

# TAXATIERAPPORT



Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.

## Heideweg BV

RT  
Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland  
Tel: [REDACTED] | Email: [REDACTED]@heideweg.nl

Dossier:

**Opdrachtgever**  
Gemeente Son en Breugel

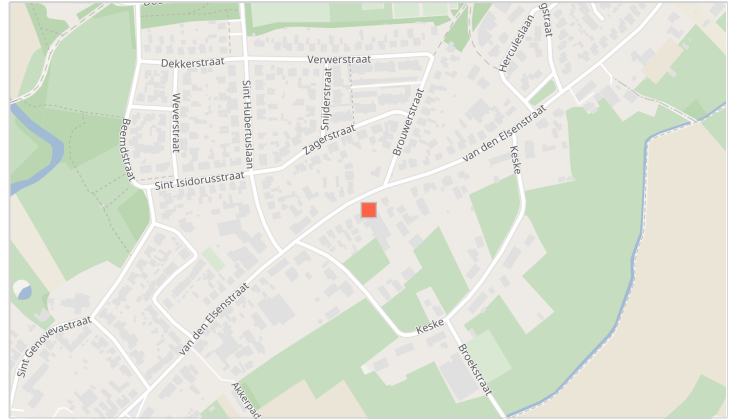
**Waardepeildatum**  
14 november 2023

**Rapportdatum**  
30 november 2023



**Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker**

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	<b>75384443</b>
Complex:	<b>Son en Breugel, Van den Elsenstraat 36</b>
Adres:	<b>Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.</b>
Eigenaar:	<b>Grabo Onroerend Goed B.V.</b>
Type eigendom:	<b>Eigendom</b>
Te taxeren belang:	<b>Eigendom</b>
Perceeloppervlakte:	<b>2.755 m²</b>
Energie label:	<b>C</b>



**Object**

Type object:	<b>Eigen gebruik</b>
Oorspronkelijk bouwjaar:	<b>1980</b>
Monument:	<b>Nee</b>
Totaal BVO m² of stuks:	<b>1.165</b>
Totaal VVO m² of stuks:	<b>1.131</b>
Verhouding VVO / BVO:	<b>1:1,03</b>
Parkeerplaatsen binnen:	<b>-</b>
Parkeerplaatsen buiten:	<b>-</b>
Overig terrein:	<b>661</b>
Marktwaaarde per m²:	<b>[Redacted]</b>



**Waardering**

Opdrachtgever:	<b>Gemeente Son en Breugel</b>
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	<b>Overig</b>
Uitvoerend taxateur:	<b>[Redacted] RT</b>
Waardepeildatum:	<b>dinsdag 14 november 2023</b>
Marktwaaarde kosten koper:	<b>[Redacted]</b>
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	<b>[Redacted]</b>

**Kengetallen**

Markt/herz. huur:	<b>[Redacted]</b>
Netto markt/herz. huur:	<b>[Redacted]</b>
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	<b>[Redacted]</b>
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	<b>[Redacted]</b>

**Object beoordeling**

	<b>Score</b>
Bouwkundige staat:	<b>Redelijk</b>
Onderhoud buiten:	<b>Redelijk</b>
Onderhoud binnen:	<b>Redelijk</b>
Parkeren (op eigen terrein):	<b>Zeer goed</b>
Functionaliteit:	<b>Redelijk</b>
Object score:	<b>Redelijk</b>

**Locatie beoordeling**

	<b>Score</b>
Ligging:	<b>Goed</b>
Bereikbaarheid:	<b>Goed</b>
Parkeren op openbare weg:	<b>Goed</b>
Locatie score:	<b>Goed</b>

**Gebruik beoordeling**

	<b>Score</b>
Alternatieve aanwendbaarheid:	<b>Redelijk</b>

**Markt beoordeling**

	<b>Score</b>
Courantheid verkoop:	<b>Redelijk</b>
Courantheid verhuur:	<b>Redelijk</b>

Het object is per 14-11-2023 getaxeerd op:

**EUR [Redacted]**  
Marktwaaarde kosten koper

## INHOUD TAXATIERAPPORT

<b>I</b>	<b>Rapport samenvatting</b>
<b>A</b>	<b>Opdracht</b>
<b>B</b>	<b>Taxatie</b>
<b>C</b>	<b>SWOT-analyse en beoordeling</b>
<b>D</b>	<b>Juridisch</b>
<b>E</b>	<b>Locatie</b>
<b>F</b>	<b>Object</b>
<b>G</b>	<b>Gebruik</b>
<b>H</b>	<b>Onderbouwing</b>
<b>I</b>	<b>Duurzaamheid</b>
<b>J</b>	<b>Algemene uitgangspunten</b>
<b>K</b>	<b>Waardebegrippen en definities</b>
<b>L</b>	<b>Bijlagen</b>

## A OPDRACHT

### A.1 OPDRACHTGEVER

**Opdrachtgever:** Gemeente Son en Breugel  
**Adres:** , te  
**Telefoonnummer:**  
**E-mailadres opdrachtgever:**

### A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

**Naam organisatie:** Heideweg BV  
**Uitvoerend taxateur:** [REDACTED] RT  
**Adres:** Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres:** [REDACTED]@heideweg.nl  
**Lid van / aangesloten bij:** NRVT 792984579  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** 792984579  
**Specialisatie / deskundigheid & educatie:** Bedrijfsmatig vastgoed

### A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

**Naam organisatie:** Heideweg BV  
**Controlerend taxateur:** [REDACTED] RT  
**Adres:** Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland  
**Telefoonnummer:** [REDACTED]  
**E-mailadres:** [REDACTED]@heideweg.nl  
**Lid van / aangesloten bij:** TMI  
NRVT  
**Ingeschreven in het register onder nummer:** RT632559261  
**Specialisatie / deskundigheid en educatie:** Bedrijfsmatig vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed

## A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

**Opdrachtdatum:** woensdag 8 november 2023

### Toelichting opdrachtverstrekking

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport of hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren. Taxateur gaat ervan uit dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie juist en volledig aan Heideweg BV is verstrekt.

### Opdrachtvoorwaarden

De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden blijken uit de opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging is door taxateur opgenomen in het dossier.

### Dossiervorming

Alle relevante stukken zijn door de opdrachtgever aangeleverd tenzij anders vermeld. In het dossier van de taxateur zijn onder andere de getekende opdrachtbevestiging, relevante correspondentie en de geraadpleegde documentatie van de openbare registers en het bodemloket opgeslagen.

Eventuele eerder verzonden conceptrapporten met bijbehorende reacties zijn eveneens opgeslagen en onderdeel van het dossier.

### Interne kwaliteitsborging

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2022) en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).

De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.

Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan. Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl) voor meer informatie.

### Roulatie

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVT en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

### Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan. Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl) voor meer informatie.

### Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur is geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en voldoet aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld. Taxateur voldoet tevens aan de vereisten van NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties.

Taxateur verklaart dat hij/zij niet meer dan 6 jaar en/of 12 maal achtereenvolgens betrokken is geweest bij de taxatie van dit object. Heideweg is niet meer dan 9 jaar en/of 24 maal achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

### Plausibiliteit

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze taxatie is op basis van de door de uitgevoerd taxateur aangeleverde informatie, gecontroleerd door de geregistreerde taxateur zoals genoemd in paragraaf A4 van dit taxatierapport

### Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 10 oktober 2019;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld op 1 januari 2022, en voor zover van toepassing het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018;

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2022 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

### Tuchtrecht

De dienstverlening van de taxateur valt onder het tuchtrecht van de NVM en NRVT.

**B TAXATIE**

**B.1 ALGEMEEN**

**Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft een bedrijfs- / winkelruimte dat is bestemd t.b.v. detailhandelsactiviteiten, echter wegens de omvang en ligging buiten de winkelkern voornamelijk geschikt is voor specifiek grootschalige detailhandel. Het getaxeerde bestaat uit meerdere bouwdelen, waaronder een winkelruimte c.q. verkoopruimte, opslagloodsen (met in pandige kantoorruimte en gedeeltelijk een entresol-vloer) en een verkoopkas. Tevens behoort tot het getaxeerde de ondergrond en het verharde buitenterrein dat grotendeels dient t.b.v. parkeren en deels als verkoopterrein.

**Adres:** Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.  
**VMS-taxatienummer:** 75384443  
**Type eigendom:** Eigendom  
**Waardepeildatum:** dinsdag 14 november 2023  
**Type taxatie:** Volledige taxatie  
**Keuze waardering:** NAR-waarde

**B.2 DOEL VAN DE TAXATIE**

**Doel:** Overig  
**Toelichting doel van de taxatie**  
Deze taxatie zal worden gebruikt ter advisering van de opdrachtgever in het kader van fiscale en administratieve doeleinden. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

**B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE**

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

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

**HET OBJECT IS PER 14 NOVEMBER 2023 GETAXEERD OP**

**Marktwaarde kosten koper** (Afgerond)

**EUR** [redacted]

Zegge: [redacted]

**Handtekening uitvoerend taxateur:**



[redacted] **RT**  
Datum en plaats: 30 november 2023 | Nuland

**B.4 INSPECTIE****Datum opname en inspectie:** dinsdag 14 november 2023**Mate van inspectie:** Inpandige en externe inspectie**Inspectie uitgevoerd door:** [REDACTED] RT**Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)**

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur [REDACTED] RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

**B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN****Algemene uitgangspunten****Ontvangen informatie**

In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

**Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie heeft taxateur een titelonderzoek uitgevoerd voor het getaxeerde. Er is in dit onderzoek gekeken naar de met het taxatieobject verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd. Uitgangspunt voor deze taxatie is dat de informatie voortkomend uit het kadastrale bericht en de opgevraagde akte(s) actueel en volledig is. Er wordt tevens aangenomen dat er geen beperkingen zijn op basis van titel die de waarde kunnen beïnvloeden die niet vindbaar zijn in de openbare registers.

**Toestand van bodem en grondwater**

In het kader van deze taxatie is beperkt onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor de taxatie 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 de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

**Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

**Roerende zaken**

Eventueel in het object aanwezige roerende zaken zoals bedrijfsspecifieke inrichting of inventaris zijn geen onderdeel van de taxatie.

**Onderhoudskosten**

De onderhoudskosten zijn gecalculeerd met behulp van de meest recente versie van de Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter Vastgoedadviseurs. Hierop zijn waar nodig door taxateur correcties aangebracht voor een zo juist mogelijke benadering van de onderhoudskosten van het getaxeerde.

**Bijzondere uitgangspunten**

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

**Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden**

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt. Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

Heideweg aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/ of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en / of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.



## B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

### Toelichting op de waardering

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode, de comparatieve methode en door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentie-objecten.

Om tot een transparante toelichting op de waardering te komen, worden (bouw-)delen separaat onderbouwd met referentie-onderzoek. Dit betreft nadrukkelijk een theoretische splitsing aangezien het getaxeerde één kadastraal eigendom betreft. De uitsplitsing kan daarom niet als marktwaarde in de zin van IVS / EVS worden gezien. In onderhavige taxatie is dan ook één marktwaarde vastgesteld voor het totaal.

#### Gebruikssituatie

Het getaxeerde is door de huidige eigenaren in gebruik als detailhandelslocatie in tuin-, dier-, buitenleven en bouwbenodigdheden. Opdrachtgever heeft met de eigenaren een koopovereenkomst gesloten, waarbij het getaxeerde vrij van huur en gebruik in eigendom wordt overgedragen. De huidige eigenaar heeft sluiting per 31 december 2023 publiekelijk bekend gemaakt.

Het beoogde gebruik van opdrachtgever is voornamelijk onbekend. Conform de taxatie-opdracht heeft taxateur de huidige toestand getaxerd, waarbij het getaxeerde dient t.b.v. commerciële activiteiten en ook als zodanig is bestemd. Per waardepeildatum was er sprake van een eigen gebruikssituatie.

#### Huurreferenties

Uit het referentieonderzoek blijkt dat de gemiddelde huuropbrengsten voor vergelijkbare bedrijfsruimten zich bewegen binnen een bandbreedte van [redacted] tot [redacted] per m2 per jaar. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de referentie met de hoogste huuropbrengst per m2 naar verhouding over een groot aandeel aan winkelruimte en klein aandeel aan magazijnruimte dat doorgaans een lagere huuropbrengst genereert. Omdat slechts bij één referentie het metrage per bouwdeel stond benoemd, is het slechts mogelijk gebleken een vergelijk een gemiddelde huuropbrengst per m2 per jaar te achterhalen. Bij de referenties is een nadere toelichting opgenomen.

Gelet op de locatie, de oppervlakte(n) en het afwerkingsniveau van het getaxeerde, is de totale markthuur binnen de bandbreedte vastgesteld op [redacted] per m2 per jaar. Taxateur heeft de markthuur naar bouwdelen gedifferentieerd, waarbij de winkelruimte een hogere markthuur is toegekend dan de achtergelegen opslagloodsen. Tevens dient te worden opgemerkt dat het getaxeerde een verhard buitenterrein omvat dat qua omvang groter is dan gebruikelijk. Taxateur heeft dan ook aan een deel een markthuurwaarde toegekend. Als de markthuurwaarde van het buitenterrein buiten beschouwing wordt gelaten, dan ligt de gemiddelde markthuur van het bebouwde deel lager dan het referentie-onderzoek. Dit wordt veroorzaakt doordat het getaxeerde naar verhouding tot de referenties bestaat uit een groter deel aan opslagruimten, waarvan de markthuur lager ligt en dus de gemiddelde huuropbrengst per m2 per jaar drukken.

De totale bruto markthuur van de getaxeerde is vastgesteld op: [redacted] op jaarbasis.

#### Koopreferenties

Voor de bepaling van de marktwaarde is voornamelijk gekeken naar de verkoopopbrengsten (comparatieve methode). Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

Uit het referentie-onderzoek blijkt v.w.b. de bedrijfshallen met buitenterreinen een bandbreedte van de gemiddelde koopsom van [redacted] tot en [redacted] per m2. De koopreferenties die de bovenzijde van de bandbreedte vormen beschikken over een omvangrijk buitenterrein, dat in de koopsom is inbegrepen echter niet tot het gebruiksoppervlakte behoort. Taxateur preferereert dan ook het vergelijk op basis van de BAR, die deels theoretisch is vastgesteld.

De bandbreedte van de theoretische BAR bedraagt: [redacted] tot [redacted]. Bij de referenties is een nadere toelichting opgenomen.

De marktwaarde van het totaal is vastgesteld op: [redacted] (afgerond). In de berekening wordt een marktwaarde k.k. van [redacted] per m2 en een BAR markthuur k.k. van [redacted] getoond. Beide vallen binnen de bandbreedtes van het referentie-onderzoek. Hierin zit echter het buitenterrein verdisconteerd.

De door taxateur vastgestelde markthuur voor de bebouwing incl. gebonden grond (excl. aanvullend buitenterrein) bedraagt: [redacted] per jaar. De gehanteerde BAR van [redacted] resulteert in [redacted] 0 (afgerond), oftewel [redacted] per m2. Dit valt eveneens binnen de bandbreedte van het referentie-onderzoek.

### Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing.

### Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Het uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen wijzigingen van het te taxeren object hebben plaatsgevonden tussen opnamedatum, waardepeildatum en rapportdatum, welke van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. Wanneer er toch een fysieke, dan wel juridische wijziging heeft plaatsgevonden, kan dit een effect hebben op de waardering en behoudt taxateur zich het recht voor om de waardering aan te passen.

### Taxatie onnauwkeurigheid

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

- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

In dit geval geldt dat alleen de laatstgenoemde van toepassing is.



**B.7 EERDERE TAXATIES****Toelichting eerdere taxaties**

Taxateur is in de afgelopen 36 maanden niet eerder bij een taxatie, verkooptransactie en/of bij een verhuurtransactie van dit object betrokken geweest. Het uitvoeren van backtesting is derhalve niet relevant.

**B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN**

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.	14-11-2023	
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	14-11-2023	www.kadaster.nl
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	14-11-2023	www.kadaster.nl
Milieu-informatie overheid	N.v.t.		
Milieuvergunning	N.v.t.		
Bestemmingsplan	Ja	14-11-2023	www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	14-11-2023	opgave eigenaar/ tevens op locatie ingemeten door taxateur
Meetcertificaat	N.v.t.		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	N.v.t.		
Onderhoudsprognose	N.v.t.		
Inspectierapporten	N.v.t.		
Asbestonderzoek	Ja	14-11-2023	Opgave eigenaar
Bodemonderzoek	Ja	14-11-2023	www.bodemloket.nl
Energie label	Ja	14-11-2023	www.ep-online.nl
Overige gegevens	N.v.t.		

## B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

### Gehanteerde taxatiemethodiek

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het object, verminderd met de exploitatiekosten. Samen met een uit de markt afgeleid rendement resulteert dit in een bepaling van de marktwaarde (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incurante objecten.

#### Gebruikte methode

Gelet op de taxatiebasis, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de taxatiemethode die worden gebruikt door marktpartijen is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de BAR/NAR-methode welke wordt ondersteunt door de comparatieve methode.

#### Toelichting BAR/NAR-methode

De BAR/NAR-methode is een veelgebruikte methode bij bedrijfsmatige taxaties om de waarde van commercieel vastgoed te bepalen. Deze methode maakt gebruik van twee ratio's, namelijk het Bruto Aanvangsrendement (BAR) en het Netto Aanvangsrendement (NAR).

De werking van de BAR/NAR-methode kan worden uitgelegd in de volgende stappen:

1. Bepalen van de bruto huurwaarde: De eerste stap is het bepalen van de bruto huurwaarde van het object. Dit wordt gedaan aan de hand van referenties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving of anderszins goed vergelijkbaar zijn om de markthuurl per vierkante meter te bepalen. Bij sommige objecttypes zullen de referentierendementen worden vastgesteld aan de hand van theoretische huur.
2. Bepalen van het bruto aanvangsrendement (BAR): Het bruto aanvangsrendement (BAR) is het rendement dat wordt behaald op het moment dat het object wordt aangekocht. Dit wordt gedaan aan de hand van onder andere referenties van beleggingstransacties.
3. Bepalen van de netto huurwaarde: De netto huurwaarde is de bruto huurwaarde verminderd met de exploitatiekosten van het object, zoals onder andere de verzekeringen, onderhoudskosten en belastingen.
4. Bepalen van het netto aanvangsrendement (NAR): Het netto aanvangsrendement (NAR) is het rendement dat wordt behaald op het moment dat het object wordt aangekocht, verminderd met de exploitatiekosten. Als startpunt voor de opbouw van de NAR wordt de Nederlandse risicovrije obligatierente genomen bij een looptijd van 10 jaar. Daar wordt een algemene risico-opslag voor de categorie vastgoed en een risico-opslag voor het object bij opgeteld.
5. Vergelijken met vergelijkbare objecten: Ten slotte wordt de BAR en NAR van het object vergeleken met de transacties van vergelijkbare objecten welke bij voorkeur gelegen in de directe omgeving om te bepalen of de waarde van het object marktconform is.

Door de BAR en NAR te berekenen, kan de waarde van commercieel vastgoed snel en eenvoudig worden bepaald. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals onder andere de locatie en ligging van het object en de mogelijke waardevermeerdering of -vermindering in de toekomst.

Voor het bepalen van de leegwaarde wordt de comparatieve methode toegepast. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met koop- of gronduitgiftepreizen die gehanteerd worden in de direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals de ligging, grootte van de percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en het algemene voorzieningsniveau.

## B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

### Plausibiliteitsverklaring

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVV, vastgesteld door de centrale raad van het NRVV, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Controlerend taxateur verklaart voor het onderhavige taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd. Hierbij is het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Daarnaast heeft de controlerend taxateur inzicht gehad in alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken. De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe is verplicht en geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

### Handtekening controlerend taxateur:



RT

Datum en plaats: 30 november 2023 | Nuland

## C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

### C.1 SWOT ANALYSE

#### Sterktes

- Ligging aan ontsluitingsweg van de dorpskern;
- Indeling maakt het gebruik door meerdere partijen mogelijk;
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- Bestemd t.b.v. detailhandelsactiviteiten.

#### Kansen

- Soortgelijke locaties in de regio zijn interessant gebleken t.b.v. herontwikkeling;
- Verduurzamen.

#### Zwaktes

- Solitaire ligging buiten de dorpskern;
- Asbesthoudende materialen aangetroffen (geen directe beperking bij huidig gebruik);
- Gedateerde afwerking en beperkte duurzaamheid.

#### Bedreigingen

- Hogere gebruikskosten door beperkte duurzaamheid;
- Hogere onderhoudskosten door verouderde voorzieningen.

