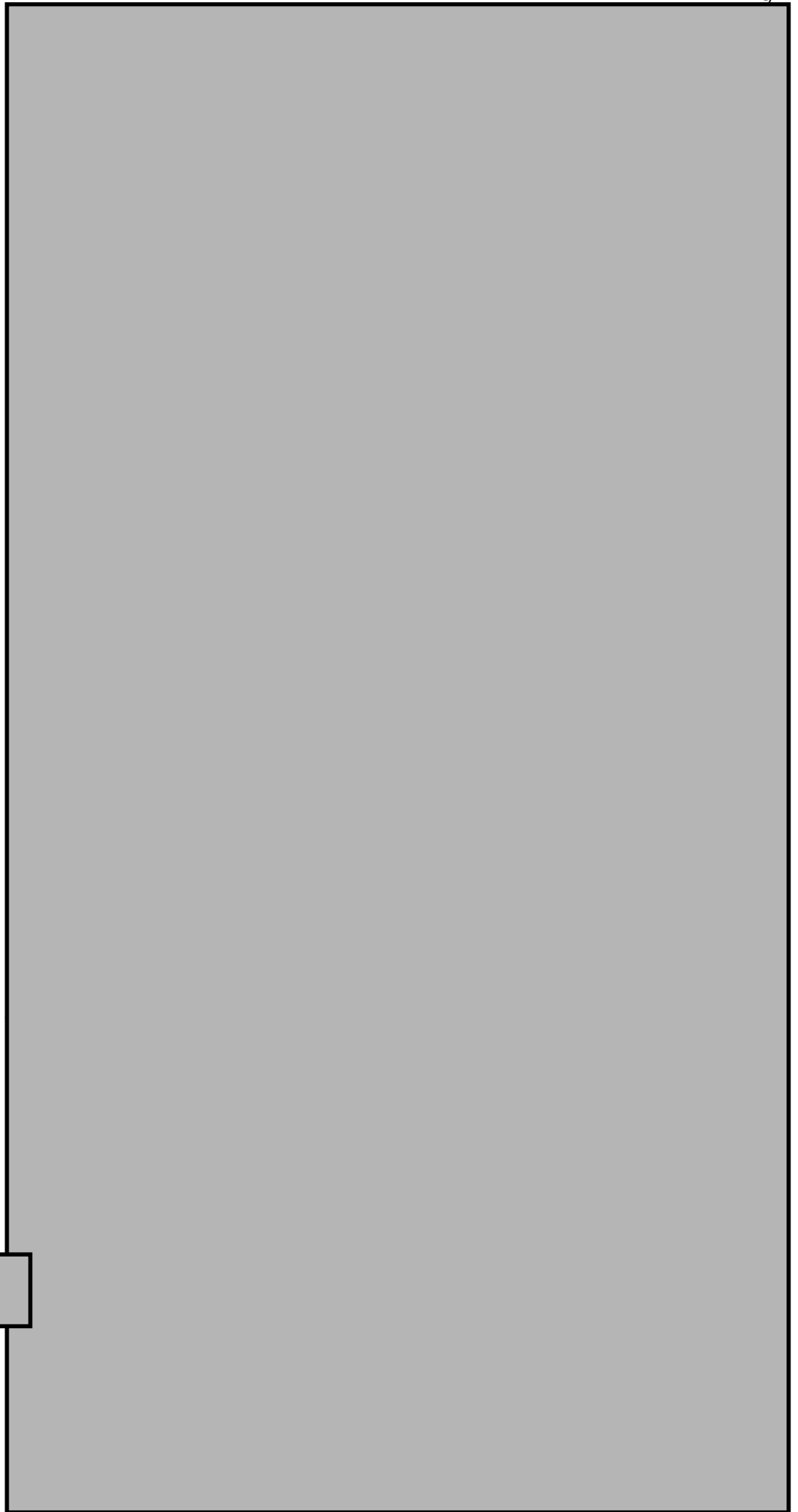


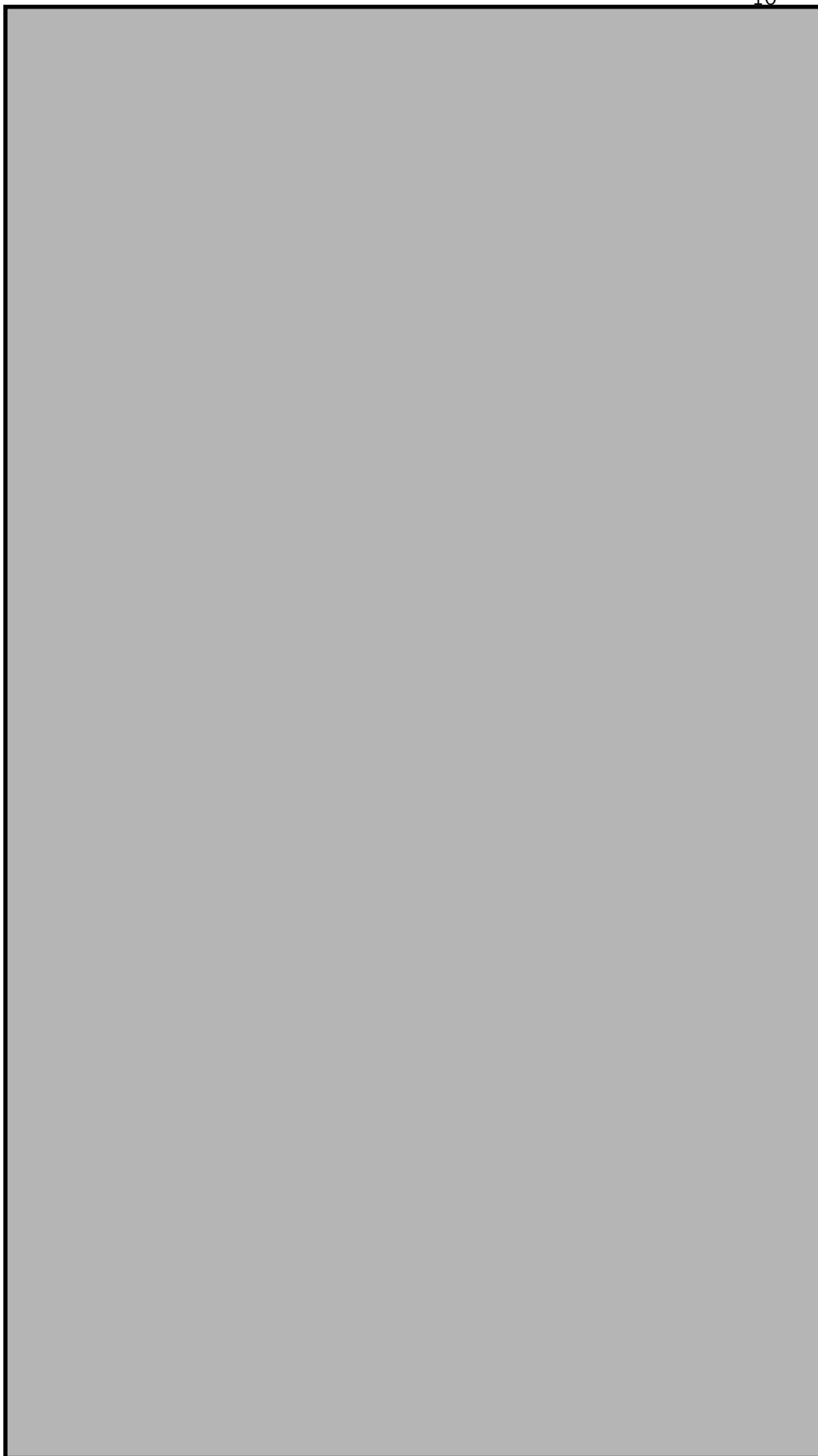


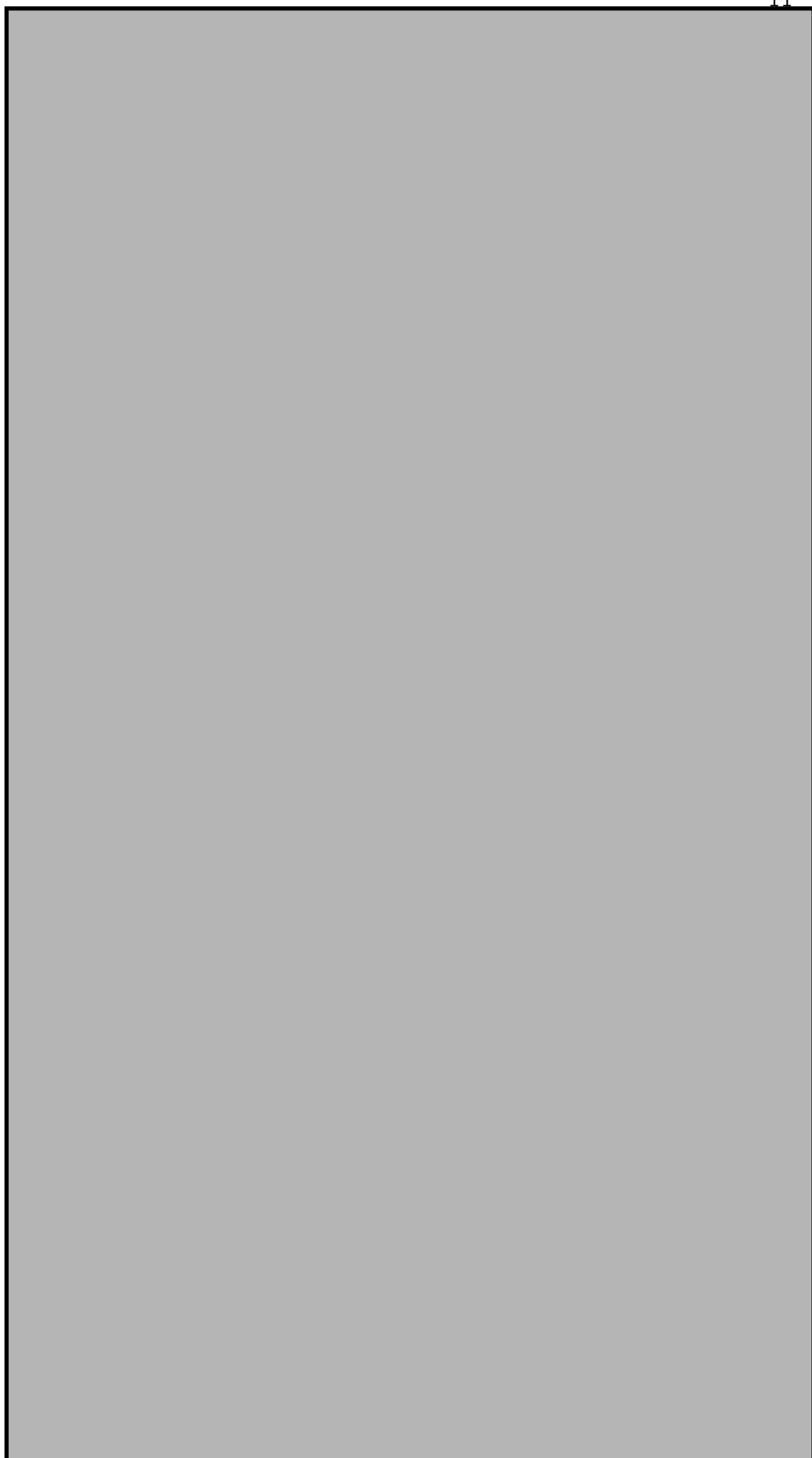
3.

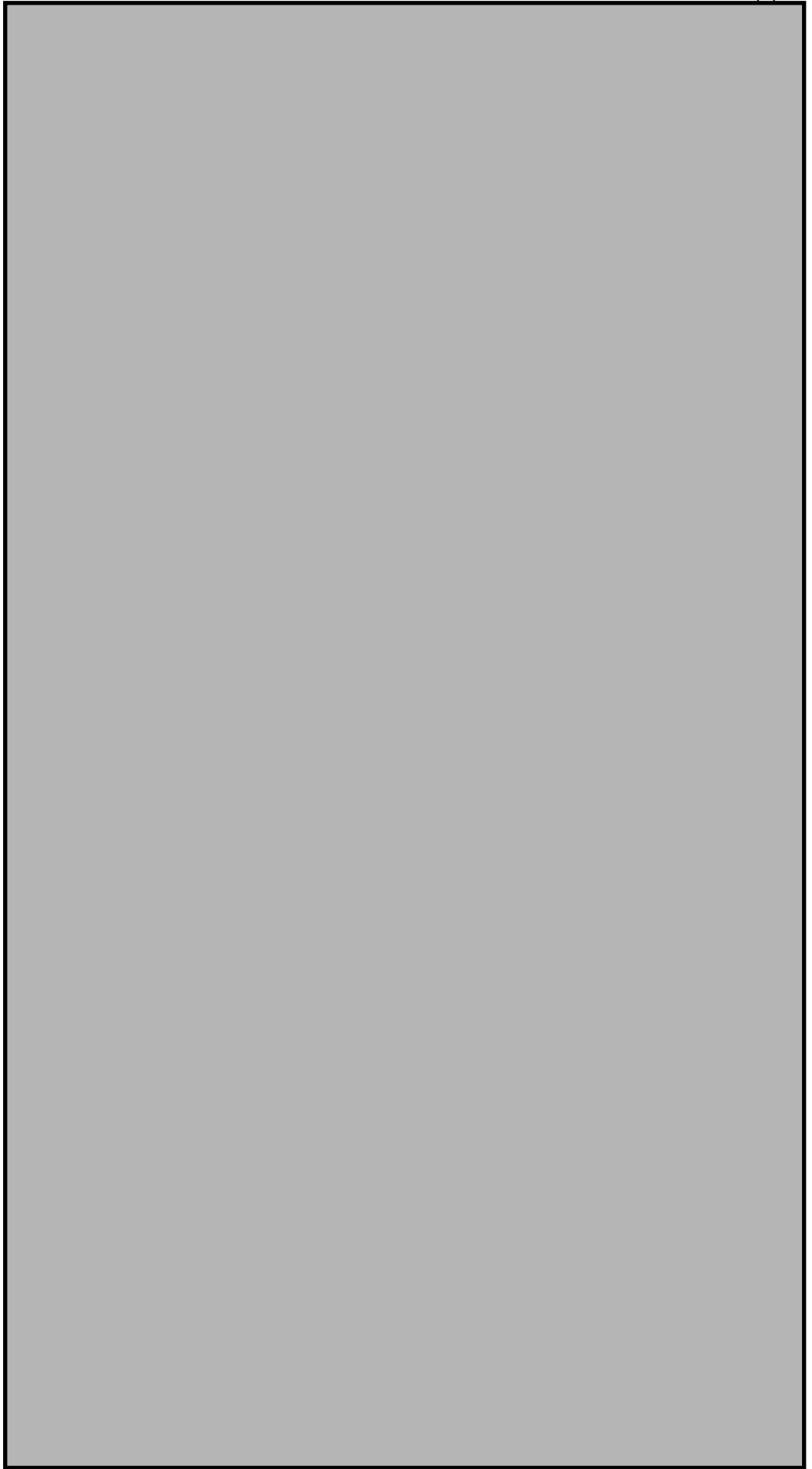


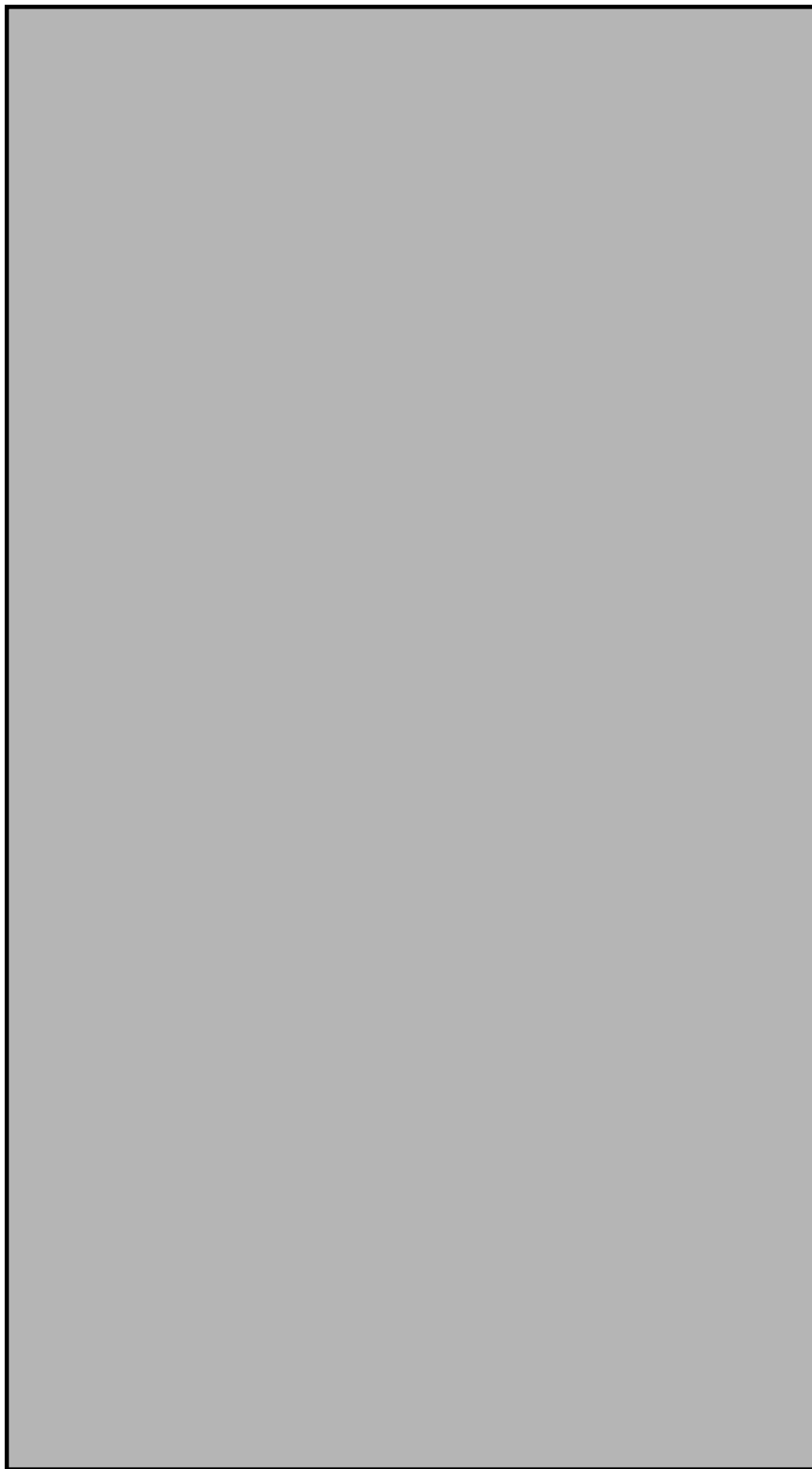
-











2

3

4. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ter zake registergoed 4 wordt verwezen naar een akte van levering op drie februari negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. R.H. Schonenberg, destijds notaris te 's-Hertogenbosch, bij afschrift ingeschreven

ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op vier februari negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 in deel 12689, nummer 33, waarin woordelijk staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

- *een akte van levering op tien september negentienhonderd eenennegentig voor genoemde notaris Schweitzer, ingeschreven in het ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven gehouden register Hypotheken 4 op elf september negentienhonderd eenennegentig in deel 9557 nummer 66, waarin woordelijk staat vermeld:*

"8. Koper is verplicht:

- a. *om met inachtneming van de terzake geldende voorschriften op het verkochte een doe-het-zelf-zaak te stichten en voltooid te hebben binnen een jaar na het verkrijgen van de voor die bouw benodigde vergunning en goedkeuring.*

Binnen zes maanden na heden dient door koper te worden aangevraagd de noodzakelijke vergunning op het bouwplan, dat de goedkeuring behoeft van burgemeester en wethouders.