### C.2 BEOORDELING

#### Courantheid verhuur:

**Redelijk**

#### Verhuurbaarheid

Taxateur acht de getaxeerde opstallen en het verharde buitenterrein redelijk verhuurbaar. In algemeenheid valt te stellen dat er slechts een beperkt aantal detailhandelsbedrijven bestaan waarvoor de totale omvang van de opstallen en de solitaire ligging buiten de dorpskern geschikt is. Het is een trend te noemen dat deze partijen zich terugtrekken uit de dorpskernen en zich vestigen op goed bereikbare (snelweg-)locaties, in een cluster van soortgelijke detailhandelsbedrijven. Desondanks acht taxateur de verhuurbaarheid redelijk, omdat het getaxeerde uit meerdere bouw delen bestaat en daardoor meerdere gebruikers kan huisvesten. Hierdoor bestaat er enige flexibiliteit om tot invulling te komen.

#### Verhuurtijd (maanden):

**6 maand(en)**

#### Courantheid verkoop:

**Redelijk**

#### Verkoopbaarheid

Het getaxeerde kent een redelijk tot goede verkoopbaarheid in verband met de potentie tot herontwikkeling. Het getaxeerde is gelegen op goed bereikbare locatie in/aan een woonwijk. De omvang maakt een (kleinschalige) woon-ontwikkeling mogelijk, echter hiertoe is medewerking van de gemeente benodigd.

#### Verkooptijd (maanden):

**6 maand(en)**

#### Courantheid algemeen:

**Redelijk**

**D JURIDISCH****D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN****Eigenaar:** Grabo Onroerend Goed B.V.**Type eigendom:** Eigendom**Te taxeren belang:** Eigendom**Kadastrale percelen**

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Eigenaar
Son en Breugel	SON00	D	3808	2.755	Grabo Onroerend Goed B.V.
<b>Totaal</b>				<b>2.755</b>	

**Aantekeningen kadastraal object**

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er per peildatum op het getaxeerde geen aantekeningen bekend.

**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 40221 nummer 25) blijkt dat er met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingsbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten zijn gevestigd.

**Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's** N.v.t.**VVE en invloed op de waardering**

Het getaxeerde is niet gesplitst in appartementsrechten. Er is dan ook geen Vereniging van Eigenaren van toepassing.

**D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN****Gebruik conform bestemmingsplan:** Ja**Bestemmingsplan**

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Breugel' van de gemeente Son en Breugel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 21 oktober 2010. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Detailhandel" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2".

De grond met de bestemming "Detailhandel" zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c groenvoorzieningen;
- d paden en wegen;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

**Maatvoering:**

Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 100;  
 Maximum bouwhoogte (m) : 8;  
 Maximum goothoogte (m) : 4;  
 Maximum dakhelling (graden) : 55.

**Dubbelbestemming waarde-archeologie**

De dubbelbestemming archeologie heeft betrekking op het beschermen van archeologische waarden in de bodem bij bouw- of grondwerkzaamheden. Dit betekent geen wezenlijke verzwaring van het huidige of toekomstig gebruik.

Blijkens het bestemmingsplan wordt de volgende definitie gehanteerd voor het begrip 'Detailhandel':

'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse. Hieronder wordt tevens verstaan het verrichten van handelingen ten behoeve van de verkoop van goederen via internet, waarbij de levering elders plaatsvindt.'

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.0848.BP400BREUGEL-OH01).

**Monument:** Nee

Het getaxeerde is niet aangewezen als een object met monumentale waarde en is geen onderdeel van een waardevol ensemble in de vorm van een beschermd dorps- of stadsgezicht.

**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee**Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten**

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

## Vestigingseisen

Er zijn taxateur geen specifieke vestigingseisen bekend.

## Fiscale aspecten

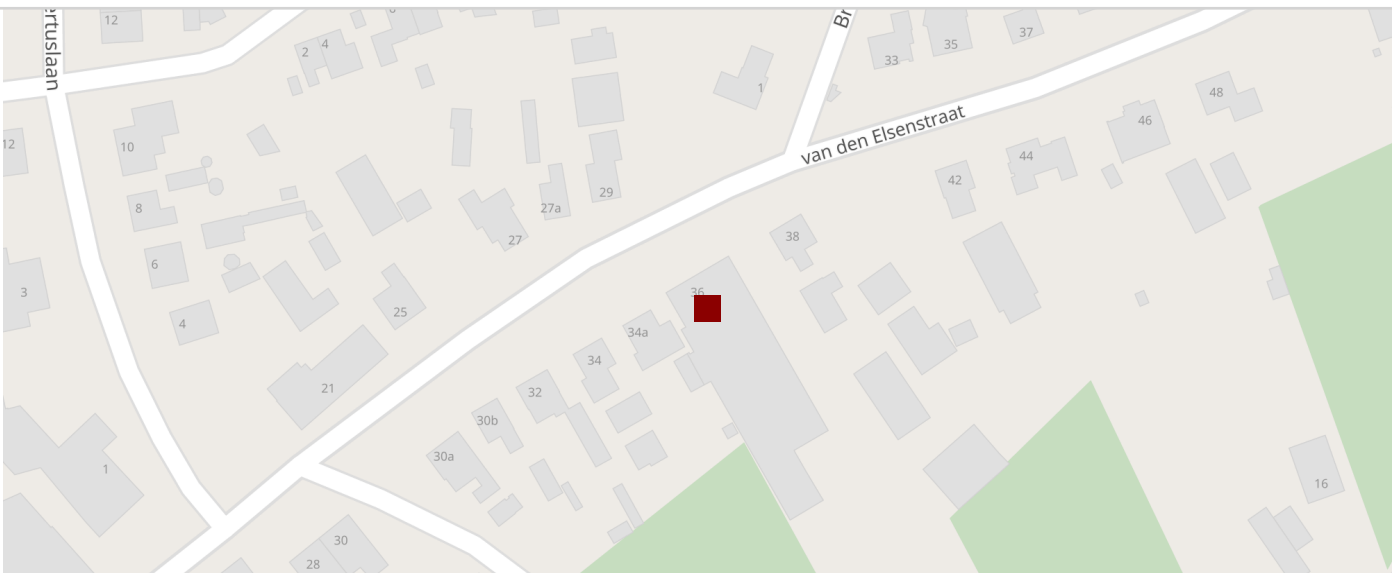
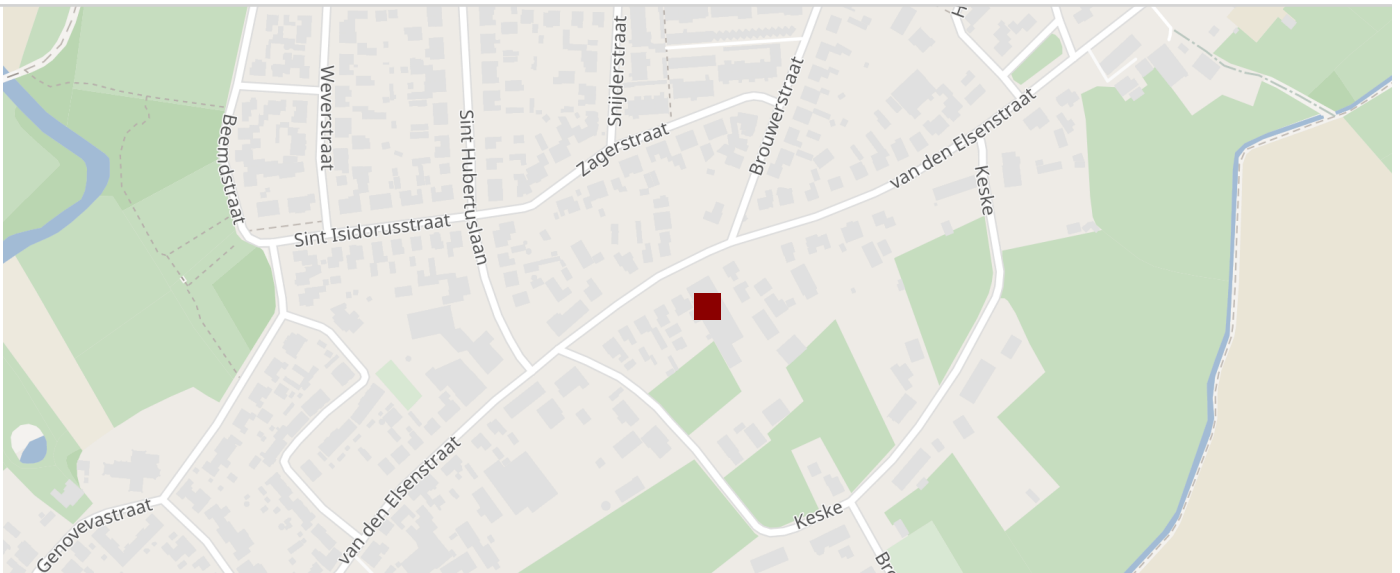
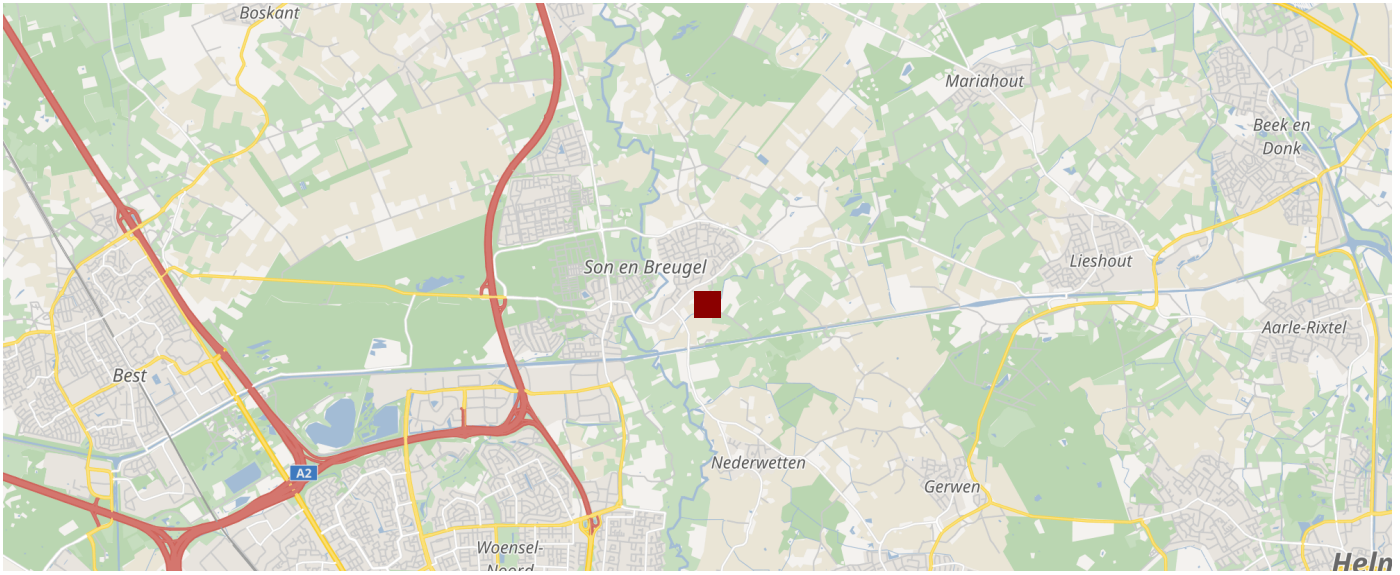
Er is geen herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 6 Wet OB en art. 12 en art. 13 Uitv.Besch. OB. Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object geldt er dat de koopsom belast zal worden met overdrachtsbelasting ad. 10,4%. Voor zover niet anders vermeld in dit rapport gelden allen genoemde bedragen exclusief BTW.

## Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn. Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 14 november 2023) is het perceel niet belast met publiekrechtelijke beperkingen anders dan reeds vermeld.

**E** LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT





## E.2 LOCATIE INFORMATIE

### Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Het getaxeerde is gelegen in een woonomgeving waardoor in de directe omgeving voornamelijk particuliere woningen worden aangetroffen. Aan de doorgaande weg wordt incidenteel bedrijvigheid aangetroffen.

### Omgeving en belendingen

Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk even buiten de dorpskern van Son en Breugel. De dorpskern beschikt over een ruim aanbod aan horeca- en detailhandelsbedrijven. De woonwijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen.

### Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Het getaxeerde is gelegen aan een openbare verharde weg en daarover goed bereikbaar. De op- en afritten van de rijksweg A50 (Eindhoven - Veghel) bevinden zich op enkele autominuten afstand van het getaxeerde. De bereikbaarheid voor eigen vervoer wordt dan ook als goed beoordeeld.

### Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid met openbaar vervoer is tevens goed te noemen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op loopafstand van het getaxeerde.

### Voorzieningen

De dorpskern met alle benodigde voorzieningen bevindt op redelijk korte afstand van het getaxeerde.

### Parkeren op openbare weg: **Goed**

Het is mogelijk om in de straat (gratis) te parkeren.

### Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Er zijn taxateur geen ontwikkelingen in de omgeving bekend die een wezenlijke invloed zullen hebben om de waardeontwikkeling van het getaxeerde.

### Locatiescore: **Goed**

De locatie is geschikt te noemen voor een diversiteit aan activiteiten. Hierbij dient te worden opgemerkt dat naar mening van taxateur de voortzetting van grootschalige detailhandelsactiviteiten niet vanzelfsprekend is. De locatie lijkt geschikt te zijn voor herontwikkeling.

### Walkscore: **49**

Het object heeft een Walk Score van 49 wat betekent dat voor de meeste boodschappen de fiets of auto benodigd is.

**F OBJECT****F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft een bedrijfs- / winkelruimte dat is bestemd t.b.v. detailhandelsactiviteiten, echter wegens de omvang en ligging buiten de winkelkern voornamelijk geschikt is voor specifiek grootschalige detailhandel. Het getaxeerde bestaat uit meerdere bouwdelen, waaronder een winkelruimte c.q. verkoopruimte, opslagloodsen (met inbandige kantoorruimte en gedeeltelijk een entresol-vloer) en een verkoopkas. Tevens behoort tot het getaxeerde de ondergrond en het verharde buitenterrein dat grotendeels dient t.b.v. parkeren en deels als verkoopterrein.

**Indeling**

- Winkelruimte met meterkast;
- Opslagloods met entresol-vloer en inbandige kantoorruimte, keuken en toilet. Verkoopkas;
- Opslagloods met bunker t.b.v. opslag gevaarlijke stoffen (voorheen vuurwerk);
- Winkelruimte c.q. verkoopkas.

**Terrein**

Het getaxeerde omvat een ruim buitenterrein dat is verhard en grotendeels dient t.b.v. parkeren en deels als verkoopterrein.

**Bouwjaar:** 1980

**Bouwaard, materialen en constructie**

De winkelruimte aan de voorzijde is opgetrokken middels traditioneel metselwerk wanden en de vloeren zijn uitgevoerd in beton. Achtergelegen opslagloodsen zijn opgetrokken middels staalconstructie en metselwerk wanden. Zowel de winkelruimte als achtergelegen loodsen beschikken over een zadeldak dat met dakpannen gedekt is. De verkoopkas is daarentegen gedekt met golfplaten. Het getaxeerde beschikt over de gebruikelijke aansluitingen m.b.t. elektra, gas, water, riolering en telecommunicatie.

**Bouwkundige staat:** Redelijk

**Staat van onderhoud buiten:** Redelijk

**Staat van onderhoud binnen:** Redelijk

**Toelichting onderhoud**

Taxateur heeft tijdens de opname geen noemenswaardige gebreken geconstateerd. Slijtage is zoals te verwachten voor een object van deze leeftijd. In de bijlage is een asbestrapportage opgenomen, die in het verleden is opgesteld t.b.v. een beoogde verbouwing. Hierin wordt melding gemaakt van asbesthoudende materialen, waarvan de omvang geen belemmering was voor het huidige gebruik en de beoogde verbouwing:

- Asbest geconstateerd aan buitenzijde (dakleien, vormstukken en golfplaten)
- Asbest geconstateerd bij de zolder/entresolvloer (Vlakke plaat varkersschot, opstorting en in het butyleenkit)

Taxateur heeft zich een globaal beeld van de onderhoudsstaat en de bouwkundige toestand van het object als geheel gevormd. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

**Vastgoed Taxatiewijzer:** 2023

**Normonderhoud type:** wint 01 - Indiv winkel/winkel in winkelstraat, ouder type

**Parkeren (op eigen terrein):** Zeer goed

**Toelichting parkeren**

Ruim voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

**Functionaliteit:** Redelijk

**Toelichting functionaliteit**

Het getaxeerde beschikt over de benodigde voorzieningen voor het gebruik als winkel- / bedrijfsruimte. Taxateur heeft per bouwdeel rekening gehouden met mate van functionaliteit en dit mee laten wegen bij vaststelling van de markthuren. De indeling is mogelijk voor een gebruiker van het totaal een belemmering, echter maakt deelgebruik beter mogelijk. De bouwdelen zijn momenteel nog in gebruik door een professionele detailhandelsformule, waardoor gesteld kan worden dat deze al zodanig voldoen. De franchisenemer had graag gezien dat de vestiging werd voortgezet.

**F.2 OPPERVLAKTE**

**Overzicht ruimtetypes commercieel**

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks
Winkel	Winkelruimte	Eigenaar gebruiker	496,46	482,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>496,46</b>	<b>482,00</b>
Bedrijfsruimte	Opslagloods C (begane grond)	Eigenaar gebruiker	89,61	87,00
	Opslagloods C (entresol-vloer)	Eigenaar gebruiker	86,52	84,00
	Opslagloods B (begane grond)	Eigenaar gebruiker	183,34	178,00
	Opslagloods A (begane grond)	Eigenaar gebruiker	73,13	71,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>432,60</b>	<b>420,00</b>
Overig	Winkelruimte - Verkoopkas (begane grond)	Eigenaar gebruiker	235,87	229,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>235,87</b>	<b>229,00</b>
Overig terrein	Buitenterrein	Eigenaar gebruiker	-	661,00
	<b>Subtotaal</b>		<b>-</b>	<b>661,00</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.164,93</b>	<b>1.792,00</b>

**F.3 RENOVATIE**

**Laatste renovatie**

Taxateur is niet bekend met gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en/of uitbreidingen aan de onroerende zaak.

**F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**

**Omschrijving milieuaspecten**

Bodem- en grondwaterverontreiniging

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 de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Taxateur heeft enkel kennisgenomen van de kaart van het Bodemloket die als bijlage is bijgevoegd.

**Object beoordeling**

De positieve invloeden overheersen de beperkte negatieve invloeden.

**Object score:**

**Redelijk**

**G** **GEBRUIK****G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Het getaxeerde is door de huidige eigenaren in gebruik als detailhandelslocatie in tuin-, dier-, buitenleven en bouwbenodigdheden. Opdrachtgever heeft met de eigenaren een koopovereenkomst gesloten, waarbij het getaxeerde vrij van huur en gebruik in eigendom wordt overgedragen. De huidige eigenaar heeft sluiting per 31 december 2023 publiekelijk bekend gemaakt.

**Voorgenomen gebruik**

Het beoogde gebruik van opdrachtgever is vooralsnog onbekend. Conform de taxatie-opdracht heeft taxateur de huidige toestand getaxeerd, waarbij het getaxeerde dient t.b.v. commerciële activiteiten en ook als zodanig is bestemd. Per waardepeildatum was er sprake van een eigen gebruikssituatie.

**G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID****Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject. Voor de bepaling van de optimale aanwending is van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).
2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).
3. financieel haalbaar is, gelet op een – feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan – alternatief gebruik dat voldoende rendement zal genereren voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Gelet op de fysieke en juridische kwaliteit van het taxatieobject is de alternatieve aanwendbaarheid van het taxatieobject te beoordelen als redelijk tot goed. De publiekrechtelijk bestemming van het object biedt ruimte voor alternatieve aanwendungen binnen de commerciële sector.

Taxateur stelt dat het huidige gebruik van het taxatieobject als 'highest and best use' moet worden gezien.

## H ONDERBOUWING

### H.1 MARKTVISIE

#### Marktbeeld

De winkelmarkt heeft een sterke relatie met de economische welvaart van burgers. Na de terugval door de coronapandemie is de sterkste economische groei in 20 jaar gemeten tijdens de herstelperiode. Consumenten gingen extra veel de deur uit en trokken daarbij vaker de portemonnee. In 2022 is er nog steeds een economische groei gemeten, ondanks een daling vanaf het derde kwartaal. Het CPB verwacht in 2023 een lagere economische groei voor Nederland, maar dit perspectief verhult de moeilijke situatie waarin de markt zich op het moment in bevindt.

Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne begin 2022, is de winkelruimtemarkt opnieuw onder druk komen te staan. Mede door de oorlog zijn de gasprijzen flink gestegen. Naast hogere energieprijzen heeft dit als gevolg dat de inflatie hoog is en dat de koopkracht daalt. In september 2022 werd recordhoogte van de inflatie (HIPC) gemeten van 17,1%, en volgens het CBS komt de inflatie over 2022 uit op gemiddeld 11,4%. Door de hoge inflatie en gestegen energiekosten is de koopkracht van de consument achteruitgegaan terwijl de lasten van winkeliers juist oplopen. Als gevolg nam de vraag naar winkelruimte af omdat het perspectief van winkelruimte minder positief is dan in andere jaren. Gebruikers van winkelvastgoed zijn direct afhankelijk van bestedingen, omzet en kosten. Hierin speelt mee dat veel ondernemers tijdens de coronacrisis veel van hun reserves hebben moeten aanspreken en nog maar weinig tijd hebben gekregen om een nieuwe buffer op te bouwen.

De slechtere omstandigheden voor winkelruimte gebruikers heeft geleid tot een lagere opname van dergelijke ruimten. Op de vrije markt (huur- en koop voor eigen gebruik) is de opname in het voortschrijdend jaartotaal van 2022 uitgekomen op 666.500 m<sup>2</sup>. In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het opnameniveau 12% hoger, zelfs met de aanwezigheid van langdurige lockdowns. Toch zijn er signalen dat de markt aan het kantelen is. Zo is er aan de aanbodzijde van winkelruimten een stijging zichtbaar van het aantal aanmeldingen.

Tot slot is er ook zichtbaar dat veel langdurig leegstaande winkels worden hergebruikt voor een andere bestemming. Zo worden leegstaande showrooms getransformeerd tot bedrijfsruimtes en kantoren. Herbestemming naar woonfuncties is ook populair, vooral op B-locaties en in aanloopstraten. Steeds meer gemeenten zien in transformatie wel de mogelijkheid om leegstand te verminderen en tegelijkertijd meer woningaanbod te creëren. Stijgende bouwkosten en strikte regelgeving, zorgen er echter wel voor dat partijen terughoudender worden om winkels te transformeren tot woningen.

Bron: NVM Business Sectorrapport Winkelruimtemarkt 2022

#### Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	5,12%	4,88%	2,88%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	4,10%	3,90%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

#### Marktsituatie

De trends die van toepassing zijn op landelijk niveau zijn in grote lijnen ook van toepassing op deze regio. Voor winkelruimtes geldt dat deze zich steeds meer naar de centra gaan begeven. Buiten de A-locaties zal vooral in kleinere steden en dorpen enige leegstand optreden, voornamelijk in krimpregio's. Op leegstaande locaties zal steeds vaker gekozen worden voor transformatie om te voldoen aan de grote vraag naar woonaanbod.

Er zijn geen signalen dat in Son en Breugel andere trends en marktomstandigheden van toepassing zijn dan de landelijke.

### H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

#### Algemene toelichting op de huurreferenties

Ter onderbouwing van deze waardering is gekeken naar referentietransacties van panden die zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn met het getaxeerde. Er is rekening gehouden met correcties voor verschillen in bijvoorbeeld ligging, afwerking, bouwkundige kwaliteit, courantheid in verkoop en verhuur, grootte etc.

#### Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m <sup>2</sup> of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m <sup>2</sup> of stuk
5-8-2021	Torenstraat 15	Helvoirt	Winkel	437	€ 26.000	€ 59
8-3-2021	Europaweg 95	Helmond	Winkel	520	€ 37.500	€ 72
4-4-2021	Kapelweg 3	Boxtel	Winkel	913	€ 66.000	€ 72
22-7-2021	Nijverheidsweg 10	Druten	Winkel	330	€ 25.800	€ 78
30-9-2021	Eindhovensebaan 1	Veldhoven	Winkel	710	€ 56.800	€ 80

## Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

### 1 - Referentie Type: huurtransactie | Torenstraat 15 - 5268 AR Helvoirt

Transactiedatum:	<b>05-08-2021</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 26.000</b>
Straat:	<b>Torenstraat 15</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 59,50</b>
Plaats:	<b>Helvoirt</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>- / Geen</b>
Sub IPD Type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1930</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>437</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### 2 - Referentie Type: huurtransactie | Europaweg 95 - 5707 CL Helmond

Transactiedatum:	<b>08-03-2021</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 37.500</b>
Straat:	<b>Europaweg 95</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 72,12</b>
Plaats:	<b>Helmond</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>G</b>
Sub IPD Type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1974</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>520</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### 3 - Referentie Type: huurtransactie | Kapelweg 3 - 5281 LP Boxtel

Transactiedatum:	<b>04-04-2021</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 66.000</b>
Straat:	<b>Kapelweg 3</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 72,29</b>
Plaats:	<b>Boxtel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A</b>
Sub IPD Type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>2000</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>913</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### 4 - Referentie Type: huurtransactie | Nijverheidsweg 10 - 6651 KS Druten

Transactiedatum:	<b>22-07-2021</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 25.800</b>
Straat:	<b>Nijverheidsweg 10</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 78,18</b>
Plaats:	<b>Druten</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A+++</b>
Sub IPD Type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1997</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>330</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



### 5 - Referentie Type: huurtransactie | Eindhovensebaan 1 - 5505 JA Veldhoven

Transactiedatum:	<b>30-09-2021</b>	Huuropbrenst per jaar:	<b>€ 56.800</b>
Straat:	<b>Eindhovensebaan 1</b>	Huuropbrenst per jaar m²:	<b>€ 80,00</b>
Plaats:	<b>Veldhoven</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A</b>
Sub IPD Type:	<b>Winkel</b>		
Bouwjaar:	<b>1960</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>710</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



**Overzicht ruimtetypes**

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Bedrijfsruimte	Opslagloods C (begane grond)	90	87	█	█	5,7 %
	Opslagloods C (entresol-vloer)	87	84	█	█	1,9 %
	Opslagloods B (begane grond)	183	178	█	█	9,1 %
	Opslagloods A (begane grond)	73	71	█	█	3,6 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>433</b>	<b>420</b>	█	█	<b>20,4 %</b>
Overig	Winkelruimte - Verkoopkas (begane grond)	236	229	█	█	8,4 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>236</b>	<b>229</b>	█	█	<b>8,4 %</b>
Overig terrein	Buitenterrein	-	661	█	█	14,6 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>-</b>	<b>661</b>	█	█	<b>14,6 %</b>
Winkel	Winkelruimte	496	482	█	█	56,6 %
	<b>Subtotaal of gemiddelde</b>	<b>496</b>	<b>482</b>	█	█	<b>56,6 %</b>
<b>Totaal</b>		<b>1.165</b>	<b>1.792</b>	█	█	<b>100,0 %</b>

**Verklaring gehanteerde markthuur**

Uit het referentieonderzoek blijkt dat de gemiddelde huuropbrengsten voor vergelijkbare bedrijfsruimten zich bewegen binnen een bandbreedte van █ tot █ per m2 per jaar. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de referentie met de hoogste huuropbrengst per m2 naar verhouding over een groot aandeel aan winkelruimte en klein aandeel aan magazijnruimte dat doorgaans een lagere huuropbrengst genereert. Omdat slechts bij één referentie het metrage per bouwdeel stond benoemd, is het slechts mogelijk gebleken een vergelijk een gemiddelde huuropbrengst per m2 per jaar te achterhalen. Bij de referenties is een nadere toelichting opgenomen.

Gelet op de locatie, de oppervlakte(n) en het afwerkingsniveau van het getaxeerde, is de totale markthuur binnen de bandbreedte vastgesteld op afgerond █ per m2 per jaar. Taxateur heeft de markthuur naar bouwdelen gedifferentieerd, waarbij de winkelruimte een hogere markthuur is toegekend dan de achtergelegen opslagloodsen. Tevens dient te worden opgemerkt dat het getaxeerde een verhard buitenterrein omvat dat qua omvang groter is dan gebruikelijk. Taxateur heeft dan ook aan een deel een markthuurwaarde toegekend. Als de markthuurwaarde van het buitenterrein buiten beschouwing wordt gelaten, dan ligt de gemiddelde markthuur van het bebouwde deel lager dan het referentie-onderzoek. Dit wordt veroorzaakt doordat het getaxeerde naar verhouding tot de referenties bestaat uit een groter deel aan opslagruimten, waarvan de markthuur lager ligt en dus de gemiddelde huuropbrengst per m2 per jaar drukken.

De totale bruto markthuur van de getaxeerde is vastgesteld op: █ op jaarbasis.



### H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

#### Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Om een goed onderbouwde taxatie te krijgen is het van belang referentie transacties te vinden van zo goed mogelijk te vergelijken panden, die zo recent mogelijk zijn. Deze objecten worden na correctie beter vergelijkbaar, met enige variatie in de afmetingen, afwerking, achterstallig onderhoud en het bouwjaar, maar ook verschillen in de locatie, het buitenterrein of de belevingswaarde. De vakkennis en ervaring van taxateur weet deze op waarde te schatten en te vertalen naar een waardering van het getaxeerde object.

BAR op basis van theoretische huur:

Voor dit type object zijn weinig tot geen beleggingstransacties inzichtelijk. Dit komt doordat transacties niet worden afgemeld en omdat er veel sprake is van eigen gebruik waarbij geen huursituatie ontstaat. Doordat er onvoldoende beleggingstransacties inzichtelijk zijn om inzicht te geven in de aanvangsrendementen van dit type object heeft taxateur een theoretische BAR opgesteld. Dit gebeurt op basis van de transactieprijs en het vaststellen van een theoretische markthuur.

Bij deze methode wordt een aanname gemaakt voor de huur van de kooppreferenties op basis van huurreferenties en de uit documentatie blijkende metrages, voorzieningen, afwerkingsniveau etc. Deze huur wordt onderbouwd door de huurreferenties die in dit rapport zijn opgenomen. Op basis van deze huur en de transactieprijs kan zo een BAR worden vastgesteld voor de referentieobjecten.

#### Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m <sup>2</sup>
12-9-2022	Rooseindsestraat 52	Helmond	Winkel	1.622	7,31%	€ 1.300.000	€ 801,48
06-7-2023	Kanaalweg 9	Asten	Bedrijfsruimte	3.413	8,74%	€ 2.747.000	€ 804,86
08-2-2023	Provincialeweg 12	Veldhoven	Winkel	432	9,6%	€ 250.000	€ 578,70
20-12-2021	Frankenweg 57	Oss	Winkel	522	10,3%	€ 285.560	€ 547,05

**Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4**

**Referentie type: belegging | Adres: Rooseindsestraat 52 - 5705 BV Helmond**

Transactiedatum:	12-09-2022	Koopsom kk:	€ 1.300.000
Adres:	Rooseindsestraat 52	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 801,48
Plaats:	Helmond	Contractuur p/jaar:	€ 95.000
IPD type:	Winkel	BAR:	7,31%
Sub IPD type:	Winkel	Perceeloppervlak:	3.537
Bouwjaar:	1997	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	1.622	Eigendom:	Vol eigendom
		Energielabel:	A



**Referentie type: koop | Adres: Kanaalweg 9 - 5721 MZ Asten**

Transactiedatum:	06-07-2023	Koopsom kk:	€ 2.747.000
Adres:	Kanaalweg 9	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 804,86
Plaats:	Asten	BAR:	8,74%
IPD type:	Bedrijfsruimte	Perceeloppervlak:	8.200
Sub IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2009	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	3.413	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



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

Transactiedatum:	08-02-2023	Koopsom kk:	€ 250.000
Adres:	Provincialeweg 12	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 578,70
Plaats:	Veldhoven	BAR:	9,6%
IPD type:	Winkel	Perceeloppervlak:	1.363
Sub IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1960	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	432	Energielabel:	A+
Bron:	NVM		



**Referentie type: koop | Adres: Frankenweg 57 - 5349 AP Oss**

Transactiedatum:	20-12-2021	Koopsom kk:	€ 285.560
Adres:	Frankenweg 57	Koopsom p/m <sup>2</sup> of p/stuk:	€ 547,05
Plaats:	Oss	BAR:	10,3%
IPD type:	Winkel	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Sub IPD type:	Winkel	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	2001	Energielabel:	A
VVO (m <sup>2</sup> ) / stuks:	522		
Bron:	NVM		



**Gebruikte input- en berekende outputyields**

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	8,30 %
NAR vrij op naam	6,80 %
Exit yield	7,30 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	8,98 %
BAR markt/herz. huur kk	8,98 %

## Verklaring gehanteerde rendementen

Voor de bepaling van de marktwaarde is voornamelijk gekeken naar de verkoopopbrengsten (comparatieve methode). Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

Uit het referentie-onderzoek blijkt v.w.b. de bedrijfshallen met buitenterreinen een bandbreedte van de gemiddelde koopsom van [REDACTED] tot en [REDACTED] per m<sup>2</sup>. De kooppreferenties die de bovenzijde van de bandbreedte vormen beschikken over een omvangrijk buitenterrein, dat in de koopsom is inbegrepen echter niet tot het gebruiksoppervlakte behoort. Taxateur prefereert dan ook het vergelijk op basis van de BAR, die deels theoretisch is vastgesteld.

De bandbreedte van de theoretische BAR bedraagt: [REDACTED] tot [REDACTED]. Bij de referenties is een nadere toelichting opgenomen.

De marktwaarde van het totaal is vastgesteld op: [REDACTED] k.k. (afgerond). In de berekening wordt een marktwaarde k.k. van [REDACTED] per m<sup>2</sup> en een BAR markthuur k.k. van [REDACTED] getoond. Beide vallen binnen de bandbreedtes van het referentie-onderzoek. Hierin zit echter het buitenterrein verdisconteerd.

De door taxateur vastgestelde markthuur voor de bebouwing incl. gebonden grond (excl. aanvullend buitenterrein) bedraagt: [REDACTED] per jaar. De gehanteerde BAR van [REDACTED] resulteert in [REDACTED] (afgerond), oftewel [REDACTED] per m<sup>2</sup>. Dit valt eveneens binnen de bandbreedte van het referentie-onderzoek.

## H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen bijzondere correcties toegepast.

## Bijzondere waardecomponenten

In deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

# I DUURZAAMHEID

## Duurzaamheidsparagraaf

### Object

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

### Licht en ventilatie

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

### Warmte opwekking

Gasketel

### Verwarmingsafgifte

Hete lucht

### Warm water

CV combi ketel

### Luchtbehandeling

Mechanische ventilatie

### Isolatie

Dak	: 50 mm (Rc 1,3)
Gevels	: 40 mm (Rc 1,3)
Vloer	: 50 mm (Rc 1,3)
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
-------------------------	-----------------	------------------------------

Zonnepanelen	: N.v.t.	
Overig	: Geen	

### Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
Hybride warmtepomp	Warmtepomp				Conform Rabo Duurzaam Vastgoed Tool
TL LED Verlichting	LED verlichting				Conform Rabo Duurzaam Vastgoed Tool
Gevelisolatie	Gevelisolatie				Conform Rabo Duurzaam Vastgoed Tool
<b>Totaal</b>					

### Investeringen

<b>Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:</b>	
--	--

**Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming****Warmtepomp:**

Een warmtepomp haalt warmte uit de lucht of een aangesloten bron en gebruikt deze voor de verwarming van een pand. Voor nieuwbouw zijn vrijwel alle varianten rendabel, bij een bestaande woning is een hybride pomp het meest geschikt doordat er minder aanpassingen vereist zijn en de aanschafprijs lager ligt terwijl toch een aanzienlijke besparing op de energielasten wordt gerealiseerd.

**TL LED Verlichting:**

Door het vervangen van alle gloeilampen voor led-verlichting kan het elektriciteitsverbruik worden teruggedrongen.

Met een keuze voor slimme verlichting kunnen de lampen daarbij ook op afstand aan- en uitgezet worden en kan de kleur en felheid door de gebruiker worden ingesteld. Dit kan het verbruik verder verminderen en levert extra gebruikerscomfort op.

**Gevelisolatie**

Oude gebouwen waarvan de muren uit bakstenen bestaan, zijn vaak dubbelsteensmuren met daartussen een luchtspouw. De dikte van de spouw is erg afhankelijk van het bouwjaar. Indien geen isolatie aanwezig is, is het mogelijk om de spouw te isoleren (na-isolatie) door deze met een vloeibaar (schuim of piepschuimkorrels) isolatie te vullen via open stootvoegen of door enkele gaten te boren en naderhand te dicht. Afhankelijk van de spouwdikte heeft dit een verbeterde isolerende werking. Wanneer er geen spouw aanwezig is of er meer geïsoleerd dient te worden, dan is het mogelijk om aan de binnenzijde (let op vermindering bruikbaar vloeroppervlak) of buitenzijde van de muur (let op weersinvloeden) extra isolatie aan te brengen. De kosten hiervoor zullen hoger zijn en er dient gelet te worden op de afwerking.

**Toekomstbestendigheid object**

De opvatting van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw zal een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven: - gebruik van de grond;

- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Ten aanzien van het getaxeerde is in het kader van duurzaamheid het volgende vermeldenswaardig:

Geen bijzonderheden anders dan het gebruik van reguliere materialen en isolerende voorzieningen van het pand.

**Energie label:** **C** **NTA 8800**

**BREEAM:** **Unclassified**

**Uitleg energielabel**

Per 1 januari 2015 is het Besluit energieprestatie gebouwen gewijzigd. Bij verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw, woon- of bedrijfsruimte moet een energielabel beschikbaar gesteld worden. Aan de niet-nakoming van deze verplichting is een boete gekoppeld.

Het energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A++++ (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Alleen energieadviseurs met een BAL-certificaat mogen een energielabel voor utiliteitsgebouwen afgeven. Het BAL-certificaat wordt in het energielabel ook wel 'NL-EPBD procescertificaat' genoemd.

Per 1 januari 2015 ziet de Inspectie Leefomgeving en Transport (IL T) toe op de naleving van de energielabelplicht. Dit betekent dat de IL T gaat controleren of het energielabel is overhandigd bij de verkoop, een nieuwe verhuur of de oplevering van een gebouw.

Een (utiliteits)gebouw moet op een transactiemoment (verkoop, verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. Het energielabel is verplicht bij gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinaties van deze gebruiksfuncties:

- kantoor;
- gezondheidszorg (klinisch en niet-klinisch);
- bijeenkomst;
- onderwijs;
- sport (verwarmd en matig verwarmd);
- logies;
- cel- en winkelfunctie.

Uitzonderingen hierop zijn:

- Monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee);
- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar;
- een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite).

Betreft het een gebouw dat valt onder een van deze uitzonderingen, maar is er wel een labelplichtige gebruiksruiimte aanwezig. Dan is het toegestaan een energielabel op te stellen. Verplicht is dit echter niet. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is te zien op [www.kadaster.nl/-/bag-viewer](http://www.kadaster.nl/-/bag-viewer). (bron: RVO.nl)

**Verwacht energielabel na investeringen:           A+**

**Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Het getaxeerde beschikt over een gemiddeld duurzaamheidsniveau binnen zijn segment. Er zijn beperkt duurzaamheidsmaatregelen aanwezig zoals dubbel glas of geïsoleerde spouwmuren, maar er is geen sprake van een hoge duurzaamheid met significante energiebesparing. Er is ruimte voor verdere verduurzaming van het getaxeerde wat kan leiden tot lagere gebruikslasten en/of een hogere score bij de huurprijscheck.

**J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN**

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

**Bouwkundige en technische staat**

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

**Milieu**

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

**Eigendom**

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



## Publiekrechtelijk

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

## Huurrecht

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

## Voordelen

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

## Plaatselijke voorschriften

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

## Fiscale wetgeving

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

## Toekomstige wetgeving

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

## Rechten van derden

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

## Tijd

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

## Aansprakelijkheid

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

## Beschikbare gegevens

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

## Overige waarde bepalende factoren

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

## Copyright

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

## K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

### Basis van de waarde

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

### **Marktwaarde**

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

### **Uitgangspunten:**

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

### **Markthuur**

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

### **Uitgangspunten:**

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

### **Theoretische huur**

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

### **Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)**

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex:  $(\text{markthuur unit} + \text{contractuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contractuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$ .

### **WWS-punten**

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.












### **Maximaal redelijke huur**

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

## Classificatie voor energieklassen

### Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

## Terminologie

**Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.**

### Bijzonder uitgangspunt

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

### Gebruiksoppervlakte

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

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

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m<sup>2</sup>.