Het bouwplan dient in ieder geval te voldoen aan een nader door burgemeester en wethouders vast te stellen:

1. *verhoudingspercentage tussen de oppervlakte van de bebouwing en de parkeervoorziening in casu tweeënveertig parkeerplaatsen;*
2. *eisenpakket ten aanzien van de representatie van de voorkant van de bebouwing.*

De hiervoor gestelde termijnen kunnen door burgemeester en wethouders, indien zij daartoe termen aanwezig achten, met zes maanden worden verlengd op schriftelijk verzoek van koper;

onder een doe-het-zelf-zaak wordt ten deze verstaan: een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) verkoopvloeroppervlak van minimaal eenduizend vierkante meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-produkten wordt aangeboden in de vorm van detailhandel.

Koper mag uitsluitend de volgende producten te koop aanbieden: tegels, keramiek, sanitair, pvc, kasten, hout, houtwaren, bouwmaterialen, bouwmaterialen-grondstoffen, tuinartikelen, lijm, verf, kit, gereedschappen, behang en behangbenodigdheden, elektrische artikelen, ijzerwaren, keukens, inclusief inbouwapparatuur en bouwpakketten van (boeken)kasten, bureautjes, linnenkastjes, ladenkastjes en badkamermeubelen.

Het te koop aanbieden van huishoudelijke apparaten, kleine meubelen en huishoudtextiel is niet toegelaten.

- b. *De bestemming van doe-het-zelf-zaak aan het geheel of een gedeelte van het gebouwde niet te ontnemen, tenzij na verkregen of goedkeuring van burgemeester en wethouders; aan- of bijbouwen is slechts toegestaan met toestemming van burgemeester en wethouders.*

9. a. *Zolang het thans gekochte terrein voor minder dan vijftientig procent is bebouwd mag koper het gekochte noch geheel noch gedeeltelijk in erfpacht uitgeven of met het recht van opstal belasten zonder toestemming van burgemeester en wethouders en indien deze is verleend niet dan met inachtneming van de door dat college daarbij gestelde voorwaarden.*

- b. *Ingeval koper wens over te gaan tot vervreemding van het gekochte terrein gedurende de tijd, dat dit voor minder dan vijftientig procent is bebouwd is deze verplicht het gekochte aan de gemeente Geldrop te koop aan te bieden en zo de gemeente van deze aanbieding gebruik maakt het gekochte te leveren voor de oorspronkelijke koopprijs van driehonderdzesduizend gulden (f. 306.000,--), exclusief omzetbelasting.*
 - c. *Ingeval de gemeente geen gebruik maakt van voormelde aanbieding en aan koper toestemming verleent tot vervreemding aan derden, zal de doorverkoop niet mogen plaatshebben dan onder door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden en tegen geen hogere prijs dan de in dit artikel onder b bepaalde.*
 - d. *Bij niet-naleving van de voorwaarden sub 9.a, b en c is koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ten belope van de koopsom.*
 - e. *Koper blijft (zolang het verkochte voor minder dan vijftientig procent zal zijn bebouwd) borg en hoofdelijk mede-schuldenaar voor de schadevergoeding, die de nieuwe eigenaar eventueel aan de gemeente zal verbeuren.*
 - f. *Het sub 9.b aan de gemeente verleende recht van voorkeur tot koop zal niet gelden ingeval van verkoop krachtens rechterlijk bevel of een beding als bedoeld in het tweede lid van artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek of executie van het verkochte.*
10. *Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen tot een maximumhoogte van eenhonderd centimeter, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en pijpleidingen voor openbare doeleinden, alsmede P.N.E.M.- en/of P.T.T.-verdeelkasten tot een maximum van vijftig centimeter breed, vijftien centimeter diep en vijfenzeventig centimeter hoog met bijbehorende leidingen op, in, aan of boven het verkochte met de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden.*
- Onder de plaats en wijze waarop een en ander zal worden aangebracht plegen burgemeester en wethouders tevoren overleg met de eigenaar om zoveel mogelijk rekening te houden met diens voorkeur.*
- Burgemeester en Wethouders zullen daarbij zo nodig voorwaarden stellen ter behartiging van de belangen van de eigenaar.*
- Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen, dat krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.*
11. *In afwijking van artikel 713 van het Burgerlijk Wetboek geven koper en/of zijn rechtsopvolgers aan de gemeente Geldrop het recht om tegen de erfafscheiding van het verkochte hoogopschietende bomen, hagen en andere beplanting te planten en in stand te houden.*
12. *Koper verklaart zich te houden aan de bestaande casu quo nog nader te bepalen voorschriften van het bestemmingsplan "Braakhuizen West".*
- Indien in de soort van het gebruik van het verkochte perceel een wijziging zou komen behouden burgemeester en wethouders zich het recht voor nadere voorwaarden te stellen aan de afrastering (omheining) en aan de verleende of nog te verlenen hinderwetvergunning.*
- Bij overtreding van dit artikel alsmede van de eventueel nader te stellen voorwaarden verbeuren koper en/of zijn rechtsopvolgers ten behoeve van de gemeente Geldrop een dadelijk opvorderbare boete van TIEN DUIZEND GULDEN (f. 10.000,--) voor elke geconstateerde overtreding.*
13. *Bij verkoop van het verkochte of een gedeelte daarvan zijn koper en/of zijn rechtsopvolgers verplicht in de akte van overdracht de bepalingen op te nemen als onder de artikelen 8 t/m 12 zijn vermeld, alsmede deze bepaling, zulks op verbeurte van*

een direct opvorderbare boete van EEN HONDERDDUIZEND GULDEN (f. 100.000,--) ten behoeve van de gemeente Geldrop."

- voormelde akte van eigendomsverkrijging ingeschreven in het ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven gehouden register Hypotheken 4 op drie juni negentienhonderd zesennegentig in deel 12192 nummer 9, waarin woordelijk staat vermeld:

"7. Koper is verplicht:

- a. Om met inachtneming van de terzake geldende voorschriften op het verkochte parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden zoals bedoeld in artikel 11, en deze aanleg voltooid te hebben binnen een jaar na heden.
De gestelde termijn kan door burgemeester en wethouders, indien zij daartoe termen aanwezig achten, met zes maanden worden verlengd op schriftelijk verzoek van de koper.
 - b. De bestemming van parkeren aan het geheel of een gedeelte van het verkochte niet te ontnemen, tenzij na verkregen goedkeuring van burgemeester en wethouders.
8. a. Zolang aan het onder 7.a bepaalde niet volledig is voldaan mag koper het gekochte noch geheel noch gedeeltelijk met een beperkt genotsrecht belasten zonder toestemming van burgemeester en wethouders en indien deze is verleend, niet dan met inachtneming van de door dat College daarbij gestelde voorwaarden;
- b. ingeval koper wenst over te gaan tot vervreemding van het gekochte terrein gedurende de tijd, dat hij niet of nog niet volledig heeft voldaan aan het bepaalde onder 7.a is deze verplicht het gekochte aan de gemeente te koop aan te bieden en zo de gemeente van deze aanbieding gebruik maakt het gekochte te leveren voor de oorspronkelijke koopprijs;
- op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente behoudens vrijstelling - door de gemeente - een gedeelte, groot tien procent (10%), worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden;
- de kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper;
- de terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het teruggekochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden;
- c. ingeval de gemeente geen gebruik maakt van voormelde aanbieding en aan koper toestemming verleent tot vervreemding aan derden, zal de doorverkoop niet mogen plaatshebben dan onder door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden en tegen geen hogere prijs dan de in dit artikel onder b bepaalde;
- d. bij niet-naleving van de voorwaarden sub 8.a, b en c is koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ten belope van de koopsom;
- e. het sub 8.b aan de gemeente verleende recht van voorkeur tot koop zal niet gelden ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
9. Bij overschrijding van de onder 7.a genoemde termijn en/of overtreding van het bepaalde onder 7.b verbeurt koper aan de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is en zonder rechterlijke tussenkomst een boete van eenduizend gulden (f. 1.000,--) per week voor elke week of een gedeelte daarvan, dat hij de onder 7.a

genoemde termijn overschrijdt en/of het bepaalde onder 7.b overtreedt onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding.

10. Koper is verplicht om het verkochte, voor wat betreft onder meer verlichting en materiaalgebruik, in te richten in overleg met de gemeente; basis voor bedoelde inrichting vormt het bij deze overeenkomst behorende ontwerp-inrichtingsplan de dato eenentwintig november negentienhonderd vijftien.

Een kopie hiervan zal aan deze akte worden gehecht.

11. Koper is verplicht op het verkochte ten behoeve van eigen personeel en bezoekers, als ook ten behoeve van personeel en bezoekers van het nabij gelegen Sportcentrum Harks, De Bleekvelden 26 te Geldrop, voor eigen rekening en risico minimaal vijftien (95) parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en vrij toegankelijk te laten voor zowel eigen personeel en bezoekers, als personeel en bezoekers van het in dit artikel genoemde Sportcentrum Harks.

Indien aan de zijde van De Bleekvelden een erfafscheiding wordt opgericht op de in dit artikel bedoelde parkeervoorziening, mag deze niet hoger zijn dan één meter.

12. a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt het bepaalde in de artikelen 7 tot en met 11 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 7 tot en met 11 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,00), ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7 tot en met 11 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkte genotsgerechtigden; elke opvolgende vervreemder neemt daar bij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan;"

- een akte op eenendertig mei negentienhonderdzesennegentig voor genoemde notaris Schweitzer verleden, ingeschreven in het ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven gehouden register Hypotheken 4 op drie juni negentienhonderd zesennegentig in deel 12192 nummer 10, waarin - in verband met het bepaalde in artikel 7 van gemelde akte de dato eenendertig mei negentienhonderd zesennegentig verleden voor genoemde notaris Schweitzer – het volgende is bepaald:

"II. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID.

Lijba B.V. is met Harks in overleg getreden omtrent de uitwerking van de verplichting voor Lijba B.V. voortvloeiende uit artikel 11 in de voormelde door haar met de gemeente Geldrop gesloten overeenkomst. Partijen zijn overeengekomen als volgt:

1. Door Lijba B.V. zullen honderd nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd waarvan er zevenendertig ter beschikking zullen komen van Harks waartoe ten behoeve van de eigendom van Harks een erfdienstbaarheid wordt gevestigd.
2. Ter uitvoering hiervan wordt hierbij ten laste van het door Lijba B.V. bij voormelde akte de dato heden van de gemeente Geldrop gekochte perceel grond, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Geldrop sectie F nummer 2262 en ten behoeve van het pand, De Bleekvelden 24 en 26 te Geldrop, waarin is gevestigd het Sportcentrum Harks en een bovenwoning, kadastraal bekend gemeente Geldrop sectie F nummer 2254,

groot achttien aren dertig centiareen, gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid tot het gebruiken van zevenendertig parkeerplaatsen gemerkt H, op de aan deze akte gehechte inrichtingstekening.

3. *Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid zijn partijen overeengekomen als volgt:*
- a. *de kosten van de grondverwerving zijn voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf: Lijba B.V.*
 - b. *de kosten van aanleg van het gehele parkeerterrein (honderd plaatsen) van bestrating, markering, riolering, erfafscheiding en de aanschaf en onderhoud van toegangssystemen zijn voor rekening van de eigenaren van het heersend erf en lijdend erf in de verhouding zevenendertig/honderdste deel en drieënzestig/honderdste deel.*
Deze kosten worden aan de zijde van Harks voor de aanleg door partijen begroot op tweeënveertigduizend vijfhonderdvijftig gulden (f. 42.550,00) exclusief omzetbelasting. Hiervan blijkt uit een aan deze akte gehechte kopie van een schrijven van Van Horssen Wegenbouw B.V.
 - c. *Tot het parkeerterrein hebben alleen de eigenaren, personeel en klanten van het sportcentrum en de bouwmarkt toegang.*
 - d. *Buiten de openingstijden van de bouwmarkt is er geen bezwaar dat bezoekers van het sportcentrum ook de overige parkeerplaatsen bezetten.*
 - e. *Deze erfdienstbaarheid kan worden opgezegd door de eigenaar van het lijdend erf indien en zodra de in het pand op het heersend erf uitgeoefende onderneming (sportcentrum) van aard wijzigt dan wel het pand feitelijk een andere bestemming dan de huidige (sportcentrum) krijgt.*
De eigenaar van het lijdend erf zal de opzegging doen bij deurwaardersexploit uit te brengen aan de eigenaar/eigenaren van het heersend erf.
De eigenaar/eigenaren van het heersend erf zijn vervolgens verplicht om binnen drie maanden mee te werken aan een notariële akte waarbij door hen afstand wordt gedaan van de erfdienstbaarheid.
4. *Indien de opzegging en afstand geschieden binnen tien jaar na heden zal Lijba B.V. aan de eigenaar/eigenaren van het heersend erf (thans Harks) vergoeden een bedrag groot een/tiende deel van het in artikel 3.b begrote bedrag (exclusief omzetbelasting en zonder bijberekening van rente) voor ieder jaar dat nog niet geheel is verstreken vanaf heden."''*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke inbrenger verplicht is aan de vennootschap op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de vennootschap aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door inbrenger voor die derden aangenomen.

De vennootschap aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op heden zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.





Overdrachtsbelasting

De vennootschap doet ter zake van de verschuldigde overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer juncto artikel 5b van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

De vennootschap verklaart voorts dat artikel 15 lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet aan het onderhavige beroep op de vrijstelling in de weg staat. Mitsdien verklaart de vennootschap ter zake van de verkrijging van het registergoed geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

VI. WAARDE



VII. OVERIGE BEPALINGEN

1. De vennootschap erkent dat de levering tot haar volkomen genoegen is geschied.
2. De inbrenger heeft voldaan aan zijn stortingsplicht, waarvoor de vennootschap hem kwijting verleent.
3. Partijen kunnen geen ontbinding van de inbrengovereenkomst en van deze levering vorderen.
4. De rechten en kosten van deze akte en de levering zijn voor rekening van de inbrenger.
5. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VIII. GLIJCLAUSULE

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat de inbrenger fiscaalrechtelijk een waarde aan de inbreng moet toekennen, die afwijkt van de waarde vermeld in de inbrengbalans, zal die afwijkende waarde ook tussen de inbrenger en de vennootschap als waarde van inbreng gelden. Partijen verbinden zich in die situatie tot het verrichten van al hetgeen te dien aanzien is overeengekomen in de akte van oprichting van de vennootschap.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn vijf (5) stukken gehecht, te weten:

- twee (2) onderhandse akten van volmacht;
- e-mail goedkeuring hypotheekhouder;

- tekening van N.C.B.-laan 10; en
- beschrijving van de inbreng.

WAARVAN AKTE

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft 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.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om elf uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. B.H.T. Terhorst

De ondergetekende, mr. Bart Herman Theodor Terhorst, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

(w.g.) mr. B.H.T. Terhorst

De ondergetekende, mr. Bart Herman Theodor Terhorst, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan dit een afschrift is.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 - - - Voorlopige grens
 --- Bebouwing
 ... Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

VEGHEL
 H
 1581



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 december 2012
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. B.H.T. Terhorst

De ondergetekende, mr. Bart Herman Theodor Terhorst, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan dit een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-12-2013 om 11:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63790 nummer 97.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 556872BEFEB35BAD785AC6C585A2F02F toebehoort aan Bart H.T. Terhorst .
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage 3



Artikel 5 Woondoeleinden 2 (W2)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid;
- d detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- e horeca in de categorie 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- f voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g parkeervoorzieningen;
- h groenvoorzieningen;
- i waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'a' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 2 'g' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen met daarin opgenomen gestapelde woningen toegestaan;
 - 3 'h' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 - 4 'hv' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande en/of geschakelde en/of vrijstaande woningen toegestaan;
 - 5 'v' op de plankaart zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.
- e Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- g De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

5.2.2.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m². Indien de oppervlakte van bestaande bijgebouwen meer dan 45 m² bedraagt, geldt deze oppervlakte als maximale oppervlakte van een bijgebouw.
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m².
- g Indien in de bestaande situatie het onder sub e en f genoemde gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt overschreden, geldt dit oppervlakte als maximum voor zover deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen met bouwvergunning tot stand zijn gekomen
- h De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- i Één der zijstroken dient vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- j De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- k De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- c De (nok)hoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m;
- d De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- e De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Lpg-cirkel

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven lpg-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

5.4 Gebruiksvoorschriften

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Lichte bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b Indien in de bestaande situatie het onder sub a genoemde maximale oppervlakte van 60 m² wordt overschreden, geldt dit bestaande oppervlakte als maximum. Voor het overige blijft sub a onverkort van kracht.
- c Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- d Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- e De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- e Detailhandel is niet toegestaan.

5.5 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

5.6 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in 5.2.2 voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobby-ruimten van lichte constructie, waaronder volières, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m².
- b van het bepaalde in lid 5.2.3. onder d voor vlaggenmasten tot een maximale (nok)hoogte van 10 m vanaf peil.
- c van het bepaalde in lid 5.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet

meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².

- 2 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken.
- 3 de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- 4 detailhandel niet is toegestaan.

Artikel 8 Detailhandelsdoeleinden (DH)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Detailhandelsdoeleinden' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b een dienstwoning' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- c voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e De (nok)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

8.2.2 Dienstwoningen

Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Er mogen geen nieuwe dienstwoningen gebouwd worden.
- b Per bedrijf is één bestaande dienstwoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan.
- c Voor een vrijstaande dienstwoning gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
 - 2 De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
 - 3 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
 - 4 De breedte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen.
 - 5 De diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen.
 - 6 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mogen niet worden overschreden.
- d Voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen dienstwoning gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
 - 2 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende dienstwoning mogen niet worden overschreden.

8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

8.2.3.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

8.2.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Lpg-cirkel

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven lpg-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden' (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van:
 - 1 geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2 risicovolle inrichtingen;
- b productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;
- d een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' op de plankaart;
- e een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf toegestaan' op de plankaart;
- f opslag en uitstalling;

met daaraan ondergeschikt:

- g voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h parkeervoorzieningen;
- i groenvoorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

11.2.2 Dienstwoningen

Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Er mogen geen nieuwe dienstwoningen gebouwd worden.
- b Per bedrijf is één bestaande dienstwoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan.
- c Voor een vrijstaande dienstwoning gelden de volgende bepalingen:
 - 7 Dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
 - 8 De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
 - 9 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
 - 10 De breedte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen.
 - 11 De diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen.

- 12 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden.
- d Voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen dienstwoning gelden de volgende bepalingen:
- 1 De inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
 - 2 De goot- en (nok)hoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende dienstwoning mogen niet worden overschreden.

11.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

11.2.3.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De oppervlakte per aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer bedragen dan 45 m².
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

11.2.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- c De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m².
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De (nok)hoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m respectievelijk 6 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.3 Lpg-cirkel

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven lpg-cirkel is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan.

11.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde:

- a in artikel 11.1 voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten), onder voorwaarde, dat deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
- b in artikel 11.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' op de plankaart ten behoeve van de bouw van een luifel, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte van de luifel niet meer mag bedragen dan 40 m²;
 - 2 de (nok)hoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 3 de luifel uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar dient te zijn.

Artikel 17 Nutsdoeleinden (ND)

17.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Nutsdoeleinden' (ND) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a nutsvoorzieningen;
- b groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen.

17.2 Bouwvoorschriften

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 20 Verkeersdoeleinden (V)

20.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart.

20.2 Bouwvoorschriften

20.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart.

Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Garageboxen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 25 m².
- c De (nok)hoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

20.2.3 Luifels

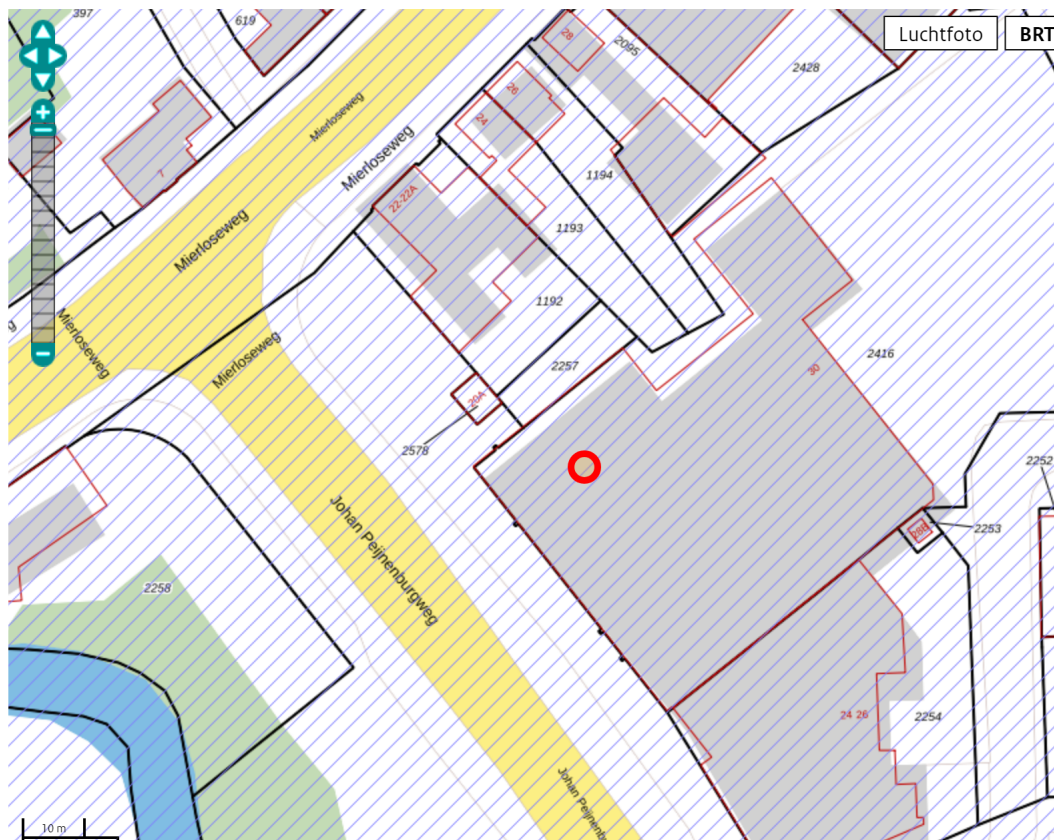
Ter plaatse van de aanduiding 'overbouw' op de plankaart mag een luifel worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming.

Bijlage 4



Rapport Bodemloket

Datum: 30-11-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

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>.

Bodeminformatie

de Bleekvelden 30 te Geldrop



Geselecteerd gebied



25-meter contour



Locatie



Onderzoek



Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	10
Locaties	10
Disclaimer	21
Toelichting	22

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk:

"Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)

Locatienaam	De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)
Adres	de Bleekvelden
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100257
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120257
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NVN 5740: NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf) 01-02-1996

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-02-1996	Verkennd onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	Milieudienst regio Eindhoven		
09-11-1992	Oriënterend bodemonderzoek	OO De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	MDRE		
01-08-1991	Verkennd onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden (vml. gemeentewerf)	Heidemij adviesbureau		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 26 (Harks)

Locatienaam	De Bleekvelden 26 (Harks)
Adres	
Woonplaats	
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112190
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177121910
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: De Bleekvelden 26 (Harks) 11-08-2023

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
11-08-2023	Verkennd onderzoek NEN 5740	De Bleekvelden 26 (Harks)	Aeres Milieu		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)

Locatienaam	De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)
Adres	de Bleekvelden
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100300
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120300
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	ASB - asbest onderzoek NEN 5707: NO asbest De Bleekvelden 1-20 (openbaar gebied) 17-02-2023

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
17-02-2023	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	NO asbest De Bleekvelden 1-20 (openbaar gebied)	Geofoxx		Er wordt geadviseerd zorgvuldig om te gaan met het waargenomen materiaal. Er is bij graafwerkzaamheden, op basis van het voorgaand onderzoek en nu ook op basis van asbest, geen aanvullende veiligheidsklasse van toepassing; er hoeft niet gewerkt te worden onder saneringscondities.
31-07-2019	Verkenndend onderzoek NEN 5740	VO De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)	Geofoxx		Aanvullend onderzoek asbest in puin (menggranulaat)
01-02-1999	Verkenndend onderzoek NVN 5740	NVN De Bleekvelden 1-20 (bedrijventerrein)	Milieudienst regio Eindhoven		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Mierloseweg 34

Locatienaam	Mierloseweg 34
Adres	Mierloseweg 34
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101666
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100422
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Historisch onderzoek: HO Spoed gemeente 25-12-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
25-12-2009	Historisch onderzoek	HO Spoed gemeente			

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
vernikkelarij	1920	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee
rijwielreparatiebedrijf	1920	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Mierloseweg (rioolvervang)

Locatienaam	Mierloseweg (rioolvervang)
Adres	Mierloseweg
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177112056
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177112056
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende gesaneerd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Sanerings evaluatie: Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Mierloseweg te Geldrop 31-01-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
31-01-2022	Sanerings evaluatie	Evaluatierapport monitoring grondwaterverontreiniging Mierloseweg te Geldrop	GEOFOXX		
31-07-2020	Saneringsplan	Deelsaneringsplan / monitoringsplan Mierloseweg te Geldrop	GEOFOXX		
10-07-2020		Bemalingsadvies Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg te Geldrop	GEOFOXX		
08-05-2020	Verkenndend en Asbest onderzoek	Gecombineerd onderzoek Mierloseweg en	GEOFOXX		

		Johan Peijnenburgweg te Geldrop			
--	--	---------------------------------------	--	--	--

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
04-04-2022	Instemmen uitgevoerde sanering	z.240108	Definitief
15-12-2020	Instemmen met SP	z.192561	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk				

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)

Locatienaam	De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)
Adres	de Bleekvelden

Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101955
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101955
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	voldoende onderzocht
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: IO De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis) 25-02-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
25-02-2016	Indicatief onderzoek	IO De Bleekvelden (thv 24-26 Enexis)	Anteagroup		Onderzoek ivm werkzaamheden aan laagspanningskabel door Enexis Graven van een sleuf (L=50 m., B=1,0 m. en D=0,7 m-mv)

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 21

Locatienaam	De Bleekvelden 21
Adres	de Bleekvelden 21
Woonplaats	Geldrop
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100218
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120218
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: IO De Bleekvelden 21 28-05-2001

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
28-05-2001	Indicatief onderzoek	IO De Bleekvelden 21	TRITIUM B.V.		Het gehele terrein wordt als potentieel verdacht gezien. Er heeft alleen controle van grondwater plaatsgevonden. Grondwater is licht verontreinigd met xylenen en EOX.
28-02-2001	Bodemsanering bedrijven (BSB)	Basisdocument De Bleekvelden 21	TRITIUM B.V.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 2

Locatienaam	De Bleekvelden 2
Adres	De Bleekvelden 2
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101466
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100857
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 7

Locatienaam	De Bleekvelden 7
Adres	De Bleekvelden 7
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101467
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100863
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 15

Locatienaam	De Bleekvelden 15
Adres	De Bleekvelden 15
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101463
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100861

Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
timmerwerkplaats	1990	1995	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: De Bleekvelden 18

Locatienaam	De Bleekvelden 18
Adres	De Bleekvelden 18
Woonplaats	GELDROP
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101464
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100855
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Uitvoeren historisch onderzoek
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
transportbedrijf	1994	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage 5

Fotoweergave

Eigenaar 1



Eigenaar 2



Eigenaar 3



Eigenaar 4



Eigenaar 5





Straatbeeld Johan Peijnenburgweg



Straatbeeld Mierloseweg



Bijlage 6



Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: **Provincialeweg 12 - 5503HG Veldhoven**

Transactiedatum:	03-04-2023	Koopsom kk:	€ 250.000
Adres:	Provincialeweg 12	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 578,70
Plaats:	Veldhoven	BAR:	9,6%
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1965		
Parkeerplaatsen	3		
VVO (m ²) / stuks:	432		

**Toelichting op deze referentie**

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Vergelijkbaar

Ligging: Vergelijkbaar, doorgaande weg, omgeving divers aan woningen en bedrijven

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit

Markt: Vergelijkbaar

Ideaal gelegen aan de Provincialeweg in Veldhoven. Zijnde de historische verbindingsweg van Eindhoven naar Veldhoven. In deze drukke doorgaande weg is veel lokaal verkeer en is er sprake van een diversiteit aan gebouwen, woningen en winkels. In de directe omgeving is een fietsenzaak, een kantoorpand, autobedrijf en zijn er middenstandswoningen.

De multifunctionele winkel/showroomruimte (432 m²) verdeeld over begane grond en eerste verdieping met toilet, atelier, pantry, 3 parkeerplaatsen en eventueel buitenopslag. Het object is voorzien van 57 zonnepanelen (bij huurprijs inbegrepen).

INDELING

De winkel is gelegen achter op het perceel en is vanuit de straat zichtbaar. Deze ruimte bestaat uit een begane grond en een eerste verdieping.

Begane grond:

De begane grond is voorzien van vloerbedekking, laminaat en plafond met verlichtingsarmaturen. Toiletgroep met fonteintje. Atelierruimte/kantoorruimte met vinylvloer, raampartijen en keukenblok.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van vloerbedekking, verlichting en raampartijen. Alles is een keurige staat.

Parkeren:

Op het eigen terrein zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig. Verder is er parkeermogelijkheid aan de openbare weg.



Referentie type: **koop** | Adres: **Kapelstraat 53 - 5591HD Heeze**

Transactiedatum:	06-06-2023
Adres:	Kapelstraat 53
Plaats:	Heeze
IPD type:	Winkel
Sub IPD type:	Perifere detailhandel
Bouwjaar:	1993
VVO (m²) / stuks:	428

Koopsom kk:	€ 390.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 911,21
BAR:	8,31%
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging nabij centrum
Omvang: Vergelijkbaar
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

Als onderdeel van een kleinschalig complex, bestaande uit een aantal winkelunits en een bovengelegen appartement bieden wij deze commerciële ruimte (appartementenrecht) in het centrum van Heeze te koop en te huur aan. Parkeren kan in de directe omgeving van het pand. Zo zijn er aan de zijde van de Kapelstraat gratis parkeervakken en is er aan de linkerzijde van het pand ook nog een klein parkeerterrein.

De omgeving:
De kern van Heeze kenmerkt zich door een gevarieerd aanbod aan winkels in de dagelijkse levensbehoefte (zoals een bakker) en diverse lokale ondernemers in de woninginrichting, kleding, speelgoed, maar ook landelijke winkelketens zoals een HEMA, Action, Kruidvat. Kortom, een levendige kern met een goed voorzieningenniveau! Bent u die enthousiaste ondernemer die hier zijn of haar nieuwe onderkomen vindt of bent u die belegger die volop kansen ziet in dit aantrekkelijke gebied in het centrum van Heeze?

Heeze bezit een levendige dorpskern en heeft circa 10.000 inwoners en is gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven, Weert en het Belgische achterland. Heeze is goed bereikbaar vanuit de snelweg A2 en beschikt over een treinstation met verbindingen naar Weert en Eindhoven.

Indeling en inrichting:
Vanuit het kleine pleintje aan de voorzijde van het pand is er een dubbele entree naar de winkel. De grote open winkelruimte wordt gekenmerkt door de vele raampartijen voorzien van dubbel glas en uitgevoerd in aluminium, waardoor een hele prettige lichtinval ontstaat, maar aan de rechterzijde en voorbij de tweede entree is er voldoende ruimte voor stellingen. De vloer is afgewerkt met marmoleum en het plafond is voorzien van verlichting, plafondunit ten behoeve van de koeling (functioneren onbekend). Voorin de winkelruimte bevindt zich een meterkast met de aansluitingen voor alle nutsvoorzieningen en de alarmcentrale (functioneren onbekend).

De winkelruimte geeft toegang tot het achtergelegen magazijn met nooddeur en trap naar de verdieping. Op de eerste verdieping zijn er een tweetal toiletten, kleine pantry en een kleine kantoorruimte zonder daglicht. Tevens is er nog voldoende ruimte om deze verdieping ook te gebruiken als magazijn. Tot slot is er nog een separate cv-ruimte waar de verwarmingsinstallatie van het merk Nefit staat opgesteld.

Bijzonderheden:
- Zowel te koop als te huur
- Zeer gunstige ligging t.o.v. Eindhoven, Weert en België
- Gratis parkeren in directe omgeving

Referentie type: **koop** | Adres: **Elderse Molen 6 - 5731 DB Mierlo**

Transactiedatum:	12-07-2023
Adres:	Elderse Molen 6
Plaats:	Mierlo
IPD type:	Bedrijfsruimte
Sub IPD type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1989
VVO (m²) / stuks:	611

Koopsom kk:	€ 860.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.407,53
Perceeloppervlak:	1.847
Vergelijkbaarheid:	Veel beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Rustiger gelegen, combinatie van werken en dienstwoningen in nabije omgeving
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar
Transactie is vrij van huur en gebruik geweest, inclusief bedrijfswoning. Echter bedrijfswoning kwalitatief veel beter dan bij getaxeerd object.

Object was direct verkocht.

Kenmerken object:

Bouwjaar: 1989
Oppervlakten bedrijfsgedeelte:
- Kantoorruimte: circa 86m²
- Bedrijfsruimte: circa 309m²
- Entresolvloer: circa 216m²

Oppervlakte bedrijfswoning:
circa 151m².

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Mierlo
Sectie: F
Nummer: 5850
Perceel: 1.847m² groot.

Referentie type: **koop** | Adres: **Frederik Hendrikstraat 1 - 5583CL Waalre**

Transactiedatum:	11-10-2023
Adres:	Frederik Hendrikstraat 1
Plaats:	Waalre
IPD type:	Overig
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed
Bouwjaar:	1979
Parkeerplaatsen	2
VVO (m²) / stuks:	396

Koopsom kk:	€ 750.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.893,94
Perceeloppervlak:	632
Vergelijkbaarheid:	Beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Nieuwer

Ligging: Rustiger, in woonwijk gelegen

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Vergelijkbaar

Markt: Vergelijkbaar

Omschrijving:

Een multifunctionele praktijkruimte in nette, representatieve woonwijk!

Locatie / Ligging :

De vrijstaande praktijkruimte in twee bouwlagen, is gelegen in de nette, representatieve woonwijk "Ekenrooi" te Waalre, temidden van voornamelijk woningen. In het gezondheidscentrum "Cheiron" zijn diverse specialisten gehuisvest in diverse medische disciplines. De huurcontracten door de huidige eigenaar zijn per 31 december 2023 opgezegd, om verkoop aan een koper-gebruiker mogelijk te maken. Diverse huurders zouden echter graag hun praktijkruimte willen blijven huren. De ontsluiting richting Eindhoven en het snelwegennet is uitstekend.

Kadastrale gegevens :

Gemeente Aalst (NB), Sectie C,

Nummer 1786,

Totale grootte 632 m²

Oppervlakten :

Ca. 396 m2 praktijkruimte v.v.o. verdeeld over twee bouwlagen.

Parkeergelegenheid :

Op eigen terrein zijn 2 eigen parkeerplaatsen beschikbaar. In de straat kan goed en gratis geparkeerd worden.

Onderscheidend :

- vrijstaand object;
- eigen identiteit;
- bestemming "maatschappelijk";
- energielabel A+;
- bereikbaarheid.

Energielabel :

A+.

Postcode :

5583 CL.

Opleveringsniveau : 'as is, where is'

alarminstallatie;

diverse toiletten;

systeemplafonds;

CV-installatie met radiatoren;

keukenblok;

mechanische ventilatie;

inbouwspots;

meterkast;

tegelvloer;

veel daglicht;

brandblusvoorzieningen;

daikin airconditioning units;

aansluitingen voor telefoon en elektra.