### Inspectie

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

### Inspectiedatum

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

### Professionele taxatiedienst

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

### Uitgangspunten

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

### Vastgoedobject

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

### Waardepeildatum

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

## Afkortingen

**Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.**

### **BAR**

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

### **BVO**

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

### **DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

### **EVS**

European Valuation Standards 2020

### **GBO**

Gebruiksoppervlakte

### **HABU**

Highest And Best Use

### **IVS**

International Valuation Standards 2021

### **IVSC**

International Valuation Standards Committee

### **NAR**

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

### **RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors

### **TEGoVA**

The European Group of Valuers Association

### **VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)**

Verhuurbare eenheid

## L BIJLAGEN OVERZICHT

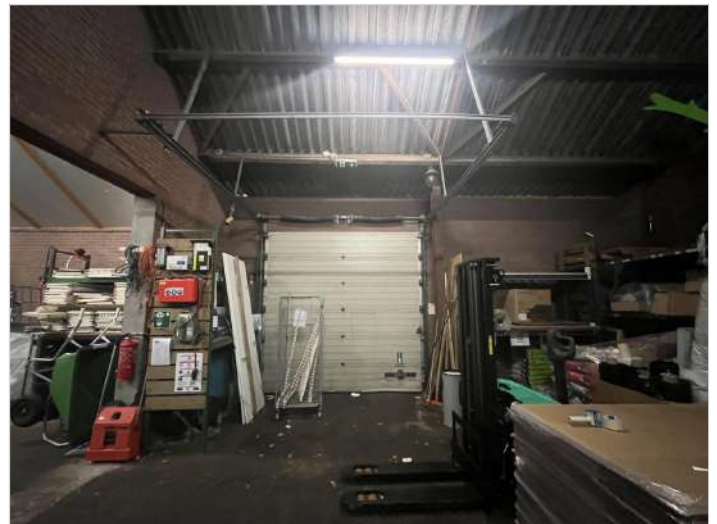
### Bijlagen

- Kadastrale gegevens
- Akte van levering
- Bodemonderzoeken
- Asbestonderzoek
- Plattegronden

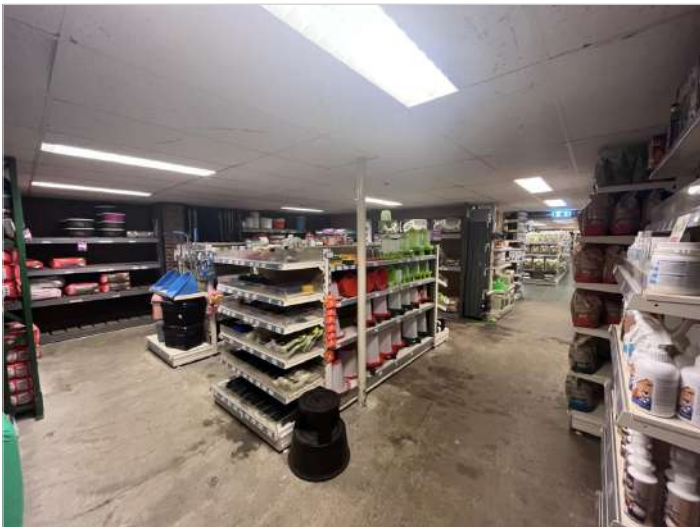




BIJLAGEN FOTO'S



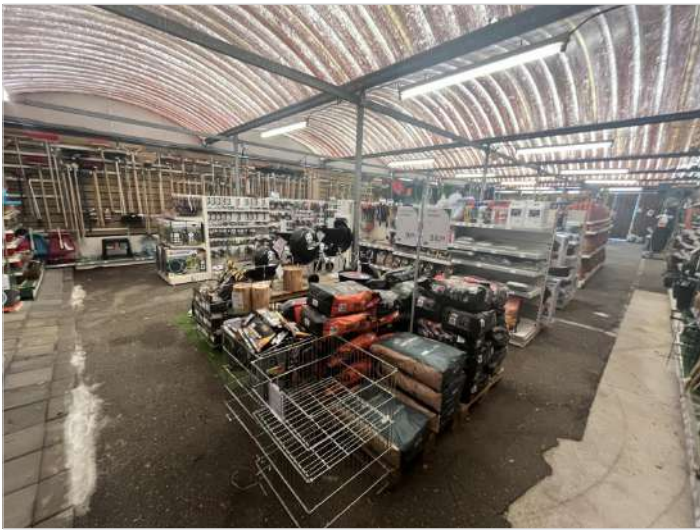




































**BIJLAGEN HUURREFERENTIES**

**Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5**

Ter onderbouwing van deze waardering is gekeken naar referentietransacties van panden die zo goed mogelijk vergelijkbaar zijn met het getaxeerde. Er is rekening gehouden met correcties voor verschillen in bijvoorbeeld ligging, afwerking, bouwkundige kwaliteit, courantheid in verkoop en verhuur, grootte etc.

**Referentie type: huurtransactie | Torenstraat 15 - 5268 AR Helvoirt**

Transactiedatum:	<b>05-08-2021</b>	Huuropbrengrst per jaar:	<b>€ 26.000</b>
Straat:	<b>Torenstraat 15</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Helvoirt</b>	Huuropbrengrst per jaar m²:	<b>€ 59,50</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
Sub IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>- / Geen</b>
Bouwjaar:	<b>1930</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>437</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



**Toelichting op deze referentie**

De referentie betreft een winkelruimte die is gelegen in Helvoirt. De referentie is vergelijkbaar qua gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan en beschikt eveneens over eigen terrein t.b.v. parkeren.

Taxateur maakt de aanname dat de gerealiseerde huuropbrengrst van € 26.000 per jaar als volgt is toebedeeld aan de bouwdelen:

- Winkelruimte (ca. 326 m²): Ca. € 55 per m2 per jaar;
- Opslagruimte op de verdieping (ca. 111 m²): Ca. € 15 per m2 per jaar;
- Buitenterrein (ca. 619 m²): Ca. € 10 per m2 per jaar.

Omdat de referentie een omvangrijk buitenterrein omvat, heeft taxateur aan een deel hiervan een huuropbrengrst toebedeeld.

**Referentie type: huurtransactie | Europaweg 95 - 5707 CL Helmond**

Transactiedatum:	<b>08-03-2021</b>	Huuropbrengrst per jaar:	<b>€ 37.500</b>
Straat:	<b>Europaweg 95</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Helmond</b>	Huuropbrengrst per jaar m²:	<b>€ 72,12</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Vergelijkbaar</b>
Sub IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>G</b>
Bouwjaar:	<b>1974</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>520</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



**Toelichting op deze referentie**

De referentie betreft een winkelruimte die is gelegen in Helmond. De referentie is vergelijkbaar qua gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan en ligging buiten het centrum. Omdat uit de transactiegegevens geen verdeling blijkt van de winkel- en magazijnruimten, dient de referentie ter onderbouwing van de gemiddelde markthuur van het bouwwerk zijnde: € 72,- per m2 per jaar. Uit het presentatiemateriaal blijkt echter wel dat de referentie grotendeels uit winkelruimte bestaat.

**Referentie type: huurtransactie | Kapelweg 3 - 5281 LP Boxtel**


Transactiedatum:	<b>04-04-2021</b>	Huuropbrengrst per jaar:	<b>€ 66.000</b>
Straat:	<b>Kapelweg 3</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	<b>Boxtel</b>	Huuropbrengrst per jaar m²:	<b>€ 72,29</b>
IPD type:	<b>Winkel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>
Sub IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A</b>
Bouwjaar:	<b>2000</b>		
Totaal m² of stuks:	<b>913</b>		
Bron:	<b>NVM</b>		



**Toelichting op deze referentie**

De referentie betreft een winkelruimte die is gelegen in Boxtel. De referentie is vergelijkbaar qua gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan, getuige dat op het perceel tevens dezelfde organisatie is gevestigd als in het getaxeerde. Omdat uit de transactiegegevens geen verdeling blijkt van de winkel- en magazijnruimten, dient de referentie ter onderbouwing van de gemiddelde markthuur van het bouwwerk zijnde: € 72,- per m2 per jaar. Uit het presentatiemateriaal blijkt echter wel dat de referentie grotendeels uit winkelruimte bestaat. Vanwege het hogere afwerkingsniveau en de betere duurzaamheid (energielabel A) van de referentie, is deze als beter aangemerkt.


## Referentie type: **huurtransactie** | Nijverheidsweg 10 - 6651 KS Druten

Transactiedatum:	<b>22-07-2021</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 25.800</b>	
Straat:	<b>Nijverheidsweg 10</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	<b>Druten</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 78,18</b>	
IPD type:	<b>Winkel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>	
Sub IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A+++</b>	
Bouwjaar:	<b>1997</b>			
Totaal m² of stuks:	<b>330</b>			
Bron:	<b>NVM</b>			

### Toelichting op deze referentie

De referentie betreft een winkelruimte die is gelegen in Druten. De referentie is vergelijkbaar qua gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan, getuige dat in het bedrijfscomplex dezelfde organisatie is gevestigd. De referentie is daarentegen kleiner van omvang en maakt dus onderdeel uit van een cluster van gelijksoortige detailhandelsbedrijven. Hierdoor is de referentie als beter aangemerkt. Omdat uit de transactiegegevens geen verdeling blijkt van de winkel- en magazijnruimten, dient de referentie ter onderbouwing van de gemiddelde markthuur van het bouwwerk zijnde: € 78,- per m2 per jaar. Uit het presentatiemateriaal blijkt echter wel dat de referentie grotendeels uit winkelruimte bestaat.

## Referentie type: **huurtransactie** | Eindhovensebaan 1 - 5505 JA Veldhoven

Transactiedatum:	<b>30-09-2021</b>	Huuropbrengst per jaar:	<b>€ 56.800</b>	
Straat:	<b>Eindhovensebaan 1</b>	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	<b>Veldhoven</b>	Huuropbrengst per jaar m²:	<b>€ 80,00</b>	
IPD type:	<b>Winkel</b>	Vergelijkbaarheid:	<b>Beter</b>	
Sub IPD type:	<b>Winkel</b>	Energielabel:	<b>A</b>	
Bouwjaar:	<b>1960</b>			
Totaal m² of stuks:	<b>710</b>			
Bron:	<b>NVM</b>			

### Toelichting op deze referentie

De referentie betreft een winkelruimte die is gelegen in Veldhoven. De referentie is vergelijkbaar qua gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan en was door dezelfde organisatie als het getaxeerde in gebruik. Omdat uit de transactiegegevens geen verdeling blijkt van de winkel- en magazijnruimten, dient de referentie ter onderbouwing van de gemiddelde markthuur van het bouwwerk zijnde: € 80,- per m2 per jaar. Uit het presentatiemateriaal blijkt echter wel dat de referentie grotendeels uit winkelruimte bestaat. Uit de documentatie blijkt dat het referentie-object volledig wordt gerenoveerd, waarbij wensen van de huurders kunnen worden meegenomen.



**Heideweg BV**  
Dorpstraat 28 | Nuland  
Email: [REDACTED]@heideweg.nl | Tel: [REDACTED]



# Taxatierapport samenvatting

Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.

Waarde op: 14-11-2023 | Taxateur: [REDACTED] RT

## I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	75384443
Complex:	Son en Breugel, Van den Elsenstraat 36
Adres:	Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.
Eigenaar:	Grabo Onroerend Goed B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.755 m <sup>2</sup>
Energielabel:	C

## Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1980
Monument:	Nee
Totaal BVO:	1.165 m <sup>2</sup>
VVO (m <sup>2</sup> ):	1.131 m <sup>2</sup>
Verhouding VVO / BVO:	1:1,03

## Waardering

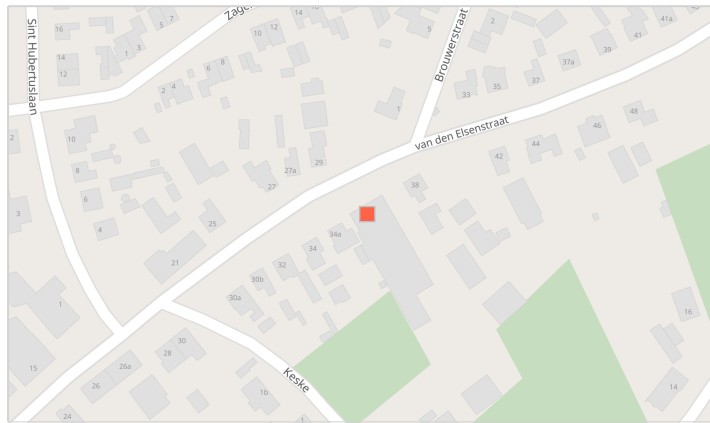
Oprachtgever:	Gemeente Son en Breugel
Contactpersoon:	
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	[REDACTED] RT
Waardepeildatum:	dinsdag 14 november 2023
Marktwarde per m <sup>2</sup> :	[REDACTED]

Het object is per 14-11-2023 getaxeerd op:

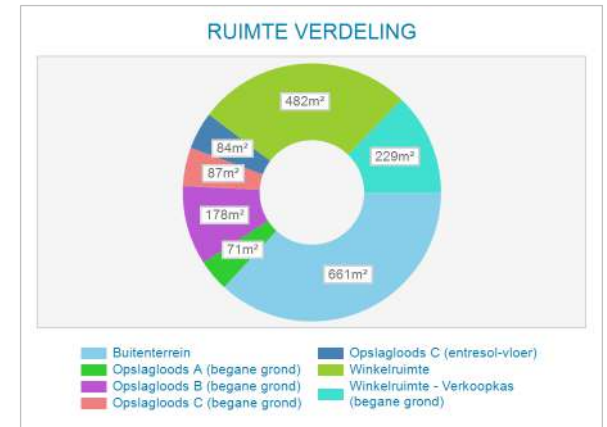
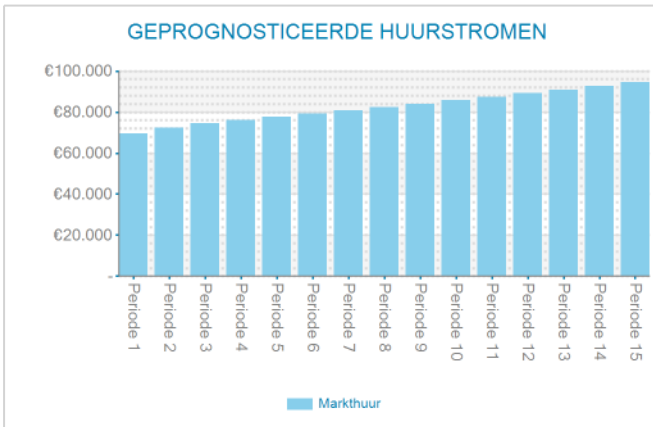
**EUR** [REDACTED]

Marktwarde kosten koper

## Locatie



## Complex foto



## Kengetallen

Markt/herz. huur:	[REDACTED]
Theoretische huur:	[REDACTED]
Netto markt/herz. huur:	[REDACTED]
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	16,0 %
BAR   Kap. markt/herz. huur kk:	9,0 %

# DCF rapportage

Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.

Waarde op: 14-11-2023 | Taxateur: [REDACTED] RT

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	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Bruto huurinkomsten</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
OZB	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Rioolbelasting	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Waterschapslasten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Verzekering (incl. belasting)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Onderhoud	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Beheerkosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kasstroom</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>NCW Kasstromen</b>	56.036	53.729	51.087	48.145	45.308	42.639	40.126	37.762	35.536	33.442	31.471	29.615	27.870	26.227	24.680

## Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	[REDACTED]
Marktwaarde KK	[REDACTED]
<b>Marktwaarde KK (afgerond)</b>	[REDACTED]

Disconteringsvoet	[REDACTED]
NCW Kasstroom	[REDACTED]

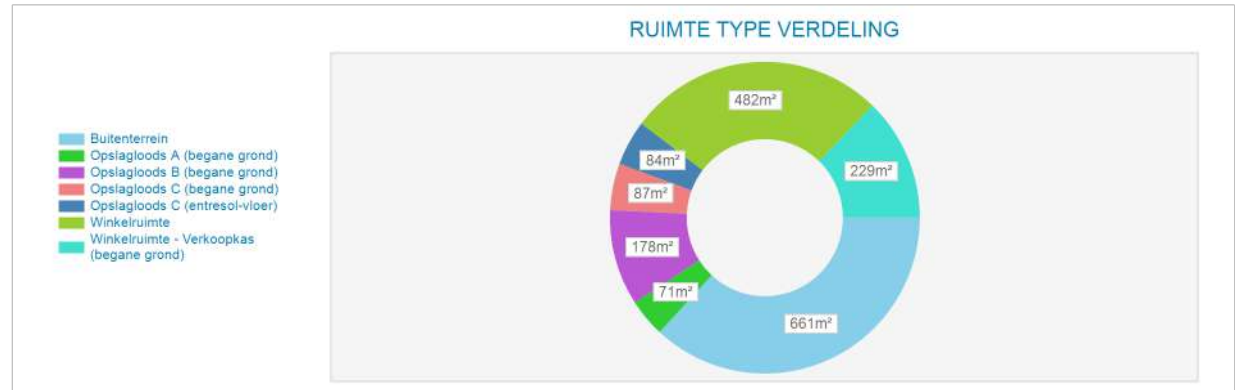
Exit Yield	[REDACTED]
NCW Eindwaarde	[REDACTED]



Ruimtype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Winkelruimte	482	-	█	█	█
Opslagloods C (begane grond)	87	-	█	█	█
Opslagloods C (entresol-vloer)	84	-	█	█	█
Opslagloods B (begane grond)	178	-	█	█	█
Opslagloods A (begane grond)	71	-	█	█	█
Winkelruimte - Verkoopkas (begane grond)	229	-	█	█	█
Buitenterrein	661	-	█	█	█
<b>Totaal</b>	<b>1.792</b>	-	█	█	█

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%
Totaal vaste kosten	█	█
Onderhoud	█	█
Beheerkosten	█	█
Overige kosten	-	0,0%
<b>Operationele kosten</b>	█	█
<b>Netto huurwaarde</b>		█
NAR % von		█
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>		█

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
<b>Totaal correcties</b>	-
<b>Marktwaaarde von</b>	█
Verwervingskosten	█
<b>Marktwaaarde kk</b>	█
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	█



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	█	█	█	█	█
Markthuur eigenaar-gebruiker	█				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	█
IRR	8,81%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaaarde kk per m²	█

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,30%



# Kadastrale gegevens

Van den Elsenstraat 36, 5694NH te Son en Breugel.

Waarde op: 14-11-2023 | Taxateur: [REDACTED] RT

## Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m <sup>2</sup>	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Son en Breugel	D	3808		-	-	100,00%	
<b>Totaal</b>					-		



BETREFT  
Son en Breugel D 3808

UW REFERENTIE  
Son en Breugel

GELEVERD OP  
15-11-2023 - 09:44

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11165380033

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
14-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
14-11-2023 - 14:59

BLAD  
1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Son en Breugel D 3808](#)

Kadastrale objectidentificatie: 045030380870000

**Locatie** van den Elsenstraat 36  
5694 NH Son en Breugel

BAG identificatie: [0848010000006676](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 2.755 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 163672 - 391713

**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid  
Wegen

**Koopsom** € 8.450.000

**Koopjaar** 2004

Met meer onroerend goed verkregen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40221/25 Eindhoven](#)

**Ingeschreven op** 02-08-2004 om 09:00

**Naam gerechtigde** [Grabo Onroerend Goed B.V.](#)

**Adres** Brachthuiserstraat 3 H  
1075 EN AMSTERDAM

**Statutaire zetel** AMSTERDAM

**KvK-nummer** [33143646](#) (Bron: Handelsregister)

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

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de o

Eindhoven OZ4 40221/25

02-08-2004 09:00

*W. R. ...*

Met 9 vervolbladen *f*

Aantekeningen:

Vliet mr. O. van de / 264742/at/mra



\*20040802006283\*

9 volbladen

Kadaster

AKTE VAN LEVERING

Heden, dertig juli tweeduizend en vier, verschenen voor mij, [redacted]  
[redacted] hierna te noemen: notaris, als waarnemer van  
[redacted] notaris te Ede:

1. [redacted], geboren te [redacted] op [redacted]  
[redacted] te dezer zake wonende te [redacted]  
[redacted]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. [redacted] wonende te [redacted]  
[redacted], geboren te [redacted] op  
[redacted] drieënzeventig, paspoort  
met nummer [redacted]
- b. de heer [redacted] wonende te  
[redacted] geboren te [redacted] op  
[redacted] paspoort  
met nummer [redacted]

beiden bij het geven van de volmacht handelend als bestuurders van de  
te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid:

Malcon Beheer B.V.,

adres: Bijsterhuizen 1138, 6546 AS Nijmegen,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09065001,

welke vennootschap bij het verstrekken van de volmacht handelend als  
bestuurder van de te Nijmegen gevestigde besloten vennootschap met  
beperkte aansprakelijkheid:

Bowog Beheer B.V.,

adres: Bijsterhuizen 1138, 6546 AS Nijmegen,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09136500;

de volmachtgeefster hierna te noemen: **de verkoper**;

2. [redacted] wonende te [redacted]  
[redacted] geboren te [redacted] op [redacted]  
[redacted] paspoort met nummer [redacted]

Hyp. 4

te dezen handelend als bestuurder van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

W.K. de Graaf Holding B.V.,

adres: Bernard Zweerskade 5, 1077 TX Amsterdam,  
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33124222,  
welke vennootschap te dezen handelt als bestuurder van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Grabo Onroerend Goed B.V.,

adres: Keizersgracht 432A, 1016 GD Amsterdam,  
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33143646;  
Grabo Onroerend Goed B.V. hierna te noemen: **de koper**.