Architect :

Van der Linden & Partners; Buro voor Architectuur & Stedebouw.

Bestemming :

Bestemmingsplan Ekenrooi (onherroepelijk, vastgesteld op 26-04-2011), enkelbestemming maatschappelijk, bestemd voor maatschappelijk aangewezen gronden, zoals onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum, openbare dienstverlening, etc. Zie voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Voorheen in het object :

Tandartspraktijk Eijsbouts, daaropvolgend sinds 2008 Cheiron Medisch Centrum.



Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

Referentie type: **huurtransactie** | Hurksestraat 26-28 - 5701 GZ Helmond

Transactiedatum:	29-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.000
Straat:	Hurksestraat 26-28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Helmond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 67,26
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1930		
Parkeerplaatsen:	5		
Totaal m² of stuks:	223		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Ouder
Ligging: Vergelijkbaar, centraal in woonomgeving
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:
Kantoorruimte: circa 48m²
Bedrijfsruimte: circa 175m²

BEREIKBAARHEID:

Het object is via diverse uitvalswegen prima bereikbaar. Provinciale wegen N279 ('s-Hertogenbosch -Roermond) en N270 (Eindhoven - Venray) zijn beide binnen 5 minuten bereikbaar. Daarnaast bevindt het NS Station Helmond Centraal zich op 1 km afstand.

Indeling:

- Hal/entree;
- Kantoorruimte;
- Keuken;
- Toiletruimten;
- Bedrijfsruimte.

Voorzieningen:

- Afsluiting terrein middels elektrische overheaddeur (op afstand bedienbaar);
- Drie elektrische overheaddeuren;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Twee toiletruimten voorzien van wastafel en volledig betegeld;
- Doucheruimte volledig betegeld;
- Wasmachine aansluiting met daarnaast een wastafel en extra wateraansluiting;
- Pantry;
- Systeemplafond met ledverlichting;
- Airco unit t.p.v. kantoorruimte;
- Lichtkoepels t.p.v. bedrijfsruimte;

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente: Helmond
Sectie: E
Nummers: 89 en 1324



Transactiedatum:	21-11-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 21.000
Straat:	Biesven 6	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leende	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 76,36
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1998		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	275		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
 Bouwjaar: Nieuwer
 Ligging: Vergelijkbaar, combinatie van wonen en bedrijfsmatig in omgeving
 Omvang: Kleiner
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
 Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:
 Kantoorruimte: circa 48m²
 Bedrijfsruimte: circa 175m²

De bedrijfsruimte van ca. 130 m² is gelegen op de begane grond. Verwarming geschiedt middels vloerverwarming. Zowel vanuit de vloer als vanuit het plafond vindt er tevens koeling plaats.

De kantoorruimte op de eerste verdieping is ca. 145 m² groot en verdeeld in diverse kantoorvertrekken. Hier bevinden zich tevens de pantry en de toiletten. De kantoorruimten zijn voorzien van kantoormeubilair welke om niet gebruikt kan worden.

Verwarming van de kantoorruimte geschiedt middels vloerverwarming. Tevens wordt de vloer gekoeld en is de kantoorruimte voorzien van airco-units.

VOORZIENINGEN:
 Het object zal worden opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- huidige wand-, vloer- en plafondafwerking,
- meterkast met aansluitingen water en elektra,
- pantry/toiletten,
- verwarming/koeling middels een grond gebonden warmtepomp,
- airco installatie (kantoor),
- alarminstallatie.

Transactiedatum:	12-12-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 26.000
Straat:	Spaarpot 28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Geldrop	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 82,54
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1974		
Parkeerplaatsen:	8		
Totaal m² of stuks:	315		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Slechter voor de functie van praktijkruimte, bedrijventerrein
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

De te huur aangeboden bedrijfsruimte met kantoor in dit bedrijfsgebouw aan de Spaarpot 28 te Geldrop is gelegen op Bedrijventerrein De Spaarpot. Dit terrein kenmerkt zich met name door de industriële regionale bedrijven die zich hier hebben gevestigd.

Bereikbaarheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Deze bedrijfsruimte met kantoor en buitenterrein op Bedrijventerrein De Spaarpot te Geldrop aan de Spaarpot 28 is gelegen aan de doorgaande weg van en naar Nuenen. Op ca 10 minuten afstand zijn de op- en afritten van de A279 (Eindhoven - Helmond) en de A67 (Eindhoven-Venlo), waardoor de bereikbaarheid naar dit bedrijfspand aan de Spaarpot 28 zeer goed te noemen is.

Beschikbare oppervlakte voor de verhuur:

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 230 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 85 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

of*

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 205 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 110 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

*het is mogelijk om de extra kantoorruimte (25m²) dat in de bedrijfsruimte ingebouwd is te verwijderen.

Parkeergelegenheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, gelegen op eigen afgesloten parkeerterrein, aan de voorzijde van het bedrijfspand aan de Spaarpot 28 te Geldrop, aanvullend gratis openbare parkeerplaatsen gelegen aan de openbare weg voor het bedrijfsgebouw.

Opleveringsniveau bedrijfsruimte:

- brede lichtstraat
- wanden van betonblokken
- maximaal toelaatbare vloerbelasting van ca 1.500 kg / m²
- elektrisch bedienbare overheaddeur
- krachstroomaansluiting aanwezig
- monolithisch afgewerkte betonvloer
- verlichting middels opbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- verwarming middels direct gestookte heaters
- airconditioning

Overige informatie:

- logistieke functie is mogelijk
- onderhoud binnen is goed
- onderhoud buiten is goed

Opleveringsniveau kantoorruimte:

- systeemplafonds
- verlichting middels inbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- vloerstoffering
- huidige kamerindeling middels systeemwanden
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- pantry voorzien van vaatwasser
- verwarming middels CV-installatie met radiatoren en thermostaatkranen
- airconditioning
- topkoeling

Opleveringsniveau terrein:

- ca 135 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw
- 100 % bestraat met klinkers
- omheind middels hekwerk

Transactiedatum:	16-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800	
Straat:	Blaarthemseweg 18	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Veldhoven	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 100,00	
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1953			
Parkeerplaatsen:				
Totaal m² of stuks:	168			

Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Ouder
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging in woonomgeving
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

In het centrum van kerkdorp Zeelst gelegen praktijk- annex kantoorruimte (maatschappelijke doeleinden) van totaal ca. 168m². Een eigen entree op de begane grond en wachtruimte, kamerindeling, keuken en toiletgroep op de 1e verdieping. Openbaar parkeren aan de voorzijde van het gebouw. Bushalte op loopafstand.

Metrage:
Vloeroppervlakte (vvo): ca. 168m², onderverdeeld in ca. 99m² kantoor-, ca. 48m² verkeers- en ca. 21m² toilet facilitair & techniekruimte.

Indeling:

Begane grond: Entree. Hal met trapopgang.
1e Verdieping: Bordes. Kantoor 1. Cv ruimte. Verkeers- annex wachtruimte. Portaal met 4 toiletten. Kantoor 2. Kantoor-/praktijkruimte 3. Kantoor-/praktijkruimte 4 met toegang tot dakterras. Keuken.

Kenmerken:
Bouwjaar: Oorspronkelijk ca. 1953. nadien gerenoveerd,.
Nog geen energielabel.
Isolerend beglazing. Te openen ramen. Zonnescreens. Linoleum vloerafwerking.
Systeemplafonds met LED verlichting. Verwarming en warmwater middels gasgestookte cv combi-ketel (Remeha).
Internet beschikbaar vanuit gebruiker begane grond; anders door huurder aan te leggen.

Servicekosten:
Maandelijks voorschot voor kosten water-, gas- en elektra verbruik €250 per maand.
Gas en elektra via tussenmeter. Jaarlijkse verrekening zal plaatsvinden op basis van nacalculatie.

Parkeren:
Openbaar parkeren aan straatzijde en het tegenover gelegen parkeerterrein.

Ligging en omgeving:
Prima gelegen in het centrum van kerkdorp Zeelst, nabij bushalte en op- en afrit A2/N2/A67.

Bereikbaarheid:
Prima middels openbaar vervoer (bushalte in directe nabijheid), fiets en auto.

Bestemmingsplan:
Bedrijventerrein Zeelst 2016. Bestemd voor maatschappelijke doeleinden en evenementen.

Referentie type: **huurtransactie** | **Ekkerstraat 19a - 5571LG Bergeijk**

Transactiedatum:	03-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Ekkerstraat 19a	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Bergeijk	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 58,80
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1970		
Parkeerplaatsen:	10		
Totaal m² of stuks:	500		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging, zichtlocatie
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar
Plus: 10 parkeerplaatsen op eigen terrein

Op zichtlocatie gelegen multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met bedrijfsruimte, buitenterrein en voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op industrieterrein “t Stoom” te Bergeijk.

Algemeen:
Kantoorruimte/praktijkruimte: circa 300 m²
Bedrijfsruimte: circa 200 m²

Perceel: circa 934 m²

Huurprijs: € 2.450,- per maand exclusief omzetbelasting
Aanvaarding: in overleg

Optioneel:
De mogelijkheid bestaat om een gedeelte van het object te huren. Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden kunt u contact opnemen met Qualitas Bedrijfsmakelaars.

Bestemming:
Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan met betrekking tot een (para) medische praktijk en met activiteiten tot en met milieucategorie 3.2., alsmede productiegebonden detailhandel, al dan niet in de vorm van een showroom, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters.

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

Bereikbaarheid:
Bedrijventerrein “t Stoom” is goed bereikbaar middels de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpskernen, België en op circa tien autominuten afstand van de op- en afritten van de A67 (Venlo-Antwerpen).



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 4

Referentie type: **leegwaarde** | van der Puttstraat 72 - 5666 TK GELDROP

Transactiedatum:	8-3-2023	Koopsom kk:	€ 280.000
Straat:	van der Puttstraat 72	Koopsom per / m²:	€ 3.636
Plaats:	GELDROP	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	galerijflat	Energie label:	A
Bouwjaar:	2006		
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		

**Toelichting op deze referentie**

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:

Bouwjaar: Beter

Energie label: Veel Beter

Woonoppervlak: Kleiner

Type complex: Beter

Kwaliteit: Vergelijkbaar

Marktomstandigheden: Vergelijkbaar

NABIJ HET CENTRUM IN MODERN EN KLEINSCHALIG APPARTEMENTENCOMPLEX GELEGEN, KEURIG ONDERHOUDEN DRIEKAMERHOEKAPPARTEMENT OP DE 2DE VERDIEPING EN SEPARATE BERGING.

Entree:

Entree met brievenbussen, bellentableau en videofoon; centrale hal met liftinstallatie, doorgang naar binnenterrein en de bergingen.

Appartement:

Entree; ruime hal met laminaatvloer en meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars).

Separate, deels betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.

Ruime woonkamer, ± 35 m² incl. keuken, met laminaatvloer, veel lichtinval door vele raampartijen, zijkant voorzien van 2 zonnescreens waarvan 1 elektrisch bediend (screen op de hoek is windgevoelig). Deur naar Frans balkon.

Open keuken voorzien van laminaatvloer met diverse onder- en bovenkastjes en apparatuur, t.w.: gasfornuis, koelkast en afzuigkap.

Aansluitend bevindt zich een bijkeuken/berging voorzien van aansluitingen t.b.v. wasapparatuur, opstelling combiketel (NEFIT, Economy HR 2006) en opstelling mechanische ventilatie (warmte terugwin-installatie).

Slaapkamer, ± 14,4 m², met laminaatvloer en zonnescreen.

Slaapkamer, ± 7,9 m², met laminaatvloer en zonnescreen.

Ruime, deels betegelde badkamer, ± 4,9 m², met douchecabine, vaste wastafel en mechanische ventilatie.

Op de gemeenschappelijke binnenplaats is een overdekte doorgang naar de eigen berging, ± 4,6 m², welke is voorzien van elektra.

BIJZONDERHEDEN:

* Goede isolatievoorzieningen, t.w.: spouwmuur-, dak- en vloerisolatie; isolerende beglazing.

* Veel lichtinval met ruim uitzicht.

* Zeer geschikt is voor zowel ouderen als starters.

* Het complex voldoet aan het politiekeurmerk "Veilig Wonen".

* Vve heeft een verstoppingsverzekering.

* Energie label: A.

* Bouwjaar: ± 2006.

* Woonoppervlakte: ± 77 m².

* Inhoud: ± 255 m³.

* Servicekosten: € 148,32 per maand.

Transactiedatum:	29-7-2023	Koopsom kk:	€ 283.300
Straat:	Laarstraat 13d	Koopsom per / m²:	€ 4.047
Plaats:	GELDROP	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	galerijflat	Energie label:	C
Bouwjaar:	1991		
Totaal m² of stuks:	70		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:
Bouwjaar: Beter
Energie label: Beter
Woonoppervlak: Kleiner
Type complex: Beter
Kwaliteit: Beter
Marktomstandigheden: Vergelijkbaar

Het hoek-appartement is op de eerste verdieping gelegen en beschikt over een nette keuken, een moderne badkamer, een overdekt balkon op het zuidoosten, een eigen parkeerplaats, een berging en 2 ruime slaapkamers. Centraal gelegen nabij winkels, horeca, het treinstation, ziekenhuis en diverse uitvalswegen.

BEGANE GROND
Aan de linkerzijde van het gebouw bevindt zich een nette entree met brievenbussen en bellenplateau. Hier vind je het trappenhuis en de lift. Het kleinschalige karakter vind je terug in de sfeervolle aankleding van o.a. de hal op de eerste verdieping. Doordat de woning op de eerste etage is gesitueerd is er een overdekte galerij naar de woning.

EERSTE VERDIEPING
Via een overdekte galerij heb je toegang tot de appartementen.

Appartement:
Ruime, lichte hal voorzien van een nieuwe betonlook PVC vloer, de meterkast en een garderobenis. De hal biedt via een fraaie deur met glas toegang tot de woonkamer.

De toiletruimte is voorzien van een tegelvloer, gedeeltelijk betegelde wanden, een staande closet en een fonteintje.

Royale, lichte L-vormige woon-/eetkamer met een betonlook PVC vloer en grote raampartijen met een heerlijke lichtinval De Cine Wall is een echte "eyecatcher" in deze woonkamer. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het overdekte balkon.

Op het zonnige balkon is het heerlijk vertoeven! Het balkon is op het zuidoosten gelegen en biedt volop privacy en een mooi vrij uitzicht. Het balkon is voorzien van kunstgras met daaronder houten vlonders.

Halfopen keuken voorzien van een nette keukeninrichting in L-opstelling. De keuken herbergt veel kastruimte door middel van de diverse onderkasten en laden. Verder is de keuken voorzien van een aanrechtblad, spoelbak, ingebouwd kookplateau (elektrisch), RVS afzuigkap, combi-oven en een vrijstaande koelkast.

Vanuit de keuken is er toegang tot de praktische inpandige berging. Hier bevindt zich de aansluiting t.b.v. wasapparatuur. Bovendien bevinden zich hier ook de unit van de mechanische ventilatie, opstelling van de warmwaterboiler en voorraadkast.

Slaapkamer I: Aan voorzijde gelegen. Royale slaapkamer voorzien van een identieke PVC vloer, grote raampartij en een extra zijraam met rolluik.
Slaapkamer II: Aan voorzijde gelegen met eenzelfde PVC vloer.

Geheel betegelde, nette badkamer voorzien van een douche (met cabine en thermostaatkraan) en een vaste wastafel in fraai badkamermeubel met een spiegel daarboven.

PARKEERPLAATS EN BERGING
Op het achterterrein is de eigen berging (met elektra) en de eigen parkeerplaats gelegen. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich de eigen parkeerplaats welke wordt beveiligd door stalen opklapbeugels.

ALGEMEEN
- Bouwjaar ca. 1991;
- Servicekosten ca € 125,- per maand;
- Het appartement is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren;
- Voorzien van elektrische verwarming;
- Het appartement is keurig onderhouden en instapklaar!



Transactiedatum:	26-9-2023
Straat:	de Waag 5
Plaats:	MIERLO
IPD type:	Woning
Woning type:	galerijflat
Bouwjaar:	2000
Totaal m² of stuks:	81
Bron:	Tiara Wonen

Koopsom kk:	€ 320.000
Koopsom per / m²:	€ 3.951
Vergelijkbaarheid:	Beter
Eigendom:	
Energielabel:	A



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:

Bouwjaar: Beter
Energielabel: Veel Beter
Woonoppervlak: Kleiner
Type complex: Veel beter
Kwaliteit: Beter
Marktomstandigheden: Vergelijkbaar

Drie-kamer appartement in een kleinschalig en energiezuinig complex gelegen op een rustige locatie aan de rand van het centrum van Mierlo. Dit instapklare appartement ligt op de begane grond en heeft een woonkamer met toegang tot het balkon aan de voorzijde, half-open keuken, twee slaapkamers, badkamer en een eigen (fietsen-)berging; Dit kleinschalig complex met prachtige gezamenlijke binnentuin beschikt over een zeer gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren. Het appartement beschikt over 10x PV-(zonne-)panelen waardoor u nauwelijks energiekosten hebt!

Bouwjaar: 2000
Inhoud: ca. 266 m³
Woonoppervlakte: 81 m2 (excl. berging en balkon)
Loggia/Balkon: 5 m²
VVE: € 172,00 per maand
Aanvaarding: In overleg

Buitenruimte:

- Bellentableau en brievenbussen;
- Centrale entree met liftinstallatie;
- Poort naar gezamenlijke binnentuin met toegang tot appartementen;
- Eigen berging.

Indeling appartement:

- Overdekte entree;
- Hal met garderobekast;
- Meterkast (5 groepen en 2 aardlekschakelaars) voorzien van glasvezelaansluiting;
- Toilet met fontein;
- Berging voorzien van tegelvloer met aansluiting voor wasapparatuur, opstelling CV-ketel (Nefit HR, combi, 2017) en unit mechanische ventilatie (2020);
- Twee slaapkamers voorzien van ingebouwde kastenwand, waarvan nu een is ingericht als kantoorruimte;
- Badkamer (2005) voorzien van ligbad-/douche combinatie vaste wastafel met meubel en designradiator;
- Ruime woonkamer voorzien van lichte laminaatvloer en toegang tot balkon met airconditioning voor zowel koelen als verwarmen;
- Aan voorzijde gelegen balkon, gesitueerd op het zuiden;
- Semi-open keuken voorzien van inbouwapparatuur zoals 4-pits gaskookplaat, koel/vriescombinatie (2022), elektrische oven en vaatwasser (2022).

Algemeen:

- Het appartementencomplex heeft een gezonde en actieve VVE waarvan alle stukken ter inzage beschikbaar zijn;
- Centrale ligging in het centrum van Mierlo, met winkels, horeca, scholen en openbare voorzieningen op loopafstand;
- De servicekosten bedragen € 172,00 waarin inbegrepen oa. opstalverzekering, onderhoudskosten en tuinonderhoud;
- Het appartement beschikt over 10x PV-(zonne-)panelen waardoor u nauwelijks energiekosten hebt;
- Het appartement beschikt over een definitief energielabel A (geldig tot: 16-07-2030);
- Voldoende parkeergelegenheid op openbaar terrein;
- Instapklaar, ideaal voor senioren.

Transactiedatum:	12-5-2023	Koopsom kk:	€ 260.000
Straat:	Brugstraat 3	Koopsom per / m²:	€ 2.989
Plaats:	MIERLO	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	benedenwoning	Energie label:	A+
Bouwjaar:	1995		
Totaal m² of stuks:	87		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid ten opzichte van bedrijfswoning gewaardeerd object:
Bouwjaar: Beter
Energie label: Veel Beter
Woonoppervlak: Vergelijkbaar
Type complex: Veel beter
Kwaliteit: Beter
Marktomstandigheden: Vergelijkbaar

In het fraaie Mierlo, op loopafstand van het centrum gelegen appartement op de begane grond met aangebouwde serre, achtertuin en separate grote garage op gemeenschappelijk binnenterrein.
Zonnepanelen zorgen voor een laag energieverbruik met energielabel A+.

Entree.
De overdekte entree biedt toegang tot dit appartement gelegen op de begane grond. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, meterkast met slimme meters en glasvezel aansluiting.

Woonkamer.
De woonkamer gelegen aan de voorzijde met speelse indeling biedt directe toegang tot de keuken, slaapkamer, badkamer, separaat toilet en wasruimte.
De afwerking bestaat uit een houten vloer, schilderwerk wanden en spuitwerk plafond.

Wasruimte.
De afsluitbare wasruimte beschikt over de witgoed aansluitingen, cv- ketel installatie Remeha ca. 2010, mechanische ventilatie unit en bergruimte.

Slaapkamer.
De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning grenzend aan de serre en badkamer.
de ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, schilderwerk wanden en spuitwerk plafond.

Badkamer.

De badkamer is in 2022 gerenoveerd met een ruime inloopdouche, wastafel met meubel en spiegel kast. De verdere afwerking bestaat uit een tegelvloer, tot het plafond betegelde wanden, spuitwerk plafond en mechanische ventilatie.

Separaat toilet met vrijhangend closet, fonteintje, tot het plafond betegelde wanden en verlaagd plafond met inbouwspots en mechanische ventilatie.

Keuken
De keuken is gelegen aan de achterzijde met een keukenblok in hoekopstelling voorzien van inductie kookplaat, afzuigkap, inbouw magnetron, inbouw vaatwasser, spoelbak en volop kastruimte. De afwerking bestaat uit een houten vloer, schilderwerk wanden en deels spuitwerk, deels stucwerk plafond
De keuken biedt directe toegang tot de serre.

Serre.
De in 2005 aangebouwde serre met dak- en vloerisolatie en verwarming is het gehele jaar als fijne verblijfsruimte te gebruiken. Verder bevindt er zich een praktische bergkast en zorgt de dubbele schuifpui voor directe verbinding met de achtertuin. De afwerking bestaat uit een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en kunststof schroten plafond met inbouwspots, .

Achtertuin + garage.
De achtertuin gelegen op het westen beschikt over een betegeld terras, border met beplanting, vrije achterom naar achtergelegen gemeenschappelijk binnenterrein met toegang tot een separate grote garage met elektrische garagedeur, elektra en volop bergruimte.

Algemeen:
- Appartement gelegen op de begane grond met aangebouwde serre en achtertuin.
- In 2022 gerenoveerde badkamer.
- Separate wasruimte.
- Grote garage op gemeenschappelijk binnenterrein.
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Mierlo.
- Zonnepanelen zorgen voor een laag energieverbruik met label A+.
- Servicekosten bedragen ca. € 50,- per maand.



Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: **Provincialeweg 12 - 5503HG Veldhoven**

Transactiedatum:	03-04-2023	Koopsom kk:	€ 250.000
Adres:	Provincialeweg 12	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 578,70
Plaats:	Veldhoven	BAR:	9,6%
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1965		
Parkeerplaatsen	3		
VVO (m ²) / stuks:	432		

**Toelichting op deze referentie**

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Vergelijkbaar

Ligging: Vergelijkbaar, doorgaande weg, omgeving divers aan woningen en bedrijven

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit

Markt: Vergelijkbaar

Ideaal gelegen aan de Provincialeweg in Veldhoven. Zijnde de historische verbindingsweg van Eindhoven naar Veldhoven. In deze drukke doorgaande weg is veel lokaal verkeer en is er sprake van een diversiteit aan gebouwen, woningen en winkels. In de directe omgeving is een fietsenzaak, een kantoorpand, autobedrijf en zijn er middenstandswoningen.

De multifunctionele winkel/showroomruimte (432 m²) verdeeld over begane grond en eerste verdieping met toilet, atelier, pantry, 3 parkeerplaatsen en eventueel buitenopslag. Het object is voorzien van 57 zonnepanelen (bij huurprijs inbegrepen).

INDELING

De winkel is gelegen achter op het perceel en is vanuit de straat zichtbaar. Deze ruimte bestaat uit een begane grond en een eerste verdieping.

Begane grond:

De begane grond is voorzien van vloerbedekking, laminaat en plafond met verlichtingsarmaturen. Toiletgroep met fonteintje. Atelierruimte/kantoorruimte met vinylvloer, raampartijen en keukenblok.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van vloerbedekking, verlichting en raampartijen. Alles is een keurige staat.

Parkeren:

Op het eigen terrein zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig. Verder is er parkeermogelijkheid aan de openbare weg.

Referentie type: **koop** | Adres: **Kapelstraat 53 - 5591HD Heeze**

Transactiedatum:	06-06-2023
Adres:	Kapelstraat 53
Plaats:	Heeze
IPD type:	Winkel
Sub IPD type:	Perifere detailhandel
Bouwjaar:	1993
VVO (m²) / stuks:	428

Koopsom kk:	€ 390.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 911,21
BAR:	8,31%
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging nabij centrum
Omvang: Vergelijkbaar
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

Als onderdeel van een kleinschalig complex, bestaande uit een aantal winkelunits en een bovengelegen appartement bieden wij deze commerciële ruimte (appartementenrecht) in het centrum van Heeze te koop en te huur aan. Parkeren kan in de directe omgeving van het pand. Zo zijn er aan de zijde van de Kapelstraat gratis parkeervakken en is er aan de linkerzijde van het pand ook nog een klein parkeerterrein.

De omgeving:
De kern van Heeze kenmerkt zich door een gevarieerd aanbod aan winkels in de dagelijkse levensbehoefte (zoals een bakker) en diverse lokale ondernemers in de woninginrichting, kleding, speelgoed, maar ook landelijke winkelketens zoals een HEMA, Action, Kruidvat. Kortom, een levendige kern met een goed voorzieningenniveau! Bent u die enthousiaste ondernemer die hier zijn of haar nieuwe onderkomen vindt of bent u die belegger die volop kansen ziet in dit aantrekkelijke gebied in het centrum van Heeze?

Heeze bezit een levendige dorpskern en heeft circa 10.000 inwoners en is gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven, Weert en het Belgische achterland. Heeze is goed bereikbaar vanuit de snelweg A2 en beschikt over een treinstation met verbindingen naar Weert en Eindhoven.

Indeling en inrichting:
Vanuit het kleine pleintje aan de voorzijde van het pand is er een dubbele entree naar de winkel. De grote open winkelruimte wordt gekenmerkt door de vele raampartijen voorzien van dubbel glas en uitgevoerd in aluminium, waardoor een hele prettige lichtinval ontstaat, maar aan de rechterzijde en voorbij de tweede entree is er voldoende ruimte voor stellingen. De vloer is afgewerkt met marmoleum en het plafond is voorzien van verlichting, plafondunit ten behoeve van de koeling (functioneren onbekend). Voorin de winkelruimte bevindt zich een meterkast met de aansluitingen voor alle nutsvoorzieningen en de alarmcentrale (functioneren onbekend).

De winkelruimte geeft toegang tot het achtergelegen magazijn met nooddeur en trap naar de verdieping. Op de eerste verdieping zijn er een tweetal toiletten, kleine pantry en een kleine kantoorruimte zonder daglicht. Tevens is er nog voldoende ruimte om deze verdieping ook te gebruiken als magazijn. Tot slot is er nog een separate cv-ruimte waar de verwarmingsinstallatie van het merk Nefit staat opgesteld.

Bijzonderheden:
- Zowel te koop als te huur
- Zeer gunstige ligging t.o.v. Eindhoven, Weert en België
- Gratis parkeren in directe omgeving

Referentie type: **koop** | Adres: **Elderse Molen 6 - 5731 DB Mierlo**

Transactiedatum:	12-07-2023
Adres:	Elderse Molen 6
Plaats:	Mierlo
IPD type:	Bedrijfsruimte
Sub IPD type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1989
VVO (m²) / stuks:	611

Koopsom kk:	€ 860.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.407,53
Perceeloppervlak:	1.847
Vergelijkbaarheid:	Veel beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Rustiger gelegen, combinatie van werken en dienstwoningen in nabije omgeving
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar
Transactie is vrij van huur en gebruik geweest, inclusief bedrijfswoning. Echter bedrijfswoning kwalitatief veel beter dan bij getaxeerd object.

Object was direct verkocht.

Kenmerken object:

Bouwjaar: 1989
Oppervlakten bedrijfsgedeelte:
- Kantoorruimte: circa 86m²
- Bedrijfsruimte: circa 309m²
- Entresolvloer: circa 216m²

Oppervlakte bedrijfswoning:
circa 151m².

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Mierlo
Sectie: F
Nummer: 5850
Perceel: 1.847m² groot.

Referentie type: **koop** | Adres: **Frederik Hendrikstraat 1 - 5583CL Waalre**

Transactiedatum:	11-10-2023
Adres:	Frederik Hendrikstraat 1
Plaats:	Waalre
IPD type:	Overig
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed
Bouwjaar:	1979
Parkeerplaatsen	2
VVO (m²) / stuks:	396

Koopsom kk:	€ 750.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.893,94
Perceeloppervlak:	632
Vergelijkbaarheid:	Beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Nieuwer

Ligging: Rustiger, in woonwijk gelegen

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Vergelijkbaar

Markt: Vergelijkbaar

Omschrijving:

Een multifunctionele praktijkruimte in nette, representatieve woonwijk!

Locatie / Ligging :

De vrijstaande praktijkruimte in twee bouwlagen, is gelegen in de nette, representatieve woonwijk "Ekenrooi" te Waalre, temidden van voornamelijk woningen. In het gezondheidscentrum "Cheiron" zijn diverse specialisten gehuisvest in diverse medische disciplines. De huurcontracten door de huidige eigenaar zijn per 31 december 2023 opgezegd, om verkoop aan een koper-gebruiker mogelijk te maken. Diverse huurders zouden echter graag hun praktijkruimte willen blijven huren. De ontsluiting richting Eindhoven en het snelwegennet is uitstekend.

Kadastrale gegevens :

Gemeente Aalst (NB), Sectie C,

Nummer 1786,

Totale grootte 632 m²

Oppervlakten :

Ca. 396 m2 praktijkruimte v.v.o. verdeeld over twee bouwlagen.

Parkeergelegenheid :

Op eigen terrein zijn 2 eigen parkeerplaatsen beschikbaar. In de straat kan goed en gratis geparkeerd worden.

Onderscheidend :

- vrijstaand object;
- eigen identiteit;
- bestemming "maatschappelijk";
- energielabel A+;
- bereikbaarheid.

Energielabel :

A+.

Postcode :

5583 CL.

Opleveringsniveau : 'as is, where is'

alarminstallatie;

diverse toiletten;

systeemplafonds;

CV-installatie met radiatoren;

keukenblok;

mechanische ventilatie;

inbouwspots;

meterkast;

tegelvloer;

veel daglicht;

brandblusvoorzieningen;

daikin airconditioning units;

aansluitingen voor telefoon en elektra.

Architect :

Van der Linden & Partners; Buro voor Architectuur & Stedebouw.

Bestemming :

Bestemmingsplan Ekenrooi (onherroepelijk, vastgesteld op 26-04-2011), enkelbestemming maatschappelijk, bestemd voor maatschappelijk aangewezen gronden, zoals onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum, openbare dienstverlening, etc. Zie voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Voorheen in het object :

Tandartspraktijk Eijsbouts, daaropvolgend sinds 2008 Cheiron Medisch Centrum.



Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

Referentie type: **huurtransactie** | Hurksestraat 26-28 - 5701 GZ Helmond

Transactiedatum:	29-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.000
Straat:	Hurksestraat 26-28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Helmond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 67,26
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1930		
Parkeerplaatsen:	5		
Totaal m² of stuks:	223		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Ouder

Ligging: Vergelijkbaar, centraal in woonomgeving

Omvang: Kleiner

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit

Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:

Kantoorruimte: circa 48m²

Bedrijfsruimte: circa 175m²

BEREIKBAARHEID:

Het object is via diverse uitvalswegen prima bereikbaar. Provinciale wegen N279 ('s-Hertogenbosch -Roermond) en N270 (Eindhoven - Venray) zijn beide binnen 5 minuten bereikbaar. Daarnaast bevindt het NS Station Helmond Centraal zich op 1 km afstand.

Indeling:

- Hal/entree;
- Kantoorruimte;
- Keuken;
- Toiletruimten;
- Bedrijfsruimte.

Voorzieningen:

- Afsluiting terrein middels elektrische overheaddeur (op afstand bedienbaar);
- Drie elektrische overheaddeuren;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Twee toiletruimten voorzien van wastafel en volledig betegeld;
- Doucheruimte volledig betegeld;
- Wasmachine aansluiting met daarnaast een wastafel en extra wateraansluiting;
- Pantry;
- Systeemplafond met ledverlichting;
- Airco unit t.p.v. kantoorruimte;
- Lichtkoepels t.p.v. bedrijfsruimte;

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente: Helmond

Sectie: E

Nummers: 89 en 1324



Transactiedatum:	21-11-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 21.000
Straat:	Biesven 6	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leende	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 76,36
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1998		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	275		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
 Bouwjaar: Nieuwer
 Ligging: Vergelijkbaar, combinatie van wonen en bedrijfsmatig in omgeving
 Omvang: Kleiner
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
 Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:
 Kantoorruimte: circa 48m²
 Bedrijfsruimte: circa 175m²

De bedrijfsruimte van ca. 130 m² is gelegen op de begane grond. Verwarming geschiedt middels vloerverwarming. Zowel vanuit de vloer als vanuit het plafond vindt er tevens koeling plaats.

De kantoorruimte op de eerste verdieping is ca. 145 m² groot en verdeeld in diverse kantoorvertrekken. Hier bevinden zich tevens de pantry en de toiletten. De kantoorruimten zijn voorzien van kantoormeubilair welke om niet gebruikt kan worden.

Verwarming van de kantoorruimte geschiedt middels vloerverwarming. Tevens wordt de vloer gekoeld en is de kantoorruimte voorzien van airco-units.

VOORZIENINGEN:
 Het object zal worden opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- huidige wand-, vloer- en plafondafwerking,
- meterkast met aansluitingen water en elektra,
- pantry/toiletten,
- verwarming/koeling middels een grond gebonden warmtepomp,
- airco installatie (kantoor),
- alarminstallatie.

Transactiedatum:	12-12-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 26.000
Straat:	Spaarpot 28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Geldrop	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 82,54
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1974		
Parkeerplaatsen:	8		
Totaal m² of stuks:	315		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Slechter voor de functie van praktijkruimte, bedrijventerrein
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

De te huur aangeboden bedrijfsruimte met kantoor in dit bedrijfsgebouw aan de Spaarpot 28 te Geldrop is gelegen op Bedrijventerrein De Spaarpot. Dit terrein kenmerkt zich met name door de industriële regionale bedrijven die zich hier hebben gevestigd.

Bereikbaarheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Deze bedrijfsruimte met kantoor en buitenterrein op Bedrijventerrein De Spaarpot te Geldrop aan de Spaarpot 28 is gelegen aan de doorgaande weg van en naar Nuenen. Op ca 10 minuten afstand zijn de op- en afritten van de A279 (Eindhoven - Helmond) en de A67 (Eindhoven-Venlo), waardoor de bereikbaarheid naar dit bedrijfspand aan de Spaarpot 28 zeer goed te noemen is.

Beschikbare oppervlakte voor de verhuur:

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 230 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 85 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

of*

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 205 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 110 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

*het is mogelijk om de extra kantoorruimte (25m²) dat in de bedrijfsruimte ingebouwd is te verwijderen.

Parkeergelegenheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, gelegen op eigen afgesloten parkeerterrein, aan de voorzijde van het bedrijfspand aan de Spaarpot 28 te Geldrop, aanvullend gratis openbare parkeerplaatsen gelegen aan de openbare weg voor het bedrijfsgebouw.

Opleveringsniveau bedrijfsruimte:

- brede lichtstraat
- wanden van betonblokken
- maximaal toelaatbare vloerbelasting van ca 1.500 kg / m²
- elektrisch bedienbare overheaddeur
- krachstroomaansluiting aanwezig
- monolithisch afgewerkte betonvloer
- verlichting middels opbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- verwarming middels direct gestookte heaters
- airconditioning

Overige informatie:

- logistieke functie is mogelijk
- onderhoud binnen is goed
- onderhoud buiten is goed

Opleveringsniveau kantoorruimte:

- systeemplafonds
- verlichting middels inbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- vloerstoffering
- huidige kamerindeling middels systeemwanden
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- pantry voorzien van vaatwasser
- verwarming middels CV-installatie met radiatoren en thermostaatkranen
- airconditioning
- topkoeling

Opleveringsniveau terrein:

- ca 135 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw
- 100 % bestraat met klinkers
- omheind middels hekwerk

Transactiedatum:	16-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800	
Straat:	Blaarthemseweg 18	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Veldhoven	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 100,00	
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1953			
Parkeerplaatsen:				
Totaal m² of stuks:	168			

Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Ouder
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging in woonomgeving
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

In het centrum van kerkdorp Zeelst gelegen praktijk- annex kantoorruimte (maatschappelijke doeleinden) van totaal ca. 168m². Een eigen entree op de begane grond en wachtruimte, kamerindeling, keuken en toiletgroep op de 1e verdieping. Openbaar parkeren aan de voorzijde van het gebouw. Bushalte op loopafstand.