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

**LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

De verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane koopovereenkomst, aan de koper verkocht en levert op grond van voormelde koopovereenkomst aan de koper, die blijkens voormelde koopovereenkomst van de verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

- a. **de winkel met pakhuis, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Dorpsstraat 80, 5735 EG Aarle Rixtel, kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie C nummer 3498, groot elf are en achtentwintig centiare;**
- b. **de winkel met magazijn, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Brigidastraat 47, 4854 CS Bavel, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken, sectie K nummer 3297, groot eenentwintig are en zestig centiare;**
- c. **de winkel met magazijn, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Oude Moerstraatsebaan 31, 4614 RN Bergen op Zoom, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie A nummer 1494, groot tweeëndertig are en vijf centiare;**
- d. **de winkel met pakhuis, parkeerplaats, ondergrond en verder aan- en toebehoren, aan de Van de Elsenstraat 36, 5694 NH Breugel, kadastraal bekend gemeente Son en Breugel, sectie D nummer 3808, groot zevenentwintig are en vijfenvijftig centiare;**
- e. **de winkel met erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Laan van Tolkien 2, 5663 RX Geldrop, kadastraal bekend**



## Kadaster

gemeente Geldrop, sectie E nummer 2670, groot eenendertig are en zeventig centiare;

- f. de winkel met magazijn, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Kloosterstraat 29-31, Nijverheidsweg, 6562 AT Groesbeek, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie L nummers 3692, 4075, 4076, 4077, 4790, 4811 en 4866 respectievelijk groot een en vijftig centiare, tachtig centiare, twee en twintig centiare, zes en twintig are veertig centiare, vijf en zestig centiare, zeven are veertig centiare en een are vijftig centiare, van welke percelen, de percelen genummerd 4076 en 4790 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. NUON Infra Oost gevestigd te Arnhem.
- Het perceel genummerd 4866 is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. NUON Infra Oost, voornoemd.
- g. het woonhuis met winkel, loods, erf, tuin, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Zandheuvel 95 en 97, 4901 HV Oosterhout Nb, kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie R nummer 4496, groot tweeëndertig are en dertig centiare;
- h. de winkel met magazijn, loods, kantoor, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Julianalaan 115, 4941 JC Raamsdonksveer, kadastraal bekend gemeente Raamsdonk, sectie K nummer 4090, groot drieëndertig are en vijf centiare;
- i. de winkel met pakhuis, kantoor, erf, parkeerplaats, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, gelegen aan de Monseigneur Zwijzenstraat 1 en de Grotestraat 3, 5371 BS en 5371 BV te Ravenstein, kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie A nummer 1589, groot tien are zes en zeventig centiare, aangewezen als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1998;
- j. het winkelpand met erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Vijfhuizenberg 107, 4708 AJ Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K nummer 7185, groot eenenveertig are en tien centiare;
- k. het pakhuis met winkel, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, gelegen bij/aan de Schutboomstraat 9, 5374 CA

**Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C nummers 4693 en 4694, respectievelijk groot een are twee en zeventig centiare en veertien are zes en veertig centiare. Ten aanzien van het genoemde registergoed met kadastraal nummer 4694 bestaat er een besluit als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming;**

- l. de winkel met magazijn, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Sint Antoniusstraat 21, 4721 AK Schijf, kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie I nummer 1065, groot vijf are en dertig centiare;**
- m. de winkel met magazijn, parkeerterrein, erf, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, aan de Rooseveltlaan en Hughersluys 1, 4536 HM Terneuzen, kadastraal bekend gemeente Terneuzen, sectie E nummers 3314 en 3765, respectievelijk groot een are negen en zeventig centiare en vierendertig are en zeventig centiare; welk perceel genummerd 3314 is belast met een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente Terneuzen, alsmede belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Delta N.V., gevestigd te Middelburg, alsmede ten behoeve van De Staat (Financiën, Domeinen) gevestigd te Breda, alsmede ten behoeve van Afvalwaterleiding Kanaalzone Zeeuws-Vlaanderen, gevestigd te Terneuzen;**
- n. de winkel met magazijn, erf, ondergrond en parkeerplaats en verdere aan- en toebehoren, aan de Molenstraat 73, 4851 SE Ulvenhout, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken, sectie D nummer 4373, groot zeven are en vijfenveertig centiare, 5202, groot drie centiare en 5203, groot drie are twee en tachtig centiare;**

hierna ook te noemen: "het registergoed" en/of "het verkochte", door de koper te gebruiken conform het huidige gebruik door de verkoper (bedrijfsruimte).

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft de verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- hem is niet bekend dat het registergoed gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen.



## Kadaster

**VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het registergoed is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van na te melden Diensten voor de kadasters en de openbare registers blijkens een akte van inbreng houdende kwijting voor de stortingsplicht op vijftien juli tweeduizend drie, verleden voor [REDACTED] [REDACTED] notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

voor wat betreft het verkochte sub a, d, e, i en k te Eindhoven op zestien juli tweeduizend drie in Register Hypotheken 4 deel 40059 nummer 121;  
 voor wat betreft het verkochte sub b, c, g, h, j, l en n te Breda op zestien juli tweeduizend drie in Register Hypotheken 4 deel 15051 nummer 157;  
 voor wat betreft het verkochte sub f te Arnhem op zestien juli tweeduizend drie in Register Hypotheken 4 deel 30303 nummer 151;  
 voor wat betreft het verkochte sub m te Middelburg op zestien juli tweeduizend drie in Register Hypotheken 4 deel 7068 nummer 92.

**KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs bedraagt ACHT MILJOEN VIERHONDERD VIJFTIGDUIZEND EURO

(€ 8.450.000,00), welke koopsom als volgt wordt voldaan:

- deels door storting op een rekening van mij, notaris, van een bedrag groot zes miljoen driehonderd vijftigduizend euro (€ 6.350.000,00);
- deels door verrekening van een bedrag groot een miljoen negenhonderd duizend euro (€ 1.900.000,00) alsmede een bedrag groot tweehonderd duizend euro (€ 200.000,00) rente (zijnde deze rente de rente over na te melden vordering over de periode vijftien juli tweeduizend en drie tot en met eenendertig juli tweeduizend en vier) met een vordering van de koper op de verkoper oorspronkelijk in hoofdsom groot twee miljoen negenhonderd duizend euro (€ 2.900.000,00), zijnde die vordering aan de verkoper en de koper voldoende bekend zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen, zodat van de vordering van de koper op de verkoper na onderhavige verrekening nog resteert een bedrag groot een miljoen euro (€ 1.000.000,00).

De zakelijke lasten voor wat betreft de lopende termijnen zijn nog niet verrekend doch zullen zo spoedig mogelijk na het bekend worden van de te

verrekenen bedragen tussen de verkoper en de koper worden verrekend. Van de daaronder begrepen onroerende-zaakbelasting wordt alleen het gedeelte verschuldigd krachtens zakelijk recht tussen partijen verrekend. De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

### **BEDINGEN**

#### **kosten en belastingen**

##### **Artikel 1**

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de verkoper.
2. a. Terzake van de levering van het verkochte sub f is op grond van na te melden optieverzoek omzetbelasting verschuldigd, welke voor rekening is van de koper en niet in voormelde koopprijs is begrepen.  
b. Wegens de levering van het verkochte sub a tot en met e en g tot en met n is geen omzetbelasting verschuldigd.

#### **leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat**

##### **Artikel 2**

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

**Kadaster****tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico****Artikel 3**

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

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

**titelbewijzen en bescheiden, aanspraken****Artikel 4**

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

**garanties van de verkoper****Artikel 5**

De verkoper garandeert het volgende:

1. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het registergoed wordt geheel geleverd met inachtneming van de per heden ingaande huurovereenkomsten, aan beide partijen bekend zodat zij daarvan geen andere omschrijving verlangen. Ingevolge gemelde huurovereenkomsten zal een concerngarantie gelden welke echter is beperkt, ondanks het feit dat een zogenaamde "artikel 403"-verklaring is afgegeven. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en verklaart zich te conformeren aan hetgeen in gemelde huurovereenkomsten en de daarbij behorende bijlage(n) is of wordt overeengekomen waaronder uitdrukkelijk is begrepen de beperking in de mogelijkheid om de betreffende garantstellende vennootschap aan te spreken;
3. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;

5. op het registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
6. de zich in het registergoed bevindende technische installaties en leidingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt;
7. van overheidswege zijn tot op heden krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet betaald;
8. aan hem is betreffende het registergoed met uitzondering van het registergoed vermeld onder sub 1 (Ravenstein) geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan hem is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem is niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
12. het registergoed is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en het registergoed heeft voorts rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

#### **bodemonderzoek**

##### **Artikel 6**

1. De verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt als bedrijfsruimte.



# Kadaster

2. Het is hem, behoudens voor zover hierna eventueel anders is vermeld dan wel uit nader te noemen rapportage blijkt, niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in lokale bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het registergoed;
- of anderszins;

waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

3. Voor zover aan de verkoper bekend:

- a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd, behoudens ten aanzien van in ieder geval het verkochte sub k (Schaik).

4. Het is de verkoper **wel** bekend dat zich in meerdere registergoederen asbesthoudende materialen bevinden, hetgeen de koper aanvaardt. De asbesthoudende stoffen zullen in de betreffende registergoederen achterblijven.

5. a. De koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de rapporten van de verkennende bodemonderzoeken met betrekking tot het verkochte, uitgevoerd door Oranjewoud in tweeduizend drie en een kopie van de rapporten te hebben ontvangen, alsmede bekend te zijn met een nadere toelichting van Oranjewoud in een brief van negentien april tweeduizend vier.

- b. De resultaten van het onderzoek alsmede de inhoud van de rapporten en de inhoud van de sub a gemelde vervolgbrief worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard. Er zal geen opdracht worden gegeven voor een vervolgonderzoek.

## OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN KWALITATIEVE BEDINGEN

### EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

- a. betreffende het sub c gemelde registergoed: een akte van levering op vier april negentienhonderd zes en tachtig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van [REDACTED] destijds notaris te Bergen op Zoom, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Breda op zeven april negentienhonderd zes en tachtig in deel 6968 nummer 62, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "9. *Het verkochte moet door de koopster bestemd en gebruikt worden om daarop een magazijn te stichten en mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders niet voor andere doeleinden worden gebruikt; deze toestemming kan voor bepaalde tijd of tot wederopzegging worden verleend en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden. Indien de koopster op het verkochte ooit een (dienst)woning wil bouwen, is zij verplicht om gelijktijdig met de indiening van de aanvraag voor bouwvergunning voor die woning een bedrag van twintig duizend gulden (exclusief omzetbelasting) in de gemeentekas te storten. Enzovoorts.*
12. *De koopster is verplicht tot het verkochte te allen tijde toegang te verlenen aan ambtenaren en werklieden van de gemeente Bergen op Zoom voor de uitoefening van hun functies; deze ambtenaren en werklieden moeten zich alsdan houden aan de door de koopster gestelde veiligheidsvoorschriften voor haar bedrijf en zijn tot geheimhouding verplicht, voorzover het betreft aangelegenheden welke niet behoren tot hun ambtelijke functie.*
13. *Het hemel- en afvalwater van de te stichten gebouwen moet via rioleringen volgens het zogenaamd gescheiden stelsel worden geloosd.*
14. *In zeer bijzondere gevallen, te hunner beoordeling, kunnen Burgemeester en Wethouders de in deze verkoopvoorwaarden gestelde termijnen met een door hen te bepalen termijn verlengen.*
15. *Onverminderd de verplichting van de koopster om alle voorwaarden na te leven verbeurt de koopster bij niet-nakoming of overtreding van een der bepalingen van de artikelen 9, 10 en 11 ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom een boete ter grootte van de helft van de koopsom voor elke overtreding en/of niet-nakoming zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist."*
- b. betreffende het sub h gemelde registergoed: een akte van levering op vier en twintig juni negentienhonderd zeven en negentig verleden voor [REDACTED] notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Breda op vijf en twintig juni negentienhonderd zeven en negentig in deel 10961 nummer 35, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:



## Kadaster

"Over en weer ten behoeve en ten laste van het aan koopster geleverde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Raamsdonk sectie K nummer 2544 enerzijds en het aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelte van dat perceel anderzijds worden bij deze gevestigd en aangenomen: alzodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die perceelsgedeelten zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon- en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën - door rioleringswerken als anderszins -, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven."

## c. betreffende het sub m gemelde registergoed:

- I. een akte van levering op twintig november negentienhonderd negentig, verleden voor [REDACTED] destijds notaris te Terneuzen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op een en twintig november negentienhonderd negentig in deel 3963 nummer 12, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"11. a. De koper is verplicht er voor zorg te dragen dat de afvoer van vuil water en hemelwater gescheiden plaatsvindt;

b. De bepaling onder 11. a en c, alsmede deze bepaling, moeten bij elke vervreemding van het onroerend goed aan de opvolgende eigenaar worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente Terneuzen.

c. Bij niet-nakoming van de onder 11. a en b genoemde bedingen verbeurt de koper of opvolgende eigenaar, die deze bepalingen overtreedt, ten behoeve van de Gemeente Terneuzen een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van tienduizend gulden (f 10.000,00) onverminderd de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Erdienstbaarheden

12. Er bestaan of worden bij deze om niet en altyddurend gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin de percelen zich na opbouw van de daarop te stichten opstallen ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben en houden van ondergrondse en bovengrondse leidingen, bestemd voor water-, gas- en electra-aanvoer, alsmede kabels ten behoeve van telefoon en/of draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën door rioleringswerken als anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; zulks wederkerig ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragene en ten behoeve en ten laste van het aan verkoper verblijvende gedeelte";

- II. een akte op dertig juni negentienhonderd acht en tachtig verleden voor [REDACTED] destijds notaris te Terneuzen, van welke akte

een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op vier juli daarna in deel 3615 nummer 69, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

*"11. Koper verleent aan de gemeente Terneuzen het recht van opstal voor onbepaalde tijd en ingaande op heden, tot het leggen, hebben, gebruiken, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een riool op een van het onderhavige perceel deel uitmakende strook grond ter breedte van vijf meter, gerekend vanuit de westgrens van het perceel, zoals met rode kleur op bijgevoegde situatietekening nummer 3674 nader is aangegeven; het recht kan niet eenzijdig door koper worden ontnomen en de gemeente is geen vergoeding verschuldigd aan koper voor dit recht. Krachtens dit zakelijk recht zal de rechthebbende zich onthouden van elke handeling en al datgene waardoor het transport van afvalwater door middel van de rioolbuis zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad. In het bijzonder zal de rechthebbende binnen de strook waarop het zakelijk recht is gevestigd, geen bouwwerken kunnen oprichten.*

*12. Het onder 11 bedoelde recht houdt mede in dat de gemeente bevoegd is om het werk te laten inspecteren en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de gemeente Terneuzen onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden de gemeente en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de rechthebbende casu quo zakelijke gebruikers te bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond.*

*13. De gemeente is gehouden na voltooiing van de onder 12 bedoelde werkzaamheden het terrein in de oorspronkelijke staat terug te brengen; de gemeente zal echter op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld kunnen worden voor het tijdelijk niet kunnen gebruiken van de voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook;*

*14. Alle kosten in verband met het vestigen van een zakelijk recht op (een deel van) het te verkopen perceel grond als bedoeld in artikel 5, lid 3 sub b, juncto artikel 5, lid 4 van de Belemmeringenwet Privaatrecht tot het leggen, hebben, gebruiken, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van rioolbuizen zijn voor rekening van de koper."*

III. een akte op negen februari negentienhonderd vijf en negentig verleden voor [REDACTED] notaris te Terneuzen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op tien februari daarna in deel 4828 nummer 6, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 13

a. Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat de afvoer van vuil water en hemelwater gescheiden plaatsvindt;



## Kadaster

- b. De bepalingen onder 13.a. en c., alsmede deze bepaling, moeten bij elke vervreemding van het registergoed aan de opvolgende eigenaar worden opgelegd en bedingen ten behoeve van de Gemeente Terneuzen;
- c. Bij niet-nakoming van de onder 11 en 13.a. en b. genoemde bedingen verbeurt de koper of opvolgende eigenaar, die deze bepalingen overtreedt, ten behoeve van de Gemeente Terneuzen een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van tienduizend gulden (f 10.000,00), onverminderd de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Arikel 14

Het bij deze akte verkochte is of wordt bezwaard met de erfdienstbaarheid van riool in een strook grond van het verkochte (welke strook op aangehechte situatietekening is aangegeven) ten behoeve van het bij deze akte niet verkochte perceelsgedeelte."

- IV. een akte van levering op een en dertig mei negentienhonderd zes en negentig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van [REDACTED] notaris te Gemert, ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Middelburg op drie juni negentienhonderd zes en negentig in deel 5150 nummer 53, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"VOORWAARDEN EN BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de "ALGEMENE GRONDUITGIFTEVOORWAARDEN GEMEENTE TERNEUZEN", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Terneuzen op zeventienvintig oktober negentienhonderd vierennegentig, nummer 11, waarvan bij vooromschreven verkoopbesluit van toepassing zijn verklaard: de hoofdstukken 1, 2 en 3 (met uitzondering van artikel 3.15), alsmede artikel 4.2 ten behoeve van een tweetal reeds aanwezige riolen alsmede ten behoeve van het ter vervanging van de sloot aan te leggen riool; artikel 4.3 voorzover van toepassing, artikel 4.6 voor wat betreft het vermelde in artikel 4.9, artikel 4.9 en artikel 4.10 luidende als volgt:  
Enzovoorts

CATEGORIE ALGEMEENArtikel 4.2 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifteovereenkomst aangegeven begunstigde wordt een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het gekochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.



## Kadaster

opgenomen in gemeld artikel 4.9 hierbij als kwalitatieve verplichting is opgenomen en daarmee krachtens artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaat op elke opvolgende verkrijger alsmede op degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

OPSTALRECHTEN

- a. Ter effectueering van het in artikel 4.2 der Algemene Gronduitgiftevoorwaarden en in het hiervoor geciteerde artikel 5 van gemeld verkoopbesluit bepaalde, verleent koper bij deze aan de gemeente Terneuzen het recht van opstal ex artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek voor onbepaalde tijd en ingaande op heden, tot het leggen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van een riool op het gehele bij deze verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Terneuzen, sectie E nummer 3499 (zults ter vervanging van de aanwezige sloot), alsmede (in verband met twee reeds aanwezige riolen) op een van het perceel kadastraal bekend gemeente Terneuzen, sectie E nummer 3441 alsmede van voormeld perceel 3499 deel uitmakende strook grond ter breedte van ongeveer twee meter vijftig centimeter aan weerszijden van de hartlijn van het riool, zoals laatst bedoelde riolering(en) met een gele kleur ter oriëntatie van partijen bij benadering zijn/is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening nummer 4541, welke niet bestemd is om ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Middelburg te worden ingeschreven, gemelde kadastrale percelen tezamen vormende een aaneengesloten geheel (tarief geheel) perceel.  
Gemeld enzovoorts.
- b. Ten aanzien van het opstalrecht wordt bij deze bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte (3499 gedeeltelijk) en van gemeld kadastrale perceel nummer 3441, behoudens de hierna te melden uitzondering, geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Ten aanzien van een gedeelte van het verkochte waarop gemeld opstalrecht betrekking heeft en dat grenst aan de huidige bebouwing van het perceel kadastraal bekend gemeente Terneuzen sectie E nummer 3441, bedoeld voor het tuincentrum, op de aan deze akte gehechte bestektekening 2217789B2 van Cehave Bouw- & Adviesbureau de dato zeven februari negentienhonderd zes en negentig met dubbele arcering ter oriëntatie van partijen nader aangegeven, wordt bij deze bepaald dat met betrekking tot dit gedeelte het opstalrecht op het bij deze verkochte niet inhoudt het verbod tot het oprichten van bouwwerken, zijnde gemelde tekening niet bestemd om ten kantore van gemelde Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te worden ingeschreven.
- c. Voor de vestiging van deze zakelijke rechten van opstal is de gemeente geen vergoeding verschuldigd. De Kosten van het vestigen komen ten laste van de koper.
- d. Het onder a. bedoelde recht houdt mede in dat de gemeente bevoegd is om het werk te laten inspecteren en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar oordeel van de gemeente Terneuzen onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden de gemeente en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige

vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met de rechthebbende casu quo zakelijke gebruikers te bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond.