Metrage:
Vloeroppervlakte (vvo): ca. 168m², onderverdeeld in ca. 99m² kantoor-, ca. 48m² verkeers- en ca. 21m² toilet facilitair & techniekruimte.

Indeling:

Begane grond: Entree. Hal met trapopgang.
1e Verdieping: Bordes. Kantoor 1. Cv ruimte. Verkeers- annex wachtruimte. Portaal met 4 toiletten. Kantoor 2. Kantoor-/praktijkruimte 3. Kantoor-/praktijkruimte 4 met toegang tot dakterras. Keuken.

Kenmerken:
Bouwjaar: Oorspronkelijk ca. 1953. nadien gerenoveerd,.
Nog geen energielabel.
Isolerend beglazing. Te openen ramen. Zonnescreens. Linoleum vloerafwerking.
Systeemplafonds met LED verlichting. Verwarming en warmwater middels gasgestookte cv combi-ketel (Remeha).
Internet beschikbaar vanuit gebruiker begane grond; anders door huurder aan te leggen.

Servicekosten:
Maandelijks voorschot voor kosten water-, gas- en elektra verbruik €250 per maand.
Gas en elektra via tussenmeter. Jaarlijkse verrekening zal plaatsvinden op basis van nacalculatie.

Parkeren:
Openbaar parkeren aan straatzijde en het tegenover gelegen parkeerterrein.

Ligging en omgeving:
Prima gelegen in het centrum van kerkdorp Zeelst, nabij bushalte en op- en afrit A2/N2/A67.

Bereikbaarheid:
Prima middels openbaar vervoer (bushalte in directe nabijheid), fiets en auto.

Bestemmingsplan:
Bedrijventerrein Zeelst 2016. Bestemd voor maatschappelijke doeleinden en evenementen.

Referentie type: **huurtransactie** | **Ekkerstraat 19a - 5571LG Bergeijk**

Transactiedatum:	03-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Ekkerstraat 19a	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Bergeijk	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 58,80
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1970		
Parkeerplaatsen:	10		
Totaal m² of stuks:	500		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging, zichtlocatie
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar
Plus: 10 parkeerplaatsen op eigen terrein

Op zichtlocatie gelegen multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met bedrijfsruimte, buitenterrein en voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op industrieterrein “t Stoom” te Bergeijk.

Algemeen:
Kantoorruimte/praktijkruimte: circa 300 m²
Bedrijfsruimte: circa 200 m²

Perceel: circa 934 m²

Huurprijs: € 2.450,- per maand exclusief omzetbelasting
Aanvaarding: in overleg

Optioneel:
De mogelijkheid bestaat om een gedeelte van het object te huren. Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden kunt u contact opnemen met Qualitas Bedrijfsmakelaars.

Bestemming:
Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan met betrekking tot een (para) medische praktijk en met activiteiten tot en met milieucategorie 3.2., alsmede productiegebonden detailhandel, al dan niet in de vorm van een showroom, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters.

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

Bereikbaarheid:
Bedrijventerrein “t Stoom” is goed bereikbaar middels de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpskernen, België en op circa tien autominuten afstand van de op- en afritten van de A67 (Venlo-Antwerpen).



Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: **Provincialeweg 12 - 5503HG Veldhoven**

Transactiedatum:	03-04-2023	Koopsom kk:	€ 250.000
Adres:	Provincialeweg 12	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 578,70
Plaats:	Veldhoven	BAR:	9,6%
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1965		
Parkeerplaatsen	3		
VVO (m ²) / stuks:	432		

**Toelichting op deze referentie**

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Vergelijkbaar

Ligging: Vergelijkbaar, doorgaande weg, omgeving divers aan woningen en bedrijven

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit

Markt: Vergelijkbaar

Ideaal gelegen aan de Provincialeweg in Veldhoven. Zijnde de historische verbindingsweg van Eindhoven naar Veldhoven. In deze drukke doorgaande weg is veel lokaal verkeer en is er sprake van een diversiteit aan gebouwen, woningen en winkels. In de directe omgeving is een fietsenzaak, een kantoorpand, autobedrijf en zijn er middenstandswoningen.

De multifunctionele winkel/showroomruimte (432 m²) verdeeld over begane grond en eerste verdieping met toilet, atelier, pantry, 3 parkeerplaatsen en eventueel buitenopslag. Het object is voorzien van 57 zonnepanelen (bij huurprijs inbegrepen).

INDELING

De winkel is gelegen achter op het perceel en is vanuit de straat zichtbaar. Deze ruimte bestaat uit een begane grond en een eerste verdieping.

Begane grond:

De begane grond is voorzien van vloerbedekking, laminaat en plafond met verlichtingsarmaturen. Toiletgroep met fonteintje. Atelierruimte/kantoorruimte met vinylvloer, raampartijen en keukenblok.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is voorzien van vloerbedekking, verlichting en raampartijen. Alles is een keurige staat.

Parkeren:

Op het eigen terrein zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig. Verder is er parkeermogelijkheid aan de openbare weg.

Referentie type: **koop** | Adres: **Kapelstraat 53 - 5591HD Heeze**

Transactiedatum:	06-06-2023
Adres:	Kapelstraat 53
Plaats:	Heeze
IPD type:	Winkel
Sub IPD type:	Perifere detailhandel
Bouwjaar:	1993
VVO (m²) / stuks:	428

Koopsom kk:	€ 390.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 911,21
BAR:	8,31%
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging nabij centrum
Omvang: Vergelijkbaar
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

Als onderdeel van een kleinschalig complex, bestaande uit een aantal winkelunits en een bovengelegen appartement bieden wij deze commerciële ruimte (appartementenrecht) in het centrum van Heeze te koop en te huur aan. Parkeren kan in de directe omgeving van het pand. Zo zijn er aan de zijde van de Kapelstraat gratis parkeervakken en is er aan de linkerzijde van het pand ook nog een klein parkeerterrein.

De omgeving:
De kern van Heeze kenmerkt zich door een gevarieerd aanbod aan winkels in de dagelijkse levensbehoefte (zoals een bakker) en diverse lokale ondernemers in de woninginrichting, kleding, speelgoed, maar ook landelijke winkelketens zoals een HEMA, Action, Kruidvat. Kortom, een levendige kern met een goed voorzieningenniveau! Bent u die enthousiaste ondernemer die hier zijn of haar nieuwe onderkomen vindt of bent u die belegger die volop kansen ziet in dit aantrekkelijke gebied in het centrum van Heeze?

Heeze bezit een levendige dorpskern en heeft circa 10.000 inwoners en is gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven, Weert en het Belgische achterland. Heeze is goed bereikbaar vanuit de snelweg A2 en beschikt over een treinstation met verbindingen naar Weert en Eindhoven.

Indeling en inrichting:
Vanuit het kleine pleintje aan de voorzijde van het pand is er een dubbele entree naar de winkel. De grote open winkelruimte wordt gekenmerkt door de vele raampartijen voorzien van dubbel glas en uitgevoerd in aluminium, waardoor een hele prettige lichtinval ontstaat, maar aan de rechterzijde en voorbij de tweede entree is er voldoende ruimte voor stellingen. De vloer is afgewerkt met marmoleum en het plafond is voorzien van verlichting, plafondunit ten behoeve van de koeling (functioneren onbekend). Voorin de winkelruimte bevindt zich een meterkast met de aansluitingen voor alle nutsvoorzieningen en de alarmcentrale (functioneren onbekend).

De winkelruimte geeft toegang tot het achtergelegen magazijn met nooddeur en trap naar de verdieping. Op de eerste verdieping zijn er een tweetal toiletten, kleine pantry en een kleine kantoorruimte zonder daglicht. Tevens is er nog voldoende ruimte om deze verdieping ook te gebruiken als magazijn. Tot slot is er nog een separate cv-ruimte waar de verwarmingsinstallatie van het merk Nefit staat opgesteld.

Bijzonderheden:
- Zowel te koop als te huur
- Zeer gunstige ligging t.o.v. Eindhoven, Weert en België
- Gratis parkeren in directe omgeving

Referentie type: **koop** | Adres: **Elderse Molen 6 - 5731 DB Mierlo**

Transactiedatum:	12-07-2023
Adres:	Elderse Molen 6
Plaats:	Mierlo
IPD type:	Bedrijfsruimte
Sub IPD type:	Bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1989
VVO (m²) / stuks:	611

Koopsom kk:	€ 860.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.407,53
Perceeloppervlak:	1.847
Vergelijkbaarheid:	Veel beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Rustiger gelegen, combinatie van werken en dienstwoningen in nabije omgeving
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar
Transactie is vrij van huur en gebruik geweest, inclusief bedrijfswoning. Echter bedrijfswoning kwalitatief veel beter dan bij getaxeerd object.

Object was direct verkocht.

Kenmerken object:

Bouwjaar: 1989
Oppervlakten bedrijfsgedeelte:
- Kantoorruimte: circa 86m²
- Bedrijfsruimte: circa 309m²
- Entresolvloer: circa 216m²

Oppervlakte bedrijfswoning:
circa 151m².

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Mierlo
Sectie: F
Nummer: 5850
Perceel: 1.847m² groot.

Referentie type: **koop** | Adres: **Frederik Hendrikstraat 1 - 5583CL Waalre**

Transactiedatum:	11-10-2023
Adres:	Frederik Hendrikstraat 1
Plaats:	Waalre
IPD type:	Overig
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed
Bouwjaar:	1979
Parkeerplaatsen	2
VVO (m²) / stuks:	396

Koopsom kk:	€ 750.000
Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.893,94
Perceeloppervlak:	632
Vergelijkbaarheid:	Beter
Energielabel:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Nieuwer

Ligging: Rustiger, in woonwijk gelegen

Omvang: Vergelijkbaar

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Vergelijkbaar

Markt: Vergelijkbaar

Omschrijving:

Een multifunctionele praktijkruimte in nette, representatieve woonwijk!

Locatie / Ligging :

De vrijstaande praktijkruimte in twee bouwlagen, is gelegen in de nette, representatieve woonwijk "Ekenrooi" te Waalre, temidden van voornamelijk woningen. In het gezondheidscentrum "Cheiron" zijn diverse specialisten gehuisvest in diverse medische disciplines. De huurcontracten door de huidige eigenaar zijn per 31 december 2023 opgezegd, om verkoop aan een koper-gebruiker mogelijk te maken. Diverse huurders zouden echter graag hun praktijkruimte willen blijven huren. De ontsluiting richting Eindhoven en het snelwegennet is uitstekend.

Kadastrale gegevens :

Gemeente Aalst (NB), Sectie C,

Nummer 1786,

Totale grootte 632 m²

Oppervlakten :

Ca. 396 m2 praktijkruimte v.v.o. verdeeld over twee bouwlagen.

Parkeergelegenheid :

Op eigen terrein zijn 2 eigen parkeerplaatsen beschikbaar. In de straat kan goed en gratis geparkeerd worden.

Onderscheidend :

- vrijstaand object;
- eigen identiteit;
- bestemming "maatschappelijk";
- energielabel A+;
- bereikbaarheid.

Energielabel :

A+.

Postcode :

5583 CL.

Opleveringsniveau : 'as is, where is'

alarminstallatie;

diverse toiletten;

systeemplafonds;

CV-installatie met radiatoren;

keukenblok;

mechanische ventilatie;

inbouwspots;

meterkast;

tegelvloer;

veel daglicht;

brandblusvoorzieningen;

daikin airconditioning units;

aansluitingen voor telefoon en elektra.

Architect :

Van der Linden & Partners; Buro voor Architectuur & Stedebouw.

Bestemming :

Bestemmingsplan Ekenrooi (onherroepelijk, vastgesteld op 26-04-2011), enkelbestemming maatschappelijk, bestemd voor maatschappelijk aangewezen gronden, zoals onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, gezondheidscentrum, openbare dienstverlening, etc. Zie voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl

Voorheen in het object :

Tandartspraktijk Eijsbouts, daaropvolgend sinds 2008 Cheiron Medisch Centrum.



Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

Referentie type: **huurtransactie** | Hurksestraat 26-28 - 5701 GZ Helmond

Transactiedatum:	29-08-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.000
Straat:	Hurksestraat 26-28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Helmond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 67,26
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1930		
Parkeerplaatsen:	5		
Totaal m² of stuks:	223		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:

Bouwjaar: Ouder

Ligging: Vergelijkbaar, centraal in woonomgeving

Omvang: Kleiner

Opzet: Vergelijkbaar

Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit

Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:

Kantoorruimte: circa 48m²

Bedrijfsruimte: circa 175m²

BEREIKBAARHEID:

Het object is via diverse uitvalswegen prima bereikbaar. Provinciale wegen N279 ('s-Hertogenbosch -Roermond) en N270 (Eindhoven - Venray) zijn beide binnen 5 minuten bereikbaar. Daarnaast bevindt het NS Station Helmond Centraal zich op 1 km afstand.

Indeling:

- Hal/entree;
- Kantoorruimte;
- Keuken;
- Toiletruimten;
- Bedrijfsruimte.

Voorzieningen:

- Afsluiting terrein middels elektrische overheaddeur (op afstand bedienbaar);
- Drie elektrische overheaddeuren;
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Twee toiletruimten voorzien van wastafel en volledig betegeld;
- Doucheruimte volledig betegeld;
- Wasmachine aansluiting met daarnaast een wastafel en extra wateraansluiting;
- Pantry;
- Systeemplafond met ledverlichting;
- Airco unit t.p.v. kantoorruimte;
- Lichtkoepels t.p.v. bedrijfsruimte;

KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente: Helmond

Sectie: E

Nummers: 89 en 1324



Transactiedatum:	21-11-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 21.000
Straat:	Biesven 6	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leende	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 76,36
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1998		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	275		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
 Bouwjaar: Nieuwer
 Ligging: Vergelijkbaar, combinatie van wonen en bedrijfsmatig in omgeving
 Omvang: Kleiner
 Opzet: Vergelijkbaar
 Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
 Markt: Vergelijkbaar

REPRESENTATIEF BEDRIJFSOBJECT MET RUIM BUITENTERREIN OP KORTE AFSTAND VAN HELMOND CENTRUM!

OPPERVLAKTEN:
 Kantoorruimte: circa 48m²
 Bedrijfsruimte: circa 175m²

De bedrijfsruimte van ca. 130 m² is gelegen op de begane grond. Verwarming geschiedt middels vloerverwarming. Zowel vanuit de vloer als vanuit het plafond vindt er tevens koeling plaats.

De kantoorruimte op de eerste verdieping is ca. 145 m² groot en verdeeld in diverse kantoorvertrekken. Hier bevinden zich tevens de pantry en de toiletten. De kantoorruimten zijn voorzien van kantoormeubilair welke om niet gebruikt kan worden.

Verwarming van de kantoorruimte geschiedt middels vloerverwarming. Tevens wordt de vloer gekoeld en is de kantoorruimte voorzien van airco-units.

VOORZIENINGEN:
 Het object zal worden opgeleverd inclusief de navolgende voorzieningen:

- huidige wand-, vloer- en plafondafwerking,
- meterkast met aansluitingen water en elektra,
- pantry/toiletten,
- verwarming/koeling middels een grond gebonden warmtepomp,
- airco installatie (kantoor),
- alarminstallatie.

Transactiedatum:	12-12-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 26.000
Straat:	Spaarpot 28	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Geldrop	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 82,54
IPD type:	Bedrijfsruimte	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Bedrijfsgebouw	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1974		
Parkeerplaatsen:	8		
Totaal m² of stuks:	315		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Nieuwer
Ligging: Slechter voor de functie van praktijkruimte, bedrijventerrein
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Minder, uitgaande van praktijkruimte kwaliteit
Markt: Vergelijkbaar

De te huur aangeboden bedrijfsruimte met kantoor in dit bedrijfsgebouw aan de Spaarpot 28 te Geldrop is gelegen op Bedrijventerrein De Spaarpot. Dit terrein kenmerkt zich met name door de industriële regionale bedrijven die zich hier hebben gevestigd.

Bereikbaarheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Deze bedrijfsruimte met kantoor en buitenterrein op Bedrijventerrein De Spaarpot te Geldrop aan de Spaarpot 28 is gelegen aan de doorgaande weg van en naar Nuenen. Op ca 10 minuten afstand zijn de op- en afritten van de A279 (Eindhoven - Helmond) en de A67 (Eindhoven-Venlo), waardoor de bereikbaarheid naar dit bedrijfspand aan de Spaarpot 28 zeer goed te noemen is.

Beschikbare oppervlakte voor de verhuur:

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 230 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 85 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

of*

Ca 315 m² totaal - onderverdeeld in:
Ca 205 m² bedrijfsruimte - begane grond
Ca 110 m² kantoor - begane grond

Ca 270 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw.

*het is mogelijk om de extra kantoorruimte (25m²) dat in de bedrijfsruimte ingebouwd is te verwijderen.

Parkeergelegenheid Spaarpot 28 te Geldrop:

Ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, gelegen op eigen afgesloten parkeerterrein, aan de voorzijde van het bedrijfspand aan de Spaarpot 28 te Geldrop, aanvullend gratis openbare parkeerplaatsen gelegen aan de openbare weg voor het bedrijfsgebouw.

Opleveringsniveau bedrijfsruimte:

- brede lichtstraat
- wanden van betonblokken
- maximaal toelaatbare vloerbelasting van ca 1.500 kg / m²
- elektrisch bedienbare overheaddeur
- krachstroomaansluiting aanwezig
- monolithisch afgewerkte betonvloer
- verlichting middels opbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- verwarming middels direct gestookte heaters
- airconditioning

Overige informatie:

- logistieke functie is mogelijk
- onderhoud binnen is goed
- onderhoud buiten is goed

Opleveringsniveau kantoorruimte:

- systeemplafonds
- verlichting middels inbouwarmaturen
- daglichttoetreding middels lichtstraten
- hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- vloerstoffering
- huidige kamerindeling middels systeemwanden
- alarminstallatie
- brandmeldinstallatie
- brandblusvoorzieningen
- toiletgroep met voorportaal voorzien van fonteintje
- pantry voorzien van vaatwasser
- verwarming middels CV-installatie met radiatoren en thermostaatkranen
- airconditioning
- topkoeling

Opleveringsniveau terrein:

- ca 135 m² buitenterrein aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw
- 100 % bestraat met klinkers
- omheind middels hekwerk

Transactiedatum:	16-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800
Straat:	Blaarthemseweg 18	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Veldhoven	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 100,00
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Beter
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1953		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	168		



Toelichting op deze referentie

Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Ouder
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging in woonomgeving
Omvang: Kleiner
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar

In het centrum van kerkdorp Zeelst gelegen praktijk- annex kantoorruimte (maatschappelijke doeleinden) van totaal ca. 168m². Een eigen entree op de begane grond en wachtruimte, kamerindeling, keuken en toiletgroep op de 1e verdieping. Openbaar parkeren aan de voorzijde van het gebouw. Bushalte op loopafstand.

Metrage:
Vloeroppervlakte (vvo): ca. 168m², onderverdeeld in ca. 99m² kantoor-, ca. 48m² verkeers- en ca. 21m² toilet facilitair & techniekruimte.

Indeling:

Begane grond: Entree. Hal met trapopgang.
1e Verdieping: Bordes. Kantoor 1. Cv ruimte. Verkeers- annex wachtruimte. Portaal met 4 toiletten. Kantoor 2. Kantoor-/praktijkruimte 3. Kantoor-/praktijkruimte 4 met toegang tot dakterras. Keuken.

Kenmerken:
Bouwjaar: Oorspronkelijk ca. 1953. nadien gerenoveerd,.
Nog geen energielabel.
Isolerend beglazing. Te openen ramen. Zonnescreens. Linoleum vloerafwerking.
Systeemplafonds met LED verlichting. Verwarming en warmwater middels gasgestookte cv combi-ketel (Remeha).
Internet beschikbaar vanuit gebruiker begane grond; anders door huurder aan te leggen.

Servicekosten:
Maandelijks voorschot voor kosten water-, gas- en elektra verbruik €250 per maand.
Gas en elektra via tussenmeter. Jaarlijkse verrekening zal plaatsvinden op basis van nacalculatie.

Parkeren:
Openbaar parkeren aan straatzijde en het tegenover gelegen parkeerterrein.

Ligging en omgeving:
Prima gelegen in het centrum van kerkdorp Zeelst, nabij bushalte en op- en afrit A2/N2/A67.

Bereikbaarheid:
Prima middels openbaar vervoer (bushalte in directe nabijheid), fiets en auto.

Bestemmingsplan:
Bedrijventerrein Zeelst 2016. Bestemd voor maatschappelijke doeleinden en evenementen.

Referentie type: **huurtransactie** | **Ekkerstraat 19a - 5571LG Bergeijk**

Transactiedatum:	03-10-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Ekkerstraat 19a	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Bergeijk	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 58,80
IPD type:	Overig	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Sub IPD type:	Zorgvastgoed - Care	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1970		
Parkeerplaatsen:	10		
Totaal m² of stuks:	500		



Toelichting op deze referentie
Vergelijkbaarheid t.o.v. gewaardeerd object:
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Ligging: Vergelijkbaar, centrale ligging, zichtlocatie
Omvang: Groter
Opzet: Vergelijkbaar
Kwaliteit: Vergelijkbaar
Markt: Vergelijkbaar
Plus: 10 parkeerplaatsen op eigen terrein

Op zichtlocatie gelegen multifunctionele kantoor-/praktijkruimte met bedrijfsruimte, buitenterrein en voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op industrieterrein “t Stoom” te Bergeijk.

Algemeen:
Kantoorruimte/praktijkruimte: circa 300 m²
Bedrijfsruimte: circa 200 m²

Perceel: circa 934 m²

Huurprijs: € 2.450,- per maand exclusief omzetbelasting
Aanvaarding: in overleg

Optioneel:
De mogelijkheid bestaat om een gedeelte van het object te huren. Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden kunt u contact opnemen met Qualitas Bedrijfsmakelaars.

Bestemming:
Volgens het bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan met betrekking tot een (para) medische praktijk en met activiteiten tot en met milieucategorie 3.2., alsmede productiegebonden detailhandel, al dan niet in de vorm van een showroom, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend in de branches auto's, boten, caravans, motoren en scooters.

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk om navraag te doen naar het actuele bestemmingsplan bij de gemeente. Aan deze omschrijving kunnen geen rechten ontleend worden.

Bereikbaarheid:
Bedrijventerrein “t Stoom” is goed bereikbaar middels de diverse uitvalswegen naar de omliggende dorpskernen, België en op circa tien autominuten afstand van de op- en afritten van de A67 (Venlo-Antwerpen).

Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.

van Erpstraat 13, 5666 RR Geldrop

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 345.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.349,51
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-06-2023

Aangemeld: 05-01-2023
Afgemeld: 08-03-2023
Ondertekening akte: 05-02-2023
Dagen op de markt: 32

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 103 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 18 m²
Externe bergruimte: 30 m²
Perceeloppervlakte: 398 m²
Inhoud: 375 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen: Rolluiken en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: D (einddatum: 31-12-2022)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1949

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 279 m² (30.72m diep / 9.08m breed)
Kwaliteit: Normaal

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen en carport (9.84 m diep en 3.34 m breed)
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra

VvE checklist

Kadastrale gegevens

Geldrop F 1473

Soort: Volle eigendom
Omvang: Geheel perceel
Oppervlakte: 398 m²

Aanbiedingstekst

Goed onderhouden twee-onder-een-kap woning gelegen aan rustige straat op loopafstand van het centrum van Geldrop. De woning is voorzien van 4 slaapkamers, riante garage met carport en eigen oprit op een groot perceel van maar liefst 398 m²!

INDELING:

Begane grond:
Entree/hal met toegang tot de toiletruimte, keuken en vaste trap naar de eerste verdieping.
Vernieuwde meterkast met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Toiletruimte
Moderne toiletruimte met hangcloset en wandtegels.

Woonkamer
Ruime en lichte woonkamer met aan weerszijde lichtinval. Kozijnwerk van de woning is in 2013 vernieuwd. De woning beschikt over dubbel glas. De woonkamer beschikt over een houtlook laminaat, strak gestucte plafonds met lijsten.
Aan de voor- achterzijde is het woongedeelte voorzien van elektrische rolluiken.

Keuken
Separate keuken aan de achterzijde van de woning voorzien van voldoende bergruimte. Keuken is in basis uitgevoerd en is naar eigen wens in te vullen met apparatuur. Afgewerkt met laminaatvloer en tegelwerk.
Via de keuken is tevens de trapkast voor extra bergruimte en de achtertuin te bereiken.

Tuin
Zeer diepe achtertuin van ruim 30 meter! De tuin is 9 meter breed. Tuin is voorzien van gazon in combinatie met bestrating en gemakkelijk te onderhouden. De tuin is gelegen op het Noorden maar door de omvang van het perceel geniet u hier altijd van meer dan voldoende zonlicht.

Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.

Garage

Ruime garage van ca 30 m² (8.94 x 3.34 m). Aan de voorzijde van de garage is de carport aangebouwd.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Door plaatsing van dakkapel zeer ruime slaapkamer (ca. 4.00 x 3.73 m) aan de achterzijde van de woning met houtlook laminaat, houten kozijnen en isolerende beglazing.

Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer (3.73 x 3.52 m) aan de voorzijde van de woning met houtlook laminaat, houten kozijnen en isolerende beglazing.

Slaapkamer 3

Derde slaapkamer aan de voorzijde (2.84 x 1.77 m) met houtlook laminaat, houten kozijnen en isolerende beglazing.

Badkamer

Moderne badkamer met tegelwerk en inbouwspots. De badkamer is voorzien van inloofdouche met regendouche, wastafel + meubel en hangcloset, handdoekradiator en spiegelkast.

2e verdieping:

Middels vaste trap te bereiken 2e verdieping.

De voorzolder/ overloop is voorzien van combiketel (merk: Remeha bouwjaar: 2013).

Zolder / Slaapkamer 4

Royale slaapkamer (ca. 3.75 x 3.49 m). Door de dakkapellen aan weerszijden is er een grote hoeveelheid aan lichtinval. Dakkapellen zijn uitgerust met draaikiepramen. De ruimte is voorzien van inbouwspots en aansluiting voor witgoedapparatuur.

Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kap woning op zeer ruim perceel (398 m²!);
- Grote garage met carport;
- 4 slaapkamers;
- Kozijnwerk van de woning is vervangen in 2013;
- Moderne badkamer;
- Gelegen aan een rustige weg met tal van voorzieningen in nabije omgeving;
- Nabij school en groenvoorziening met speeltoestellen;
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen en openbaar vervoer;
- Elektrische rolluiken.

Mierloseweg 45, 5667 JB Geldrop

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 449.000,- k.k.
Transactieprijs: € 440.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.055,56
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 24-07-2023

Aangemeld: 26-04-2023
Afgemeld: 06-06-2023
Ondertekening akte: 26-05-2023
Dagen op de markt: 31

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 78 m²
Perceeloppervlakte: 384 m²
Inhoud: 502 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafelmeubel, Ligbad, Douche, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Rolluiken, tv kabel, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label: D (einddatum: 07-04-2033)
Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas en HR-glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1931

Buitenruimte

Ligging: Aan drukke weg en in woonwijk
Tuin: Achtertuin en zijtuin
Achtertuin: 150 m² (15.0m diep / 10.0m breed)
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 4

Garage

Soort garage: Vrijstaand steen (6.09 m diep en 4.13 m breed)
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra en met elektrische deur

Kadastrale gegevens

Geldrop C 4976

Soort: Volle eigendom
Omvang: Geheel perceel
Oppervlakte: 384 m²

Aanbiedingstekst

Goed onderhouden sfeervolle jaren '30 woning. De 2 onder 1 kapwoning is vanaf 2018 compleet gerenoveerd en instap klaar. De woning is erg licht, heeft 4 ruime slaapkamers, een moderne badkamer, complete inbouwkeuken en een praktische thuiswerkplek. Achterop het perceel staat een ruime garage, de tuin is fraai aangelegd en heeft een terrasoverkapping van maar liefst ruim 50m² compleet ingericht als café.

Begane grond:

Entree/hal

Ruime entree/hal met granitovloer, vernieuwde meterkast (5 groepen + 2 aardlekschakelaar), trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Sfeervolle en royale woonkamer van ca. 29m² met erker aan de voorzijde, veel lichtinval en hoge plafonds. De wanden en plafond zijn gestukt en de vloer is voorzien van eikenplankenvloer. De woonkamer heeft direct tuincontact.

Keuken

De moderne keuken is in open verbinding met de woonkamer, modern uitgevoerd en voorzien van 5 pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Ook vanuit de keuken is er direct tuincontact.

Bijkeuken

Praktisch bijkeuken met de aansluitingen t.b.v. de was apparatuur en toegang tot de tuin en het kantoor. Tevens is hier de moderne toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje gesitueerd.

Kantoor

Aan de achterzijde van de woning is een praktische thuiswerkplek gesitueerd, deze biedt direct toegang tot de tuin en heeft een plavuizenvloer.

Tuin

Fraai aangelegde tuin met sierbestrating, gazon en diverse terrassen. De tuin is op het noord/westen gelegen en biedt veel privacy. De tuin is aan de zijkant van de woning middels dubbele poort te bereiken. Voor de poort is er een mogelijkheid om een auto op eigen terrein te parkeren, indien gewenst kan de poort naar achteren verplaatst worden, waardoor er meer parkeergelegenheid is naast de woning. Achterin de tuin is een terrasoverkapping gesitueerd en een garage aanwezig.

Terrasoverkapping / café

Achterop het perceel is een zeer luxe terrasoverkapping gesitueerd. Deze is momenteel compleet ingericht als café en is ruim 50m². De overkapping grenst direct aan de garage en kan desgewenst ook als extra bergruimte, opslag, atelier, werk- of hobbyruimte gebruikt worden.

Garage

Grote stenen garage van 6.09 x 4.13m. in spouwmuur uitgevoerd en voorzien van elektra en automatische garagedeur.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde gelegen royale slaapkamer van 3.68 x 3.60m met hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, laminaatvloer, stucwerkwandafwerking en inbouwkast.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer van 3.81 x 3.60m met hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, rolluik, laminaatvloer, stucwerkwandafwerking, wastafel en inbouwkast.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van 2.96 x 2.18m met met hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, laminaatvloer en stucwerkwandafwerking.

Badkamer

Moderne badkamer voorzien van tegelwerk in neutrale kleurstelling en strak plafond met inbouwspot. De badkamer heeft een riant ligbad, douchecabine, hangcloset, wastafel + meubel en een handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Grote open zolder, thans in gebruik als ouderslaapkamer met laminaatvloer, hardhouten dakkapel met isolerende beglazing, 3 Velux dakramen en bergruimte.

CV- ruimte

CV ruimte waar HR combiketel (merk: Remeha bouwjaar: 2018) geïnstalleerd is.

Bijzonderheden:

- Jaren '30 twee onder een kapwoning!
- Karakteristieke woning.
- Vanaf 2018 compleet gerenoveerde woning.

Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.

- Royaal perceel van 384m².
- Grote garage (25m²) met uitbreidingmogelijkheden, via de zijstraat te bereiken.
- Aangelegde privacy biedende achtertuin.
- Zeer fraaie terrasoverkapping met veel mogelijkheden.
- Centrale ligging nabij het centrum van Geldrop.
- Gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen.

Dwarsstraat 34, 5666 BD Geldrop

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 349.000,- k.k.
Transactieprijs: € 305.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.328,24
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 16-06-2023

Aangemeld: 09-12-2022
Afgemeld: 14-06-2023
Ondertekening akte: 05-05-2023
Dagen op de markt: 148

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 131 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 18 m²
Overige inpandige ruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 22 m²
Perceeloppervlakte: 240 m²
Inhoud: 499 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Wastafel, Ligbad, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Rolluiken, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: E (einddatum: 26-04-2032)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1966

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
Tuin: Achtertuin
Achtertuin: 97 m² (11.7m diep / 8.25m breed)
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein

Garage

Soort garage: Geen garage
Voorzieningen: Voorzien van elektra

VvE checklist

Kadastrale gegevens

Geldrop F 25

Soort: Volle eigendom
Omvang: Geheel perceel
Oppervlakte: 240 m²

Aanbiedingstekst

Deze uitgebouwde, instapklare twee-onder-een kapwoning is gelegen nabij het centrum van Geldrop en al haar voorzieningen. De woning beschikt op de begane grond over de entreehal, woonkamer, keuken, bijkeuken, badkamer en de multifunctionele ruimte. Op de eerste verdieping zijn de drie slaapkamers en de toiletruimte gesitueerd. Op de tweede verdieping treft u de vlissing aan. De privacy biedende achtertuin complementeert het geheel.

Inhoud: 499 m³
Woonoppervlakte: 131 m²
Perceeloppervlakte: 240 m²
Aanvaarding: In overleg

Begane grond

Entree

Middels de geheel bestraatte voortuin bereikt u de entree aan de zijkant van de woning. U komt binnen in de ontvangsthal waar de meterkast geplaatst is, vanuit hier heeft u toegang tot de toiletruimte, badkamer en de woonkamer.

Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van duoblok toilet, fonteintje en natuurlijke ventilatie.

Badkamer

De geheel betegelde badkamer is ruim van opzet en is voorzien van een douche, ligbad, wastafel, radiator en een infraroodverwarming.

Woonkamer

De woonkamer geniet van veel natuurlijk licht door de erker aan de voorzijde van de woning. Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte gerealiseerd die je op verschillende manieren kunt indelen. De achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte en de open keuken. Verder is de ruimte voorzien van inbouwspots, vloerverwarming en een lichte tegelvloer welke doorloopt naar de keuken.

Keuken

De praktische keuken is in een hoekopstelling geplaatst en is van alle gemakken voorzien. Zo is de keuken uitgerust met een vaatwasser, koelkast, 6- pits gaskookplaat met afzuigkap en een spoelbak. Aan ruimte is in deze keuken geen gebrek, er zijn voldoende onder- en bovenkasten waardoor er genoeg opbergmogelijkheden zijn. Ook heeft u de mogelijkheid om een riante eettafel te plaatsen in de keuken.

Via de keuken kunt u de tussenportaal bereiken.

Tussenportaal

Vanuit de keuken is het tussenportaal te bereiken, welke toegang geeft tot de multifunctionele ruimte en de achtertuin.

Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte meet circa 8m². Op het moment is deze ruimte in gebruik als kantoor. Maar u kunt deze ruimte ook bijvoorbeeld inrichten als speelkamer of studeerkamer. De ruimte is voorzien van een gootsteen en een keuken.

Bijkeuken

In de bijkeuken kunt u de aansluiting voor het witgoedapparaat vinden.

Eerste verdieping

Overloop

Via de vaste trap komt u uit op de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 3 slaapkamers, toiletruimte en de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Toiletruimte

De toiletruimte is volledig betegeld en is uitgerust met een duo toilet en een wastafel. Verder is de ruimte voorzien van natuurlijke ventilatie en rolluik. De neutrale kleurstelling laat zich prima combineren met kleurrijke accessoires.

Slaapkamers

Slaapkamer 1: De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en meet circa 11m². De slaapkamer heeft een vaste kast.

Slaapkamer 2: De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en meet circa 6m².

Slaapkamer 3: De laatste slaapkamer op de eerste verdieping ligt tevens aan de achterzijde van de woning en meet circa 8m². Deze slaapkamer kunt u bijvoorbeeld gebruiken als speelkamer of hobbykamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van tapijt en rolluiken. Op de verdieping hangt een centrale airconditioning.

Tweede verdieping

Vliering

Via een vlizotrap bereikt u de vliering. De vliering beschikt over voldoende ruimte voor het opbergen van uw spullen. Tevens treft u hier de opstelling van de CV-ketel (Intergas, 2013) aan.

Exterieur

Tuin

De onderhoudsvriendelijke privacy biedende achtertuin is grotendeels bestraat en is verder voorzien van een ruime overkapping, deels gazon en diverse beplanting. Onder de overkapping kunt u een loungeset of tuinset plaatsen.

Bijzonderheden

- Het betreft een instapklare twee-onder-een kapwoning met eigen oprit
- De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken en vloerverwarming
- De begane grond beschikt over een multifunctionele ruimte
- Op zeer korte loopafstand van het centrum gelegen

Ligging

Geldrop maakt onderdeel uit van de gemeente Geldrop-Mierlo en telt ongeveer 28.000 inwoners. De plaats beschikt over goede voorzieningen op het gebied van onderwijs. In beide kernen zijn voldoende peuterspeelzalen en basisscholen, in Geldrop vindt u daarnaast een school voor speciaal onderwijs én een school voor voortgezet onderwijs: het Strabrecht College. De gemeente biedt een scala aan mogelijkheden om uw vrije tijd door te brengen. Er zijn vele winkelvoorzieningen, diverse horeca, supermarkten en banken. Beide kernen hebben tevens een bloeiend verenigingsleven, u hoeft zich hier niet te vervelen. Geldrop-Mierlo heeft eveneens zorgvoorzieningen in de vorm van verpleeghuizen en het Anna Ziekenhuis. Er is een goede openbaarvervoersverbinding, zo heeft Geldrop diverse busverbindingen en een eigen station met treinverkeer richting Eindhoven, Heeze en Weert.