- e. De gemeente is gehouden na voltooiing van de onder d. bedoelde werkzaamheden het terrein voorzover het de grond betreft in de oorspronkelijke staat terug te brengen: de gemeente zal echter op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld kunnen worden voor het tijdelijk niet kunnen gebruiken van de voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook. Het verwijderen en/of herstellen van de door koper op bovenbedoeld gedeelte opgerichte bouwwerken is geheel voor rekening van de koper.
- f. De koper verplicht zich de gemeente niet aansprakelijk te stellen voor eventuele verzakkingen van het riool, dat wordt gelegd ter vervanging van de sloot, waartegenover de gemeente zich verplicht zorg te dragen voor een goede en stabiele aanleg van dat riool."
- d. I. een akte van veiling en toeslag op zesentwintig november negentienhonderd achttien verleden voor [REDACTED] destijds notaris ter standplaats Breda en welke akte bij afschrift is ingeschreven alsvoren op dertig december negentienhonderd achttien in deel 1171 nummer 1; en
- II. een onderhandse akte van levering de dato twintig december negentienhonderd vijftien geregistreerd te Waalwijk op vier december negentienhonderd achttien in deel 1097 nummer 104;
- III. een akte van levering op twee en twintig september negentienhonderd zesenvijftig verledenvoor [REDACTED] destijds notaris te Breda, welke akte bij afschrift is ingeschreven alsvoren op vierentwintig september negentienhonderd zesenvijftig in deel 2063 nummer 116, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
- "7. Ten behoeve van aan comparant sub 1 in eigendom blijvende gedeelte van perceel Nieuw-Ginneken E 1812, zulks ten laste van het perceel Nieuw-Ginneken E 1684, eigendom van koopster, en voor zoveel nodig ten laste van het bij deze verkochte deel van gemeld nummer 1812, wordt gevestigd het recht van weg ter breedte van drie meter, om te komen van- en te gaan naar de Molenstraat."
- IV. een akte van levering op drie en twintig maart negentienhonderd twee en zestig verleden voor [REDACTED] destijds notaris te Breda, van welke akte een afschrift is ingeschreven alsvoren op dezelfde dag in deel 2258 nummer 174, waarin woordelijk staat vermeld:
- "7. Ten behoeve van het bij deze akte verkochte gedeelte van gemeld nummer 1886 en ten laste van het aan verkopers in eigendom verblijvende gedeelte van eerdergenoemd nummer 1886 wordt bij deze gevestigd het recht van weg om te komen van en te gaan naar de Molenstraat."

## Aadaster

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

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

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN  
UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch de verkoper noch de koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**KOOPOVEREENKOMST**

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

**VOLMACHT(EN)  
HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder dezer akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) terzake van het bij deze akte verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) of na heden nog door de vorenbedoelde hypotheekhouder(s) te doen aanbod tot afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden een ander voor zich in de plaats te stellen.

**ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK**

De koper verklaarde dat het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

**WOONPLAATSKEUZE**



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

**VERKLARING ARTIKEL 2:204c VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

Artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek is ten deze niet van toepassing aangezien: ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst de koper reeds langer dan twee jaar stond ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken.

**OPTIEVERZOEK EX ARTIKEL 11 LID 1.A SUB 2  
VAN DE WET OMZETBELASTING**

Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat door partijen een verzoek is ingediend om de levering van het verkochte sub f te mogen belasten met omzetbelasting en derhalve uit te zonderen van de vrijstelling van omzetbelasting.

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris

om *dertien uur tien minuten*.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

[REDACTED]

De ondergetekende, [REDACTED] kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van [REDACTED] notaris te Ede, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een

# Kadaster

aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:)

[Redacted signature]

[Redacted signature]

De ondergetekende, [Redacted] kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van [Redacted] notaris te Ede, verklaart, dat zij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

[Redacted signature]

Vervolgblad Hyp. 3 en 4











**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 02-08-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40221 nummer 25.

Naam bewaarder: [REDACTED]



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



## Rapport Bodemloket

Datum: 15-11-2023






### 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>.

# Rapport

## Verkennend bodemonderzoek Van de Elsenstraat 36 Son en Breugel

projectnr. 3509-136084-10  
revisie 00  
6 mei 2003

### Auteur(s)



### Opdrachtgever

Cehave Landbouwbelang B.V.  
Postbus 200  
5460 BC VEGHEL

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
6-5-03			





	<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Achtergrondinformatie</b>	<b>3</b>
2.1	Algemeen	3
2.2	Locatiegegevens	3
2.3	Geraadpleegde archieven bij gemeente	4
2.4	Uitgevoerde bodemonderzoeken	5
2.5	Huidige situatie	5
2.6	Historische situatie	6
2.7	Conclusie vooronderzoek en hypothese	7
<b>3</b>	<b>Verrichte werkzaamheden</b>	<b>8</b>
3.1	Veldwerkzaamheden	8
3.2	Laboratoriumonderzoek	9
<b>4</b>	<b>Onderzoeksresultaten</b>	<b>10</b>
4.1	Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen	10
4.2	Analyseresultaten	10
4.2.1	<i>Toetsingskader</i>	10
4.2.2	<i>Grond</i>	11
4.2.3	<i>Grondwater</i>	12
<b>5</b>	<b>Conclusies</b>	<b>13</b>

## **Bijlagen**

1. Profielbeschrijvingen en zintuiglijke waarnemingen
2. Analyseresultaten grondmonsters met overschrijding richtwaarden
3. Analyseresultaten grondwatermonsters met overschrijding richtwaarden
4. Toetsingstabel met streef- en interventiewaarden
5. Vragenformulier
6. Kwaliteitsaspecten van het onderzoek en de toegepaste methoden en strategieën
7. Situatietekening

## 1 Inleiding

Door Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Van de Elsenstraat 36 te Son en Breugel.

Aanleiding tot het bodemonderzoek vormt de voorgenomen verkoop van de locatie.

Het doel van het bodemonderzoek is:

- lokaliseren van de historische en huidige bodembedreigende activiteiten;
- controleren van de boorlocaties van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- vaststellen welke locaties nog niet of niet (voldoende) zijn onderzocht en hier (aanvullend) verkennend bodemonderzoek uitvoeren.

Het onderzoeksprogramma is gebaseerd op de richtlijnen voor verkennend onderzoek zoals deze staan omschreven in de NEN 5740 en de NVN 5725.

Met betrekking tot de kwaliteitsaspecten en toegepaste methoden van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de verrichte werkzaamheden en van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek.

## 2 Achtergrondinformatie

### 2.1 Algemeen

Bij toepassing van de NEN 5740 moet een hypothese worden opgesteld omtrent de aan-/afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen. Ten behoeve van het opstellen van een hypothese dient een vooronderzoek te worden uitgevoerd overeenkomstig de NVN 5725 (Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, NNI, oktober 1999).

Het onderzoek is in overleg met de opdrachtgever uitgevoerd op basisniveau. Derhalve is informatie verzameld over de volgende aspecten van de locatie:

- historisch gebruik
- huidig gebruik
- toekomstig gebruik
- bodemopbouw en geohydrologie

De geraadpleegde informatiebronnen zijn:

- gemeente: archieven Hinderwet en Wet milieubeheer, eventueel Bouwarchief
- opdrachtgever: door een vertegenwoordiger van de opdrachtgever is een vragenlijst ingevuld (zie bijlage 5). Verder is een terreinbezoek op de locatie afgelegd.

Als afbakening van de onderzoekslocatie ten behoeve van het vooronderzoek is gekozen voor het te onderzoeken perceel plus de direct aangrenzende percelen tot maximaal 50 meter vanaf de grens van het te onderzoeken perceel. De afstand van 50 meter is een arbitraire keus. De redenering hierachter is dat bij kleinschaliger gevallen van bodemverontreiniging de verspreiding rond de verontreinigingsbron meestal niet verder is dan 50 meter en dat de gevallen met een grootschaliger verspreiding bij het vooronderzoek op een andere wijze worden opgespoord.

### 2.2 Locatiegegevens

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de locatiegegevens.

Tabel: locatiegegevens

Vestiging:	Boerenbond		
Adres:	Van Elsenstraat 36	Gemeente:	Breugel
Contactpersoon vestiging:		Contactpersoon Gemeente:	Son en Breugel
Kadastrale aanduiding:	Breugel, sectie D1, nr 2972		
Oppervlakte locatie:	± 2.646 m <sup>2</sup>		
Datum HO:	08-04-2003		
Uitgevoerd door:			

## 2.3 Geraadpleegde archieven bij gemeente

In de volgende tabellen is een overzicht gegeven van de bij de gemeente geraadpleegde archieven.

Tabel: geraadpleegd archief Hinderwet en Wet milieubeheer

Bundelnr.	datum	Soort+ aard vergunning	bijzonderheden
V389	11-12-1981	HW: oprichten en in werking houden van een winkel met opslagruimte waar bestrijdings- en gewasbeschermingsmiddelen en brandbare stoffen worden opgeslagen.	Magazijn voor opslag veevoerders, houtkrullen, landbouwzout, poederkalk, thomiusmeel. Er is een bovengrondse dieseloletank aanwezig. Enkele gbm's bevatten linaan.
Van de Elsenstraat 36	09-02-1992	HW: Oprichtingsvergunning.	
	28-10-1991	WM-controle: in het magazijn staan vaten met smeerolie, in opslagloods zijn geen lekbakken aanwezig en de bovengrondse dieseltank is verwijderd. Er is een LPG-heftruck is aanwezig.	
	25-11-1993	WM: een nieuwe vergunning voor BB-winkel i.v.m. veranderen van de inrichting of werking ervan. Verkoop van agrarische bedrijfsbenodigdheden en aanverwante artikelen, diervoeders, zaden, huishoudelijke artikelen.	
	11-08-2000	WM: Vergunning voor het veranderen van inrichting of werking ervan. BB-winkel t.b.v. opslag en verkoop diervoeders, doe-het-zelf- en huishoudelijke artikelen, alsmede agrarische bedrijfsbenodigdheden en vuurwerkopslag en verkoop.	

Tabel: geraadpleegd Bouwarchief

Bundelnr.	datum	Soort+ aard vergunning	bijzonderheden
291	09-07-1935	BW: bouwen van magazijn voor grassen en veevoeder	
143-74	01-07-1974	BV: verbouwen van pakhuis	
	28-07-1974	BV: verbouwen van pakhuis/winkel	
138-75	05-09-1975	BV: bouwen van loods	
1981/88	15-06-1981	BV: uitbreiden van winkel	
1983/86	02-08-1983	BV: uitbreiden van magazijn	
1993/021	05-02-1993	BV: geheel/gedeeltelijk veranderen van overdekt tuincentrum	

Tabel: geraadpleegd overig archief

Er heeft op de onderzoekslocatie, ter plaatse van de opslagloods, een bovengrondse dieseloletank gelegen. Deze is voor 28-10-1991 verwijderd. Echter is het onbekend door wie en wanneer en of er destijds zintuiglijk bodemverontreiniging is waargenomen.

## 2.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken.

Tabel: uitgevoerde bodemonderzoeken

Titel/locatie	Bureau	Datum	kenmerk	resultaten
Onderzoek naar bodemverontreiniging terrein van de Elsenstraat*	Milieudienst Eindhoven	02-1993	1993/wb/c214, dossiernr 19.32	Grond: pak, ni, cd, zn, as >S Lood en zn >I Grondwater: cr en cd >S As en zn >I Het vml mobiltankstation is gelegen ten noordoosten van locatie. Hier is een benzeenverontreiniging in het grondwater aanwezig. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich een smederij.

\* Betreft een ander perceel

## 2.5 Huidige situatie

De huidige situatie is samengevat in de volgende tabel.

Tabel: huidige situatie

Huidige activiteiten	Verkoop doe-het-zelf-artikelen en vuurwerk
Periode van huidige activiteiten	Begin jaren 70 tot heden
<b>Verhardingen, aangeven op plattegrond</b>	
Beton	Magazijn
Tegels	Binnen
Klinkers	Voorkant, parkeerplaats
<b>Verdachte locaties, aangeven op plattegrond</b>	
Ondergrondse tank	Nee
- Vulpunt	-
- pompeiland	-
- ontluchting	-
Bovengrondse tank	Nee
- pompeiland	-
Opslag gecreosoteerde palen	Nee, vroeger wel. Nu ligt geïmpregneerd hout in het tuincentrum (5 m <sup>3</sup> )
Opslag bestrijdingsmiddelen (GBM opslag)	Nee, niet meer sinds 1996/1997. Wel liggen er verpakkingen in de schappen (0,5 m <sup>3</sup> ) van de winkel.
Overige verdachte locaties:	-

<b>Gebruik belendende percelen</b>	
Activiteit Noordkant	Straat
Activiteit Zuidkant	Boerderij met loods
Activiteit Westkant	Schaphouder
Activiteit Oostkant	Particulier met tuin

## 2.6 Historische situatie

De historische situatie is samengevat in de volgende tabel.

Tabel: historische situatie

Voormalige activiteiten	magazijn pakhuis winkel
Periode van activiteiten	1930-1970 1970-1975 1975-heden
<b>Verdachte locaties, aangeven op plattegrond</b>	
Ondergrondse tank	Nee
- Vulpunt	-
- pompeiland	-
- ontluchting	-
Bovengrondse tank	Ja, er heeft bovengrondse dieselolietank op de locatie gelegen. Deze is voor 1991 verwijderd.
- pompeiland	
Opslag gecreosoteerde palen	Ja, vroeger.
Opslag bestrijdingsmiddelen (GBM opslag)	Ja, tot 1996/1997 heeft er opslag van plaatsgevonden. Sindsdien ligt er kleinverpakking in de schappen van de winkel.
Overige verdachte locaties:	-
<b>Gebruik belendende percelen</b>	
Activiteit Noordkant	-
Activiteit Zuidkant	-
Activiteit Westkant	-
Activiteit Oostkant	-

## 2.7 Conclusie vooronderzoek en hypothese

Op basis van de verzamelde informatie worden de volgende locaties als verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tabel: overzicht verdachte locaties

	Locatie	oppervlakte	verharding	Verdachte parameters
1	CPR/GBM-ruimte	5	beton	Ocb, pcb, hch, btexn
2	Natriumhypochloriet op lekbakken	3	Beton	NEN
3	Vml opslag gecreosoteerde palen	5	klinkers	Mo,pak, fenol, creosolen
4	Dieseltank 1200l (1981)	-	klinkers	Mo, btexn
5	Vaten smeeroil (1981)	1	beton	Mo, btexn

Het overige terrein wordt als onverdacht beschouwd.



### 3 Verrichte werkzaamheden

#### 3.1 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn conform de VKB-protocollen 2001 t/m 2017 en eventuele aanvullende NEN-/NPR-normen uitgevoerd in april 2003.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de verrichte veldwerkzaamheden.

Tabel: verrichte veldwerkzaamheden

Deellocatie	Boringen tot Ca. 0,5 m –mv.	Boringen tot ca. 2 m –mv. ot 0,5 m – onderzijde tank	Peilbuizen
<i>Verdachte locaties</i>			
Cpr/GBM-ruimte	-	-	1
Natriumhypochloriet op lekbakken	-	-	1
Vml opslag gecreosoteerde palen	-	-	1
Bovengrondse dieseltank 1200l (1981)	-	-	1
Vaten smeeroilie (1981)	-	-	1

In het veld is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld, waarbij géén actieve geurwaarnemingen zijn gedaan. Indien het in het veld relevant werd geacht om bepaalde bodemlagen te onderzoeken op de aanwezigheid van olie-achtige verbindingen en vluchtige verbindingen is respectievelijk gebruik gemaakt van olie-water-testen en PID-metingen (PID: foto-ionisatie-detector).

Aansluitend is de grond beschreven en bemonsterd en zijn de te analyseren (meng)monsters geselecteerd.

De peilbuizen zijn direct na plaatsing goed afgepompt en is het elektrische-geleidingsvermogen bepaald. In verband met het spoedeisende karakter van het onderzoek zijn in overleg met BSB Zuid de peilbuizen direct na plaatsing bemonsterd. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand opgenomen en is de zuurgraad (pH) van het grondwater bepaald. De grondwatermonsters zijn in het veld, voor zover noodzakelijk, gefiltreerd en geconserveerd.

De locaties van de boringen en de peilbuizen zijn weergegeven op situatietekening 136084-10-S-1.

## 3.2 Laboratoriumonderzoek

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de uitgevoerde analyses.

Tabel: laboratoriumonderzoek

Onderzoeksterrein	Laboratoriumonderzoek				
	NEN-grond	Min. olie + vl. aromaten Grond	NEN-grondwater	Min. olie + vl. aromaten grondwater	EOX grondwater
<i>Verdachte locaties</i>					
Cpr/GBM-ruimte	1	-	1	-	1
Natriumhypochloriet op lekbakken	1	-	1	-	-
Vml opslag gecreosoteerde palen	1	-	1	-	-
Bovengrondse dieseltank 1200l (1981)	-	1	-	1	-
Vaten smeerolie (1981)	-	1	-	1	-

- 1) Voor de samenstelling van de mengmonsters wordt verwezen naar bijlage 1
- 2) NEN-grond: zware metalen (8 stuks), extraheerbare organohalogeenvverbindingen (EOX), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM), minerale olie (GC)  
NEN-grondwater: zware metalen (8 stuks), vluchtige aromaten, (BTEX, incl. naftaleen), vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen, chloorbenzenen, minerale olie (GC)

De analyses zijn uitgevoerd door het STERLAB geaccrediteerde laboratorium van Analytico B.V.

## 4 Onderzoeksresultaten

### 4.1 Lokale bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De profielbeschrijvingen van de verrichte boringen met de bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn opgenomen in bijlage 1. De zintuiglijke waarnemingen zijn samengevat in de tabel in paragraaf 4.2.

### 4.2 Analyseresultaten

#### 4.2.1 Toetsingskader

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn respectievelijk weergegeven in bijlage 2 en bijlage 3. De resultaten zijn beoordeeld aan de hand van het toetsingskader voor concentraties van diverse verontreinigingen in grond en grondwater (Ministerie van VROM). De basis van het toetsingskader wordt gevormd door streef- en interventiewaarden, welke de volgende betekenis hebben:

- *Streefwaarde (= S)*  
De streefwaarde komt overeen met de natuurlijke achtergrondconcentratie die bij de verschillende bodemtypen in Nederland kan voorkomen, of is afgestemd op de detectielimiet bij de gebruikelijke analysemethode. De streefwaarde geldt als waarde waarboven wel en waaronder geen sprake is van verontreiniging.
- *Interventiewaarde (= I)*  
In het overheidsbeleid wordt gesproken van een ernstig geval van bodemverontreiniging indien een interventiewaarde wordt overschreden in 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater. In dat geval is sprake van een saneringsnoodzaak. De urgentie van sanering is afhankelijk van het humaan toxicologische, ecotoxicologische en verspreidingsrisico, voortvloeiend uit de bodemverontreiniging.
- *T-waarde bodemonderzoek*  
In het overheidsbeleid wordt als criterium voor het uitvoeren van een nader onderzoek, afhankelijk van de omstandigheden uitgegaan van een concentratie die ligt boven het midden van de interventie- en streefwaarde  $(=(S+I)/2)$ .

De streef- en interventiewaarden, die voor de grond afhankelijk zijn van het lutum- en organische-stofgehalte zijn opgenomen in de bijlage 4. De gehalten aan lutum en organische stof zijn gemeten in het laboratorium.

In de tekst zal de term 'licht verhoogd' worden gebruikt bij gehalten hoger dan de streefwaarde en lager dan de T-waarde bodemonderzoek. Gehalten kleiner dan de interventiewaarde, maar groter dan de T-waarde bodemonderzoek worden aangeduid met 'matig verhoogd'. De term 'sterk verhoogd' wordt gebruikt bij gehalten hoger dan de interventiewaarde.

## 4.2.2 Grond

In de volgende tabel zijn de parameters weergegeven, die de betreffende streef-, tussen- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel: overschrijdingstabel grond

Deellocatie	(Meng)monster nr. + traject (m - mv.) <sup>1)</sup>	Veldwaarneming	Parameters > S-waarde <sup>1)</sup>	Parameters > T-waarde <sup>1)</sup>	Parameters > I-waarde <sup>1)</sup>
Cpr/GBM-ruimte	005 (0,24-0,50)	-	-	-	-
Natriumhypochloriet op lekbakken	003 (0,18-0,50)	-	-	-	-
Vml opslag gecreosoteerde palen	001 (0,08-0,50)	-	-	-	-
Bovengrondse dieseltank 1200l (1981)	002 (0,08-0,50)	-	-	-	-
Vaten smeerolie (1981)	004 (0,17-0,50)	-	-	-	-

1) - : Geen van de onderzochte parameters overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

Cr : Chroom	As : Arseen	B : benzeen
Ni : Nikkel	Cd : Cadmium	E : ethylbenzeen
Cu : Koper	Hg : Kwik	T : toluen
Zn : Zink	Pb : Lood	X : xylenen
MO : Minerale olie (GC)		N : naftaleen

VGK : Vl. gechloreerde koolwaterstoffen en chloorbenzenen

PAK : Polycyclische aromatische koolwaterstoffen

Bij VGK is het toetsingsresultaat van de parameter met de hoogste overschrijding weergegeven. Voor de specificatie van de individuele parameters uit de stofgroep wordt verwezen naar bijlage 2.

### 4.2.3 Grondwater

In de volgende tabel zijn de parameters weergegeven, die de de betreffende streef-, tussen- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel: overschrijdingstabel grondwater

Deellocatie	PH	EC (mS/cm)	Peilbuis	Parameters > S-waarde <sup>1)</sup>	Parameters > T-waarde <sup>1)</sup>	Parameters > I-waarde <sup>1)</sup>
Cpr/GBM-ruimte		-	005	-	-	-
Natriumhypochloriet op lekbakken	-	-	003	-	-	-
Vml opslag gecreosoteerde palen	-	-	001	Cr	-	-
Bovengrondse dieseltank 1200l (1981)	-	-	002	-	-	-
Vaten smeeroilie (1981)	-	-	004	-	-	-

1) - : Geen van de onderzochte parameters overschrijdt de betreffende toetsingswaarde

Cr : Chroom	As : Arseen	B : benzeen
Ni : Nikkel	Cd : Cadmium	E : ethylbenzeen
Cu : Koper	Hg : Kwik	T : toluen
Zn : Zink	Pb : Lood	X : xylenen
MO : Minerale olie		N : naftaleen

PAK : Polycyclische aromatische koolwaterstoffen

VGK : Vl. gechlloreerde koolwaterstoffen en chloorbenzenen

Bij VGK is het toetsingsresultaat van de parameter met de hoogste overschrijding weergegeven. Voor de specificatie van de individuele parameters uit de stofgroep wordt verwezen naar bijlage 3.

De zuurgraad (pH) en het elektrische-geleidingsvermogen (EC) zijn niet afwijkend van een natuurlijke situatie.



## 5 Conclusies

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 door middel van een steekproef de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als winkel met magazijn.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm. Het voorliggende onderzoek doet derhalve geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem op de onderzochte locatie. Indien men inzicht wil krijgen inzake de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem zal een onderzoek moeten worden uitgevoerd conform de NEN 5707 of NEN 5897.

Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.  
Oosterhout, mei 2003

## Asbestinventarisatierapport

Van den Elsenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel

'inventariseren direct zichtbare asbest in winkel'



<b>Projectnummer:</b>	2017-09-007 Son en Breuge
<b>Versienummer:</b>	1.0
<b>Autorisatiedatum:</b>	27-9-2017
<b>Opdrachtgever:</b>	Hawee B.V.
<b>Onderzochte bouwkundige eenheid constructie, object en/ of installatietechnische eenheid:</b>	inventariseren direct zichtbare asbest in winkel
Indien dit asbestinventarisatierapport ouder is dan drie jaar dan dient het inventarisatierapport geactualiseerd te worden indien dit rapport voor de asbestsanering gebruikt gaat worden.	

## Titelblad

<b>Projectnummer:</b>	2017-09-007 Son en Breuge
<b>LAVS nummer:</b>	INVENTARISATIE-0474102
<b>Onderzoekslocatie:</b>	Van den Elsenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Betreft:</b>	inventariseren direct zichtbare asbest in winkel
<b>Opdrachtgever:</b>	Hawee B.V. [REDACTED] Energieweg 4 5071 NP Udenhout 013-5113585 / info@hawee.nl
<b>Opdrachtnemer:</b>	Lemmens Certificatie Advies Kemperland 8 5133 CR Riel 06 537 305 06 / info@lemmens-certificatie-advies.nl SCA code: 07-D070152
<b>Onderzoek uitgevoerd op:</b>	8-9-2017
<b>Onderzoek uitgevoerd door:</b>	[REDACTED]
<b>Interne autorisatie door Technisch verantwoordelijke:</b>	[REDACTED]
<b>Status:</b>	Definitief, versie 1.0
<b>Rapportage geldig tot:</b>	27-9-2020

### Samenvatting van de reikwijdte van de asbestinventarisatie:

- Gehele bouwwerk of gehele object
- Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- Bouwwerk of object en het gebied rondom bouwwerk of object
- Uitsluitend het gebied rondom bouwwerk of object

### Dit rapport is geschikt voor:

- Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk
- Voor uitsluitend het verwijderen van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- Voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- Voor volledige renovatie of totaalsloop

### Risicobeoordeling:

- Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMA-rt)
- Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2015)

### Ondertekening:

Technisch verantwoordelijke: [REDACTED]

Datum: 27-9-2017

Handtekening:

[REDACTED]

## Versiewijzigingen

Revisie nummer	Omschrijving
Revisie nr. 2	
Revisie nr. 3	
Revisie nr. 4	
Revisie nr. 5	
Revisie nr. 6	
Revisie nr. 7	
Revisie nr. 8	
Revisie nr. 9	
Revisie nr. 10	

Lemmens Certificatie Advies is gecertificeerd door Normec Certification voor het uitvoeren van asbestinventarisaties onder certificaatnummer 07-D070152. Door de opdrachtgever naderhand aangebrachte wijzigingen vallen buiten de verantwoordelijkheid van Lemmens Certificatie Advies, tenzij deze wijzigingen door Lemmens Certificatie Advies zijn gevalideerd. Niets uit deze rapportage, behoudens voor opdrachtgever eigen intern gebruik, mag verveelvoudigd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Lemmens Certificatie Advies. Op alle overeenkomsten en werkzaamheden zijn de leveringsvoorwaarden van toepassing. De algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de KvK te Tilburg.

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting .....</b>	<b>5</b>
1.1	Samenvatting aangetroffen materialen.....	5
<b>2</b>	<b>Omschrijving van de opdracht .....</b>	<b>7</b>
2.1	Opbouw rapport.....	7
<b>3</b>	<b>Methoden .....</b>	<b>8</b>
3.1	Opzet van het onderzoek .....	8
3.2	Visuele inspectie.....	8
3.3	Risicoclassificatie .....	8
3.4	Bemonstering .....	8
3.5	Laboratoriumwerk.....	9
3.6	Rapportage.....	11
<b>4</b>	<b>Resultaten.....</b>	<b>12</b>
4.1	Bemonstering en analyseresultaten .....	12
4.2	Overzicht asbest bevattend materiaal .....	12
4.3	Resultaten besmettingsonderzoek .....	14
4.4	Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd .....	14
4.5	Asbest verdachte materialen die buiten het toepassingsgebied van deze regeling valt.....	14
<b>5</b>	<b>Conclusie.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>16</b>
Bijlage 6.1:	Desk research	
Bijlage 6.2:	Bronbladen met foto's	
Bijlage 6.3:	Projectfoto's	
Bijlage 6.4:	Tekeningen en schetsen	
Bijlage 6.5:	Analyserapporten Laboratorium	
Bijlage 6.6:	SMA-rt uitdraaien	
Bijlage 6.7:	Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving	
Bijlage 6.8:	Aansprakelijkheid, algemene beperkingen en klanten-enquête	

## 1 Samenvatting

Lemmens Certificatie Advies heeft namens Hawee B.V. op de opdracht ontvangen voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie volgens bijlage XIIIa asbestinventarisatie en Arbeidsomstandighedenregeling van 23 november 2016, 2016-0000197720.

De opdracht moet uitgevoerd worden conform omschrijving in offerte. Inventariseren van alleen het direct zichtbare asbest in de winkel plus peil

Het rapport is bedoeld voor het inventariseren van de direct zichtbare asbesthoudende materialen en is eventueel geschikt voor het saneren van in dit rapport genoemde asbest (art 22 lid 3).

Nadere specificatie van de reikwijdte van de asbestinventarisatie, het onderzochte gebied is:

Een gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object incl. het vrijgave gebied van de waargenomen bron(en) conform art 19 lid 1 van Bijlage XIIIa van de arbeidsomstandighedenregeling.

### 1.1 Samenvatting aangetroffen materialen

Het betreft een volledig onderzoek.

Tijdens het onderzoek zijn de volgende asbesthoudende bronnen aangetroffen:

Tabel 1. Overzicht asbesthoudende bronnen

Bron	Locatie	Materiaal	Hoeveelheid	Hechtgebondenheid	Monster nr.	Risico klasse
B01	buiten zijde	dakleien	1 x 17 m <sup>2</sup>	Hechtgebonden	M01 (m)	2
B02	buiten zijde	golfplaten licht grijs	1 x 107 m <sup>2</sup>	Hechtgebonden	M02 (m)	2
B03	buiten zijde	golfplaten oud	1 x 280 m <sup>2</sup>	Hechtgebonden	M03 (m)	2
B04	buiten zijde	vormstukken	1 x 42 m <sup>1</sup>	Hechtgebonden	M04 (m)	2
B05	zolder boven magazijn kantine	vlakke plaat varkensschot	1 x 15 m <sup>2</sup>	Hechtgebonden	M05 (m)	2
B06	zolder boven magazijn kantine	opstorting	1 x 2 m <sup>2</sup>	Hechtgebonden	M06 (m)	2
B07	voor ruimte naar zolder	butyleen	1 x 53 m <sup>1</sup>	Hechtgebonden	M07 (m)	2

Er zijn verder geen visueel asbest verdachte materialen waargenomen die niet-asbesthoudend bleken te zijn.

Dit omvat een inventarisatie naar direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructiedelen in een bouwwerk. Hieronder wordt verstaan alle asbesttoepassingen die direct visueel waarneembaar zijn of die met behulp van licht destructief onderzoek waar te nemen zijn.

Licht destructie onderzoek tast de bouwkundige integriteit van het bouwwerk, object en/of installatietechnische eenheid niet aan.

Het doel van het onderhavige onderzoek is het in kaart brengen van mogelijk aanwezige asbesthoudende toepassingen.



Lemmens Certificatie Advies is niet aansprakelijk voor gemaakte schade tijdens de inventarisatie van (licht) destructieve handelingen. Na destructieve handeling voert Lemmens Certificatie Advies geen herstelwerkzaamheden uit. Lemmens Certificatie Advies is niet aansprakelijk voor aanvullingen of wijzigingen die door derden aangebracht worden in het asbestinventarisatierapport, welke in een beveiligde PDF file aan de opdrachtgever wordt verstrekt.

Voor de uitvoering van de asbestverwijderingswerkzaamheden dient een sloopmelding te zijn gedaan aan de gemeente en dient hiervan een goedkeuring te zijn ontvangen.

## 2 Omschrijving van de opdracht

Lemmens Certificatie Advies heeft namens Hawee B.V. op de opdracht ontvangen voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie volgens bijlage XIIIa asbestinventarisatie en Arbeidsomstandighedenregeling van 23 november 2016, 2016-0000197720.

Het betreft een inventarisatie van 'inventariseren direct zichtbare asbest in winkel'.

Het rapport is geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten.

De locatie was ten tijde van de inspectie in gebruik.

De aanleiding tot de asbestinventarisatie is dat er plannen zijn voor renovatie.

De opdracht moet uitgevoerd worden conform omschrijving in offerte.

Tijdens het vooronderzoek is door de opdrachtgever aangegeven dat er buiten de plattegronden geen gegevens beschikbaar zijn ten behoeve van de onderzoekslocatie. Er zijn daardoor geen conclusies te formuleren over de mogelijke aanwezigheid van Asbesthoudende toepassingen.

Voor meer informatie over de desk research wordt verwezen naar bijlage 6.1.

Het is niet bekend of er op de locatie eerder onderzoek is uitgevoerd.

### 2.1 Opbouw rapport

In dit rapport wordt allereerst een samenvatting van de resultaten gegeven en een omschrijving van de opdracht. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de gehanteerde methoden voor de veldwerkzaamheden en laboratoriumwerkzaamheden besproken. In hoofdstuk 4 worden de resultaten weergegeven, in hoofdstuk 6 de conclusies geformuleerd. In de bijlagen worden respectievelijk vermeld: tekeningen en schetsen, deskresearch, bronbladen met foto's, analysecertificaten en SMA-rt bladen en de Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving.

### 3 Methoden

#### 3.1 Opzet van het onderzoek

Voorafgaand aan het onderzoek vindt een desk research plaats op basis van de ter beschikking gestelde informatie als tekeningen, plattegronden, bestekken, etc.

Ten behoeve van de inventarisatie worden:

- Bestaande stukken (tekeningen, bestekken e.d.) bestudeerd;
- Mogelijke asbesthoudende materialen visueel geïnspecteerd;
- Monsters genomen die in een geaccrediteerd laboratorium op de aanwezigheid van asbest worden onderzocht;
- De locaties vastgelegd waar asbest zijn aangetroffen.

#### 3.2 Visuele inspectie

Op basis van de gegevens van de desk research vindt een systematische visuele inspectie plaats van de locatie. Hierbij wordt er naar gestreefd dat alle ruimten visueel geïnspecteerd worden. Alle aangetroffen asbestverdachte materialen worden op een plattegrond vastgelegd. Tevens wordt bekeken of er sprake is van secundaire besmettingen.

Wanneer een ruimte of bouwdeel niet toegankelijk is voor visuele inspectie, dat worden deze expliciet met reden in dit rapport genoemd.

#### 3.3 Risicoclassificatie

Het bepalen van de risicoklassen vindt plaats aan de hand van het door TNO ontwikkelde programma SMA-rt. In SMA-rt wordt de risicoklasse mede bepaald door de verwijderingsmethode. Indien voor een afwijkende methode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in bovengenoemde tabel. Voor een overzicht van afwijkende saneringsmethoden wordt verwezen naar SMA-rt.

#### 3.4 Bemonstering

Het is mogelijk dat in een gebouw of object identieke asbesthoudende materialen voorkomen, echter op verschillende locaties of als verschillende toepassing. Deze identieke materialen worden eenmalig daadwerkelijk bemonsterd en benoemd met een monstercode. De overige toepassingen worden dan voorzien van een Visueel monster welke wordt toegewezen aan het fysiek genomen monster van het identieke materiaal.

De methode van bemonstering is afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Na bemonstering wordt het afgebroken materiaal ingekapseld ter voorkoming van emissie van asbestvezels. Tijdens de bemonstering worden de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen in acht genomen.

Het materiaal kan worden bemonsterd conform Artikel 20. Monsterneming en analyse uit de nieuwe norm bijlage XIIIa:

Welk gereedschap gebruikt dient te worden is afhankelijk van het soort materiaal, de bereikbaarheid en de staat van het materiaal.

De monsters worden verpakt in het daartoe door het laboratorium verstrekte verpakkingsmateriaal dat is voorzien van een asbest merkteken. Deze monsters worden ter analyse aangeboden aan een RvA geaccrediteerde laboratorium.

Wanneer op een andere manier blijkt dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen of wanneer het vermoeden bestaat dat het materiaal asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen, dan zijn deze als bron opgenomen maar niet voorzien van een bemonstering. De asbesthoudendheid

wordt dan ingeschat op basis van kennis en ervaring of door raadplegen van andere bronnen. Voor asbest in verwarmingstoestellen wordt bijvoorbeeld het Intechnum Handboek Asbest geraadpleegd.

asbesthoudend is maar geen monster van het materiaal kan worden genomen, dan zijn deze als bron opgenomen maar niet voorzien van een bemonstering. De asbesthoudendheid wordt dan ingeschat op basis van kennis en ervaring of door raadplegen van andere bronnen. Voor asbest in verwarmingstoestellen wordt bijvoorbeeld het Intechnum Handboek Asbest geraadpleegd.

### **3.5 Laboratoriumwerk**

De aangeboden monsters worden met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896 op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Indien het met deze techniek niet mogelijk is uitspraak te doen over de aanwezigheid van asbest, dan worden de monsters onderzocht met behulp van scanning-elektronenmicroscopie (SEM) conform ISO 14966.

De binding op het analysecertificaat geeft de binding aan van het aangeboden monster. Deze kan, ten gevolge van de monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende bron. De mate van hechtgebondenheid aangegeven door de inventariseerder is derhalve bindend.

#### **Risicoklassen**

##### **Risicoklasse 1:**

Wanneer sprake is van de concentratie asbestvezels als omschreven in de artikelen 4.44 en 4.46 van het besluit. Dit betreft de werkzaamheden waarbij een vezelconcentratie onder de grenswaarden verwacht wordt.

Onder risicoklasse 1 vallen uitsluitend die asbesthoudende materialen die zonder bewerking aan het asbesthoudend materiaal kunnen worden verwijderd, verpakt en afgevoerd.

Voorbeeld risicoklasse 1:

Enkel Chrysotiel < 2000 asbestvezels/m<sup>3</sup>.

Enkel Amfibool < 2000 asbestvezels/m<sup>3</sup>.

Chrysotiel en Amfibool bij elkaar opgeteld < 2000 asbestvezels/m<sup>3</sup>.

Onder risicoklasse 1 vallen uitsluitend die asbesthoudende materialen die niet verveerd en niet beschadigd zijn en zonder bewerking aan het asbesthoudend materiaal kunnen worden verwijderd, verpakt en afgevoerd.

Lemmens Certificatie Advies adviseert alle asbesthoudende materialen, en ook bronnen vallend onder risicoklasse 1, door een gecertificeerd bedrijf conform bijlage XIIIa asbestverwijdering te laten verwijderen.

### **Risicoklasse 2:**

Wanneer sprake is van de concentraties asbestvezels als omschreven in de artikelen 4.46 en 4.48 van het besluit. Dit betreft de werkzaamheden waarbij een vezelconcentratie boven de grenswaarden verwacht wordt. In situaties van gecombineerde blootstelling (aan zowel Amfibole asbest als Chrysotiel asbest) geldt daarbij dat de effecten van beiden typen vezels opgeteld worden: als de som van de concentraties hoger is dan 2000 asbestvezels/m<sup>3</sup>, geldt risicoklasse 2. Dus saneren van:

Enkel Chrysotiel  $\geq 2000$  asbestvezels/m<sup>3</sup>

Chrysotiel en Amfibool bij elkaar opgeteld  $\geq 2000$  asbestvezels/m<sup>3</sup> waarbij Amfibool deel  $< 2000$  asbestvezels/m<sup>3</sup> dient te zijn.

Via een visuele inspectie (bijvoorbeeld bij buitensaneringen).

Ofwel via een visuele inspectie aangevuld met luchtmetingen met analyse via optische microscopie.

Sanering dient verplicht uitgevoerd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

De eindcontrole dient conform de NEN 2990 door een geaccrediteerd laboratorium uitgevoerd te worden.

### **Risicoklasse 2A:**

Wanneer sprake is van de concentraties asbestvezels als omschreven in de artikelen 4.46 en 4.53a van het besluit. Dit betreft de werkzaamheden waarbij een overschrijding van de grenswaarde voor asbest Amfibolen wordt verwacht.

Amfibool  $\geq 2000$  asbestvezels/m<sup>3</sup> ongeacht het feit of er sprake is van een combinatie met Chrysotiel

Er dient een verplichte eindcontrole conform NEN 2990 door een geaccrediteerd laboratorium uitgevoerd te worden.