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 359.500,- k.k.
Transactieprijs: € 386.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.271,19
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 03-07-2023

Aangemeld: 04-04-2023
Afgemeld: 06-06-2023
Ondertekening akte: 21-04-2023
Dagen op de markt: 18

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 118 m²
Gebouwggebonden buitenruimte: 35 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 393 m²
Inhoud: 425 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Ligbad, Douche, Toilet, Wastafel
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Rolliuken

Energie

Energielabel: C (einddatum: 27-03-2033)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1955

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin: Achtertuin, voortuin en zonneterras
Achtertuin: 270 m² (30.0m diep / 9.0m breed)
Achterom: Ja
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Garage

Soort garage: Carport

VvE checklist

Kadastrale gegevens

Geldrop F 2318

Soort: Volle eigendom
Omvang: Deelperceel
Oppervlakte: 123 m²

Geldrop F 1491

Soort: Volle eigendom
Omvang: Geheel perceel
Oppervlakte: 270 m²

Aanbiedingstekst

Op slechts enkele minuten fietsen van het centrum van Geldrop en op loopafstand van kinderopvang, basisschool, middelbare school en diverse speelveldjes ligt deze keurig onderhouden, uitgebouwde tweekapper met luxe woonkeuken, bijkeuken, 4 slaapkamers, complete badkamer, eigen oprit met carport en zeer diepe achtertuin met veel privacy. De straat is zeer kindvriendelijk en veel voorzieningen zijn in de buurt aanwezig.

Begane grond:

Nette voortuin met naastgelegen oprit met afsluitbare carport.

Entree; hal met tegelvloer, trapopgang, meterkast, garderobe, toilet met fonteintje en toegang tot de praktische bijkeuken met wasmachine-aansluiting (ook vanuit de woonkamer bereikbaar) en kelderkast.

Woonkamer met laminaatvloer en toegang tot de bijkeuken.

Aanbouw met ruime woonkeuken voorzien van modern keukenblok in hoekopstelling (2020) met een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en een combi magnetron. Vanuit de keuken is via dubbele tuindeur en een enkele deur de veranda bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. 2 Slaapkamers aan de achterzijde met laminaatvloer en waarvan 1 met vaste kast en dakkapel.

Slaapkamer 3 is aan de voorzijde gelegen en eveneens voorzien van een laminaatvloer.

Geheel betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, ligbad, wastafel en 2e toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is toegankelijk middels een vaste trap.

Ruime voorzolder met veel bergruimte, zijraam en c.v.-combi ketel uit 2022.

Ruime slaapkamer met laminaatvloer, dakkapel en bergruimte.

Tuin:

Op het zuidwesten gelegen, maar liefst ca. 30 meter diepe achtertuin met veranda, zij-achterom met afsluitbare carport, 2e veranda, terras, grote vijver, ingebouwd zwembad, gazon en tuinhuisje. Het is een mooie aangelegde tuin met volop ruimte en mogelijkheden om te spelen en te genieten in alle privacy.

Bijzonderheden:

- Ruime oprit met carport
- Aanbouw met nieuwe keuken (2020)
- Deels houten-, deel kunststof kozijnen met deels dubbele beglazing
- 4 Slaapkamers
- * Complete badkamer
- * Zeer diepe tuin met veranda, vijver en zwembad
- Op loopafstand van scholen (zowel basis- als middelbaar onderwijs) en natuur;
- Geldrop is gunstig gelegen ten opzichte van Eindhoven en Helmond en heeft een eigen NS-station.

Bijlage 7

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	13451.003
VMS taxatienummer:	74906502
Complex:	Mierloseweg 22-22A
Adres:	Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop
Eigenaar:	Mevrouw I. Larsen en de heer G.T. de vries
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	907 m²
Energielabel:	Onbekend

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1960
Monument:	Nee
Totaal BVO:	339 m²
VVO (m²):	287 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,18

Waardering

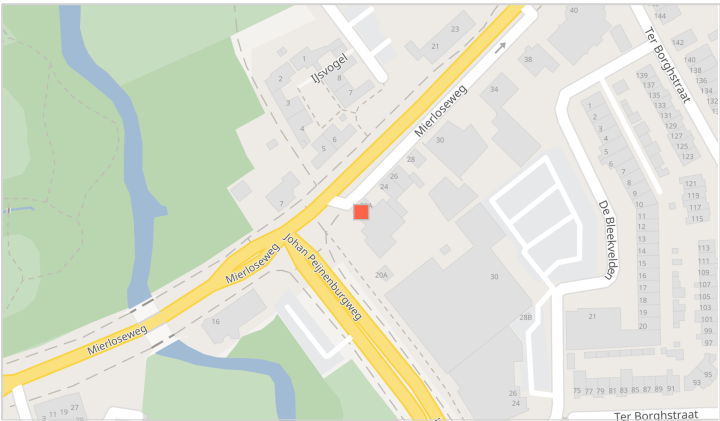
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop- Mierlo
Contactpersoon:	De heer R. Smolders
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	Nicolette Van der Meijs
Waardepeildatum:	dinsdag 7 november 2023
Marktwaaarde per m²:	€ 1.231

Het object is per 07-11-2023 getaxeerd op:

EUR 625.000

Marktwaaarde kosten koper

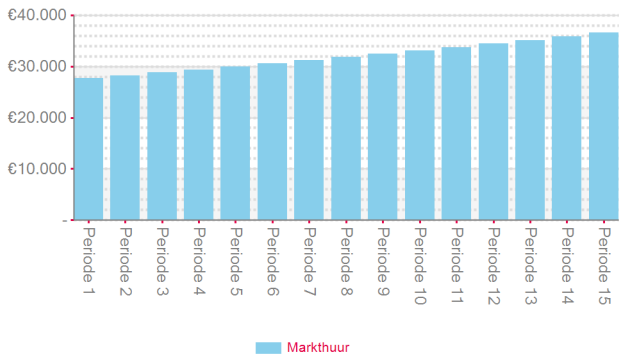
Locatie



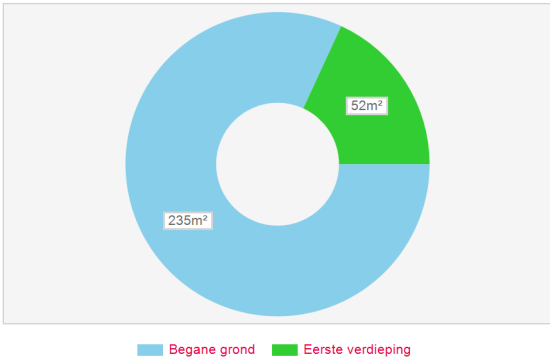
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 27.400
Theoretische huur:	€ 27.400
Netto markt/herz. huur:	€ 23.619
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,8 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	7,8 %

€ 27.400
€ 27.400
€ 23.619
-
13,8 %
7,8 %

DCF rapportage

Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop
Waarde op: 7-11-2023 | Taxateur: Nicolette Van der Meijs

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	27.673	28.226	28.791	29.366	29.954	30.553	31.164	31.787	32.423	33.071	33.733	34.407	35.096	35.798	36.513
Bruto huurinkomsten	27.673	28.226	28.791	29.366	29.954	30.553	31.164	31.787	32.423	33.071	33.733	34.407	35.096	35.798	36.513
OZB	-347	-361	-372	-380	-388	-395	-403	-411	-420	-428	-436	-445	-454	-463	-472
Rioolbelasting	-271	-282	-291	-297	-303	-309	-315	-322	-328	-335	-341	-348	-355	-362	-369
Waterschapslasten	-54	-56	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-65	-66	-68	-69	-71	-72	-73
Verzekering (incl. belasting)	-595	-625	-649	-666	-683	-700	-718	-736	-754	-773	-792	-812	-832	-853	-874
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-1.267	-1.324	-1.369	-1.402	-1.434	-1.466	-1.499	-1.532	-1.567	-1.602	-1.638	-1.674	-1.712	-1.750	-1.789
Onderhoud	-2.607	-2.737	-2.843	-2.920	-2.993	-3.067	-3.144	-3.223	-3.303	-3.386	-3.471	-3.557	-3.646	-3.737	-3.831
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-2.607	-2.737	-2.843	-2.920	-2.993	-3.067	-3.144	-3.223	-3.303	-3.386	-3.471	-3.557	-3.646	-3.737	-3.831
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	23.799	24.165	24.578	25.044	25.527	26.020	26.521	27.032	27.553	28.084	28.625	29.176	29.738	30.310	30.893
NCW Kasstromen	22.980	21.757	20.633	19.603	18.630	17.706	16.827	15.992	15.198	14.444	13.727	13.045	12.398	11.782	11.197

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 391.091
Marktwaarde KK + Overige waarde	€ 621.069
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 620.000

Disconteringsvoet	7,25 %
NCW Kasstroom	€ 245.919
Overige waarde KK	€ 270.000

Exit Yield	6,75 %
NCW Eindwaarde	€ 145.172

NAR rapportage

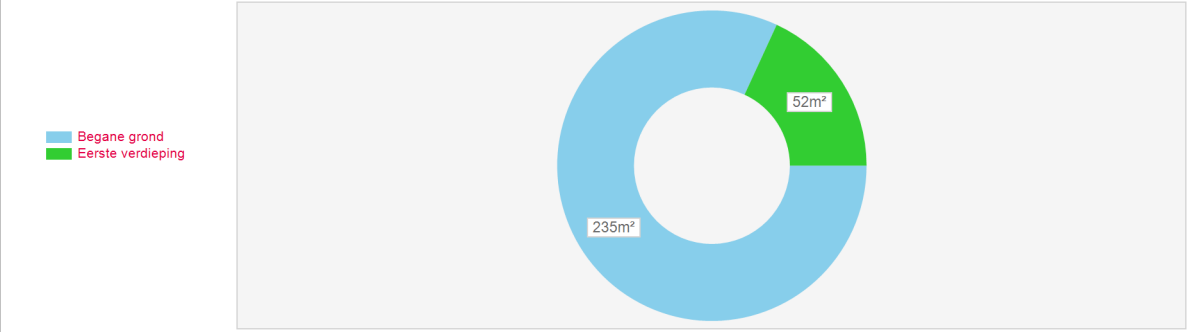
Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop
Waarde op: 7-11-2023 | Taxateur: Nicolette Van der Meijs

Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond	235	-	€ 100	86%	€ 23.500
Eerste verdieping	52	-	€ 75	14%	€ 3.900
Totaal	287	-		100%	€ 27.400

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,32	4,5%	€ 1.239
Onderhoud	€ 8,86	9,3%	€ 2.543
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 13,18	13,8%	€ 3.781
Netto huurwaarde			€ 23.619
NAR % von			6,00%
Marktwaarde von voor correcties			€ 393.643

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaarde von	€ 393.643
Verwervingskosten	€ 40.283
Marktwaarde kk ex overige waarden	€ 353.360
Overige waarden kk	€ 270.000
Marktwaarde kk	€ 623.360
Marktwaarde kk afgerond	€ 625.000

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 27.400	€ 23.619	6,96%	6,00%	14,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 27.400				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	7,75%
IRR	7,20%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.231

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,25%

Kadastrale gegevens

Mierloseweg 22-22A, 5666KA te Geldrop
Waarde op: 7-11-2023 | Taxateur: Nicolette Van der Meijs

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Geldrop	F	1192		-	-	100,00%	
Geldrop	F	2257		-	-	100,00%	
Totaal					-		

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	2201550
VMS taxatienummer:	61924824
Taxatiendr opdrachtgever:	2201550
Complex:	De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop
Adres:	De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop
Eigenaar:	Harry Cox Beleggingsmaatschappij Boxmeer B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	5.790 m²
Energielabel:	- / Geen

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1992
Monument:	Nee
Totaal BVO:	2.973 m²
VVO (m²):	2.825 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,05
Parkeerplaatsen buiten:	90
Parkeerratio:	1:31

Waardering

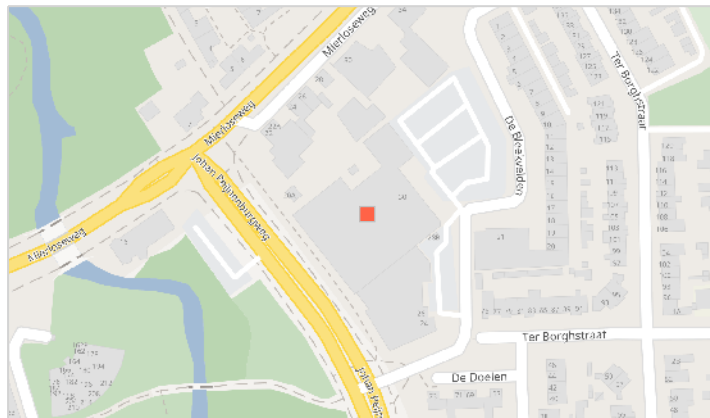
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Contactpersoon:	De heer R. Smolders
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	H.W.R. (Richard) van Lieshout MRICS RT
Waardepeildatum:	maandag 27 februari 2023
Marktwaaarde per m²:	€ 805

Het object is per 27-02-2023 getaxeerd op:

EUR 2.275.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

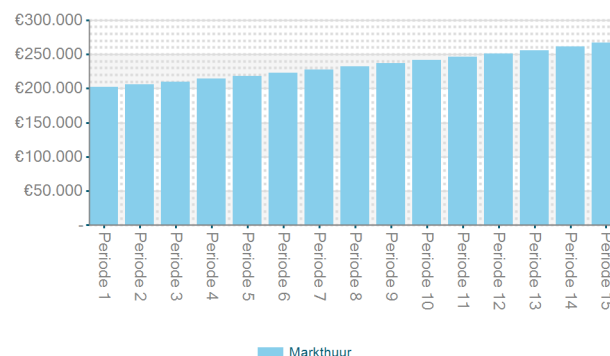
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 199.850
Theoretische huur:	€ 199.850
Netto markt/herz. huur:	€ 176.181
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	11,8 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	8,8 %

DCF rapportage

De Bleekvelden 30, 5666RZ Geldrop

Waarde op: 27-2-2023 | Taxateur: H.W.R. (Richard) van Lieshout MRICS RT

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Theoretische huur	201.839	205.875	209.993	214.193	218.477	222.846	227.303	231.849	236.486	241.216
Bruto huurinkomsten	201.839	205.875	209.993	214.193	218.477	222.846	227.303	231.849	236.486	241.216
OZB	-4.335	-4.632	-4.746	-4.850	-4.947	-5.046	-5.147	-5.250	-5.355	-5.462
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-456	-487	-499	-510	-520	-531	-541	-552	-563	-575
Verzekering (incl. belasting)	-3.838	-4.049	-4.160	-4.243	-4.328	-4.415	-4.503	-4.593	-4.685	-4.778
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-8.629	-9.168	-9.405	-9.603	-9.795	-9.991	-10.191	-10.395	-10.603	-10.815
Onderhoud	-15.996	-16.873	-17.337	-17.683	-18.037	-18.398	-18.766	-19.141	-19.524	-19.914
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-15.996	-16.873	-17.337	-17.683	-18.037	-18.398	-18.766	-19.141	-19.524	-19.914
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	177.213	179.834	183.252	186.906	190.644	194.457	198.346	202.313	206.360	210.487
NCW Kasstromen	170.682	160.674	151.880	143.700	135.969	128.653	121.731	115.182	108.985	103.121

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 2.517.898
Marktwaarde KK	€ 2.275.551
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 2.275.000

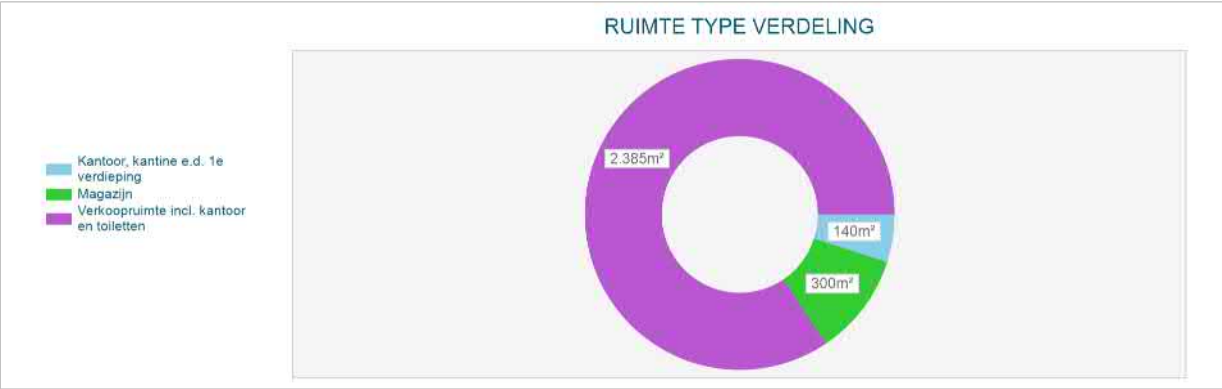
Disconteringsvoet	7,80 %
NCW Kasstroom	€ 1.340.576

Exit Yield	7,70 %
NCW Eindwaarde	€ 1.177.321

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Verkoopruimte incl. kantoor en toiletten	2.385	-	€ 70	84%	€ 166.950
Magazijn	300	-	€ 70	11%	€ 21.000
Kantoor, kantine e.d. 1e verdieping	140	-	€ 85	6%	€ 11.900
Parkeerplaatsen	-	90	-	-	-
Totaal	2.825	90		100%	€ 199.850

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 2,92	4,1%	€ 8.241
Onderhoud	€ 5,46	7,7%	€ 15.428
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 8,38	11,8%	€ 23.669
Netto huurwaarde			€ 176.181
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			€ 2.516.868

Contante waarde correcties		
Incentive		-
Achterstallig onderhoud		-
Renovaties		-
Overige kosten		-
Overige baten		-
Energie besparende maatregelen		-
Erfpacht / opstal		-
Totaal correcties		-
Marktwaarde von		€ 2.516.868
Verwervingskosten		€ 242.247
Marktwaarde kk		€ 2.274.621
Marktwaarde kk afgerond		€ 2.275.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 199.850	€ 176.181	7,94%	7,00%	12,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 199.850				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,79%
IRR	7,88%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 805

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,80%

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Geldrop	F	2416		-	-	100,00%	
Totaal					-		