Via een visuele inspectie (bijvoorbeeld bij buitensaneringen)

Ofwel via een visuele inspectie aangevuld met luchtmetingen, omdat er getoetst moet worden aan de grenswaarde van 2000 asbestvezels/m<sup>3</sup> is optische microscopie niet

toereikende en moet de analyse uitgevoerd worden met Scanning Elektronen Microscopie (SEM). Risicoklasse 2A houdt in dat in art. 4.53a Arbobesluit sprake is van deze risicoklasse

als de concentratie van de Amfibole asbestvezels in de lucht hoger is dan de grenswaarde bedoeld in art. 4.46 lid 2.

### 3.6 Rapportage

#### Specifieke opmerkingen

- Door Lemmens Certificatie Advies zijn de projectgegevens gemeld in het LAVS indien de opdrachtgever dit niet heeft gedaan. Als de opdrachtgever dit heeft uitgevoerd, dan zal Lemmens Certificatie Advies dit rapport vermelden in de reeds bestaande gegevens in het LAVS.
- De in deze rapportage opgegeven hoeveelheden zijn op locatie ingemeten. Indien van toepassing is al rekening gehouden met eventuele dakhellingen. De overlap is niet meegenomen. Deze zijn derhalve niet geschikt om te gebruiken als hoeveelhedenstaat dan wel het maken van prijsvorming. De aannemer/ saneerder dient voor prijsvorming alle hoeveelheden in het werk te controleren.
- Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden.
- De aanleiding van het onderzoek is er plannen zijn voor renovatie.
- Er bestaat verder geen vermoeden dat er asbestverdachte bron(nen) in niet visueel zichtbare constructieonderdelen aanwezig kunnen zijn. Een aanvullend onderzoek is daarom niet benodigd voorafgaand bij renovatie en/of sloopwerkzaamheden.



## 4 Resultaten

### 4.1 Bemonstering en analyseresultaten

Zie bijlage 7.6 voor de analyserapporten van het laboratorium en bijlage 7.3 voor de gespecificeerde informatie van de bronnen (bronbladen).

In de volgende tabel is een overzicht gepresenteerd van de genomen asbestmonsters, monstertypen en omschrijvingen.

Tabel 3. Overzicht laboratoriumuitslag van bemonsterde toepassingen tijdens het onderzoek

Bron nr.	Naam ruimte	Bron	Monster	Type	Analyseresultaat
B01	buiten zijde	dakleien	M01	M	10-15% Chrysotiel
B02	buiten zijde	golfplaten licht grijs	M02	M	10-15% Chrysotiel
B03	buiten zijde	golfplaten oud	M03	M	10-15% Chrysotiel
B04	buiten zijde	vormstukken	M04	M	10-15% Chrysotiel
B05	zolder boven magazijn kantine	vlakke plaat varkensschot	M05	M	10-15% Chrysotiel
B06	zolder boven magazijn kantine	opstorting	M06	M	10-15% Chrysotiel
B07	voor ruimte naar zolder	butyleen	M07	M	0,1-2% Chrysotiel

Type: M: materiaalmonster, L: luchtmonster, K: kleefmonster, V: veegmonster, VM(X): visueel waargenomen

### 4.2 Overzicht asbest bevattend materiaal

Zie bijlage 7.6 voor de analyserapporten van het laboratorium en bijlage 7.3 voor de gespecificeerde informatie van de bronnen (bronbladen).

Onderstaand worden de aangetroffen Asbesthoudende materialen weergegeven:

Tabel 4. Overzicht asbesthoudende bronnen

Bron Nr.	Ruimte	Bron	Type materiaal	Hechtgebondenheid	Monster	Hoeveelheid	Bevestiging	Foto	RisicoKlasse	Verwijderingsmethode
B01	buiten zijde	dakleien	Leien	H	A102756-001 (m)	1 x 17 m <sup>2</sup>	gespijkerd	1, 2, 3, 4	2	Buitensanering
B02	buiten zijde	golflaten licht grijs	Asbestcement golflaten	H	A102756-002 (m)	1 x 107 m <sup>2</sup>	geschroefd	5, 6, 7, 8, 9	2	Buitensanering
B03	buiten zijde	golflaten oud	Asbestcement golflaten	H	A102756-003 (m)	1 x 280 m <sup>2</sup>	geschroefd	10, 11, 12, 13	2	Buitensanering
B04	buiten zijde	vormstukken	Vormstukken	H	A102756-004 (m)	1 x 42 m <sup>1</sup>	geschroefd	14, 15, 16, 17	2	Buitensanering
B05	zolder boven magazijn kantine	vlakke plaat varkensschot	plaatmateriaal	H	A102756-005 (m)	1 x 15 m <sup>2</sup>	los	18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	2	Containment
B06	zolder boven magazijn kantine	opstorting	Asbestcement golflaten	H	A102756-006 (m)	1 x 2 m <sup>2</sup>	gestort	25, 26	2	Containment
B07	voor ruimte naar zolder	butyleenkit	Kitten	H	A102756-007 (m)	1 x 53 m <sup>1</sup>	gekit	27, 28, 29	2	Containment

Hechtgebondenheid : mate van hechtgebondenheid. H: hechtgebonden, N: niet- of losgebonden, O: onbekend.  
 Monster : monstercode en type monster. (m): materiaalmonster, (l): luchtmonster, (k): kleefmonster, (v): veegmonster, (vm): visueel, (o): overig.  
 n.v.t. : niet van toepassing voor dit type inventarisatie.

#### **4.3 Resultaten besmettingsonderzoek**

Er zijn tijdens de inventarisatie geen kleefmonsters genomen.

#### **4.4 Plaatsen waar niet op asbest is geïnventariseerd**

Tijdens de inspectie zijn geen uitsluitingen en project specifieke beperkingen voor de uitvoering van de inspectie opgemerkt.

#### **4.5 Asbest verdachte materialen die buiten het toepassingsgebied van deze regeling valt**

Tijdens de inspectie zijn geen verdachte materialen aangetroffen die vallen buiten het toepassingsgebied van de regeling.

## 5 Conclusie

Omdat tijdens het onderzoek alle ruimten in het bouwwerk toegankelijk waren en er geen sprake was van beperkingen en/of uitsluitingen betreft dit een volledig onderzoek conform asbestinventarisatie volgens bijlage XIIIa van de Arbeidsomstandighedenregeling 23 november 2016, 2016-0000197720.

Dit rapport is geschikt voor het indienen van een sloopmelding.

In de onderzochte bouwwerk, de constructie, het object en installatietechnische eenheid zijn  Asbesthoudende materialen aangetroffen.

Zie tevens specifieke opmerkingen in hoofdstuk 3.6.

### Aanbeveling

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens geen beperking voor de geplande verbouw van het onderzochte object.

Een aanvullend onderzoek is niet van toepassing.

De asbesthoudende toepassingen / bron(nen) / materialen dienen onder de in SMA-rt vermelde risicoclassificaties te worden verwijderd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, dat de werkzaamheden volgens de geldende wet- en regelgeving en bijlage XIIIa van de Arbeidsomstandigheden-regeling 2016-0000197720 van 23 november 2016 en gemeentelijke verordeningen uitvoert.

Dit asbestinventarisatierapport voldoet aan de eisen die in de bijlage XIIIa van de Arbeidsomstandigheden-regeling 2016-0000197720 van 23 november 2016 aan de uitvoering en opstelling van een Asbestinventarisatie wordt gesteld.

Tijdens de uitvoering van de asbestverwijdering dient(en) de/ alle uitgebrachte asbestinventarisatierapport(en) op de werkplek ter inzage te liggen. (geldigheid niet ouder dan 3 jaar).

*(Indien bij daadwerkelijk verwijderen van asbesthoudende materialen het Inventarisatierapport ouder is dan 3 jaar, dan dient het Inventarisatierapport getoetst te worden op de actualiteit).*

## 6 Bijlagen

### Bijlage 6.1: Desk research

Desk researchbronnen en verkregen informatie:

Titel	Informatie
Situatieschets	geen

Uitgevoerde interviews:

Titel	Naam	Functie	Informatie
Interview gebruikers van het gebouw	[REDACTED]	filiaal manager	Er zijn asbest golfplaten aanwezig op achterzijde pand volgen heem is het laatste stuk er later aan gezet maar weet dit niet zeker. Verder zijn bij hem geen gegevens bekend, aanwezige kluis is asbest vrij zie sticker leverancier

Tijdens het vooronderzoek is door de opdrachtgever aangegeven dat er buiten de plattegronden geen gegevens beschikbaar zijn ten behoeve van de onderzoekslocatie. Er zijn daardoor geen conclusies te formuleren over de mogelijke aanwezigheid van Asbesthoudende toepassingen.

Het vooronderzoek voldoet aan de gestelde eisen.

De bouwgeschiedenis van het onderzochte object is als volgt te beschrijven.

Het pand is gebouwd 1980

Verbouwingen hebben plaatsgevonden in onbekend jaartal

Mogelijk is er asbest verwerkt in golfplaten achterzijde winkel

Plannen voor toekomst renovatie

Voor zover bekend is niet eerder een asbestinventarisatie op de locatie uitgevoerd.

Zover bekend zijn er op de locatie recent geen Asbest saneringen uitgevoerd.

### Bijlage 6.2: Bronbladen met foto's

<b>Bronnummer</b>	<b>B01</b>
<b>Bron</b>	dakleien
<b>Monsternummer</b>	M01 (A102756-001)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-001
<b>Locatie</b>	buiten zijde
<b>Materiaal</b>	Leien
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 17 m <sup>2</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	gespijkerd
<b>Bereikbaarheid</b>	Bereikbaar via klimwerk
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Sterk verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens SMart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Buitensanering
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	



Foto 1 | dakleien



Foto 2 | dakleien



Foto 3 | dakleien



Foto 4 | dakleien















<b>Bronnummer</b>	<b>B02</b>
<b>Bron</b>	golflaten licht grijs
<b>Monsternummer</b>	M02 (A102756-002)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-002
<b>Locatie</b>	buiten zijde
<b>Materiaal</b>	Asbestcement golflaten
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 107 m <sup>2</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	Bereikbaar via klimwerk
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Sterk verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens Smart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Buitensanering
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	
	
Foto 5   golflaten licht grijs	Foto 6   golflaten licht grijs
	
Foto 7   golflaten licht grijs	Foto 8   golflaten licht grijs



Foto 9 | golfplaten licht grijs

<b>Bronnummer</b>	<b>B03</b>
<b>Bron</b>	golflaten oud
<b>Monsternummer</b>	M03 (A102756-003)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-003
<b>Locatie</b>	buiten zijde
<b>Materiaal</b>	Asbestcement golflaten
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 280 m <sup>2</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	Bereikbaar via klimwerk
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Sterk verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens SMart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Buitensanering
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	
	
Foto 10   golflaten oud	Foto 11   golflaten oud
	
Foto 12   golflaten oud	Foto 13   golflaten oud



<b>Bronnummer</b>	<b>B04</b>
<b>Bron</b>	vormstukken
<b>Monsternummer</b>	M04 (A102756-004)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-004
<b>Locatie</b>	buiten zijde
<b>Materiaal</b>	Vormstukken
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 42 m <sup>1</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	geschroefd
<b>Bereikbaarheid</b>	Bereikbaar via klimwerk
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Sterk verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens Smart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Buitensanering
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	
	
Foto 14   vormstukken	Foto 15   vormstukken
	
Foto 16   vormstukken	Foto 17   vormstukken

<b>Bronnummer</b>	<b>B05</b>
<b>Bron</b>	vlakke plaat varkensschot
<b>Monsternummer</b>	M05 (A102756-005)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-005
<b>Locatie</b>	zolder boven magazijn kantine
<b>Materiaal</b>	plaatmateriaal
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 15 m <sup>2</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	los
<b>Bereikbaarheid</b>	Goed
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Licht verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Ernstig beschadigd
<b>Risicoklasse volgens SMart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Containment
<b>Urgentie</b>	Saneren op korte termijn geadviseerd

**Conclusies en/of aanbevelingen**



Foto 18 | vlakke plaat varkensschot

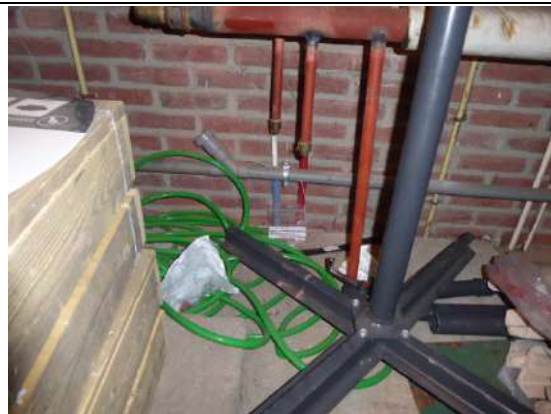


Foto 19 | vlakke plaat varkensschot



Foto 20 | vlakke plaat varkensschot



Foto 21 | vlakke plaat varkensschot



Foto 22 | vlakke plaat varkensschot








Foto 23 | vlakke plaat varkensschot



Foto 24 | vlakke plaat varkensschot



<b>Bronnummer</b>	<b>B06</b>
<b>Bron</b>	opstorting
<b>Monsternummer</b>	M06 (A102756-006)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-006
<b>Locatie</b>	zolder boven magazijn kantine
<b>Materiaal</b>	Asbestcement golfplaten
<b>Analyseresultaten</b>	10-15% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 2 m <sup>2</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	gestort
<b>Bereikbaarheid</b>	Goed
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Niet verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens SMart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Containment
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	
	
Foto 25   opstorting	Foto 26   opstorting

<b>Bronnummer</b>	<b>B07</b>
<b>Bron</b>	butyleen
<b>Monsternummer</b>	M07 (A102756-007)
<b>Certificaatnummer</b>	A102756-007
<b>Locatie</b>	voor ruimte naar zolder
<b>Materiaal</b>	Kitten
<b>Analyseresultaten</b>	0,1-2% Chrysotiel
<b>Hoeveelheid</b>	1 x 53 m <sup>1</sup>
<b>Bevestigingsmethode</b>	gekit
<b>Bereikbaarheid</b>	Goed
<b>Binding</b>	Hechtgebonden
<b>Mate van verweerdheid</b>	Sterk verweerd
<b>Mate van beschadiging</b>	Niet beschadigd
<b>Risicoklasse volgens SMart</b>	2
<b>Verwijderingsmethode</b>	Containment
<b>Urgentie</b>	Opstellen beheersplan, sanering op termijn
<b>Conclusies en/of aanbevelingen</b>	
	
Foto 27   butyleenkit	Foto 28   butyleenkit
	
Foto 29   butyleenkit	

## Technische installaties

Er is geen technische installatie vastgelegd tijdens deze inventarisatie.

### **Niet asbesthoudende bronnen**

Er is geen enkele toepassing tijdens deze inventarisatie bemonsterd die asbestvrij bleek te zijn.

### Bijlage 6.3: Projectfoto's

Onderstaand worden de projectfoto's weergegeven.



Foto 30: Foto project



Foto 31: Foto project kluis asbest vrij



Foto 32: Foto project



Foto 33: Foto project



Foto 34: Foto project niet verdacht

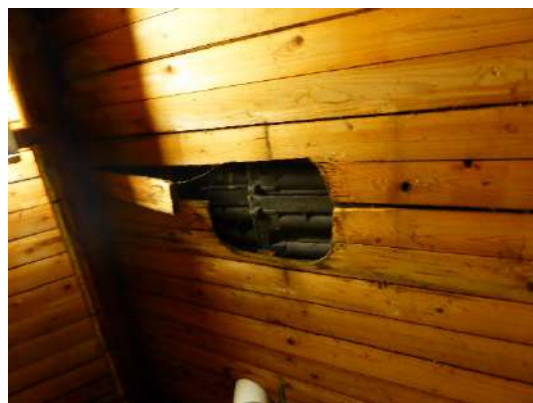


Foto 35: Foto project houten dak beschouwd geen asbest waargenomen



Foto 36: Foto project boeiboorden trespa

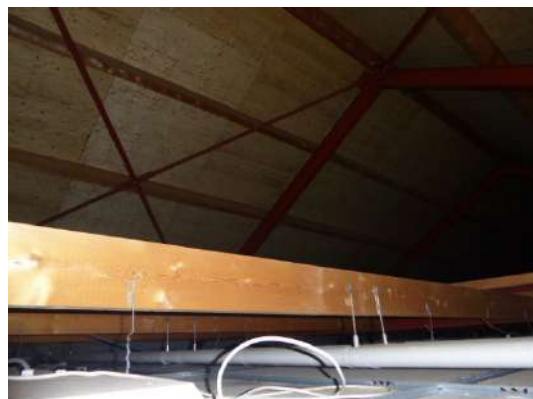


Foto 37: Foto project houten dakbeschoot





Foto 38: Foto project staal constructie niet omkleed



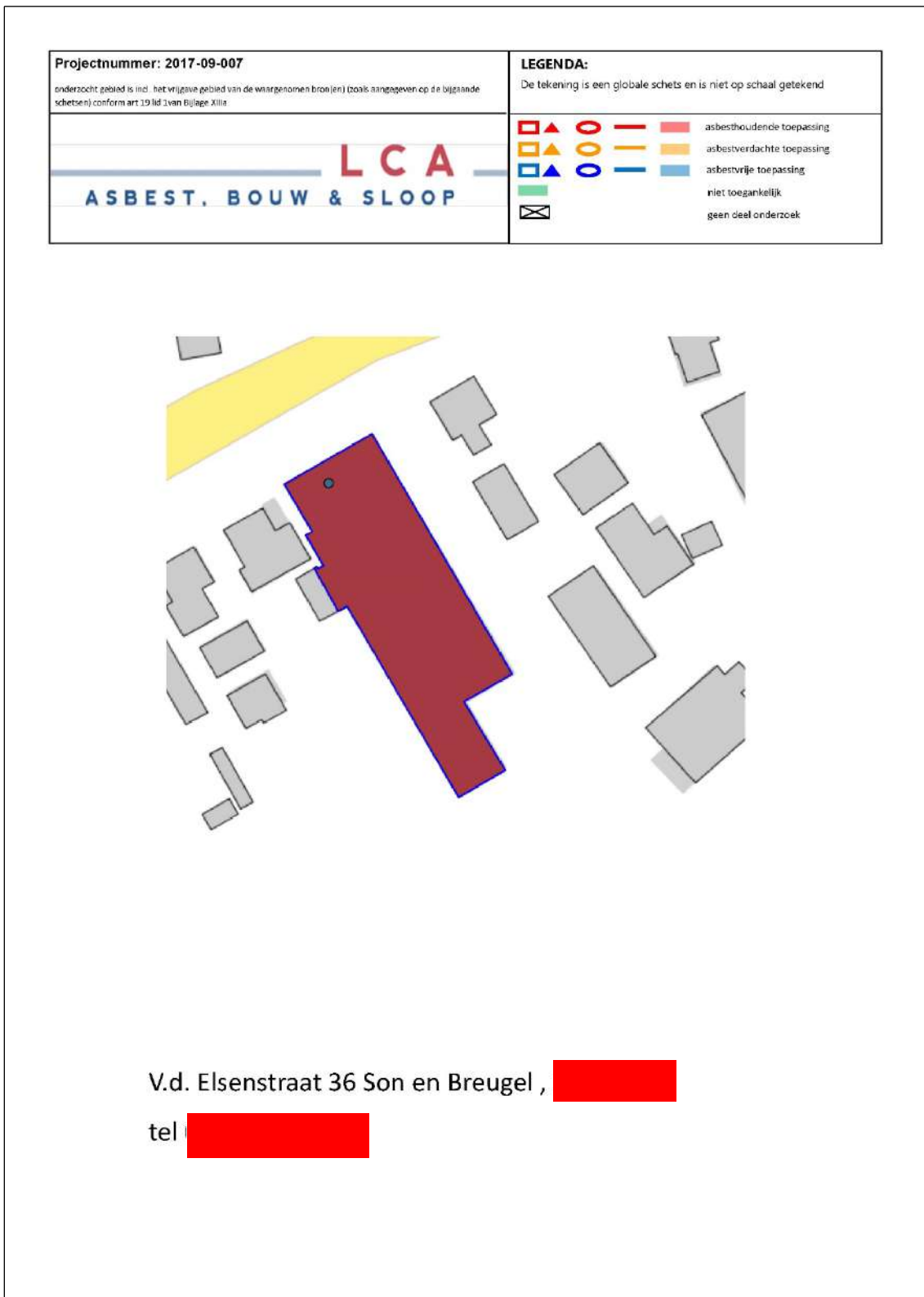
Foto 39: Foto project houten deksel watermeter



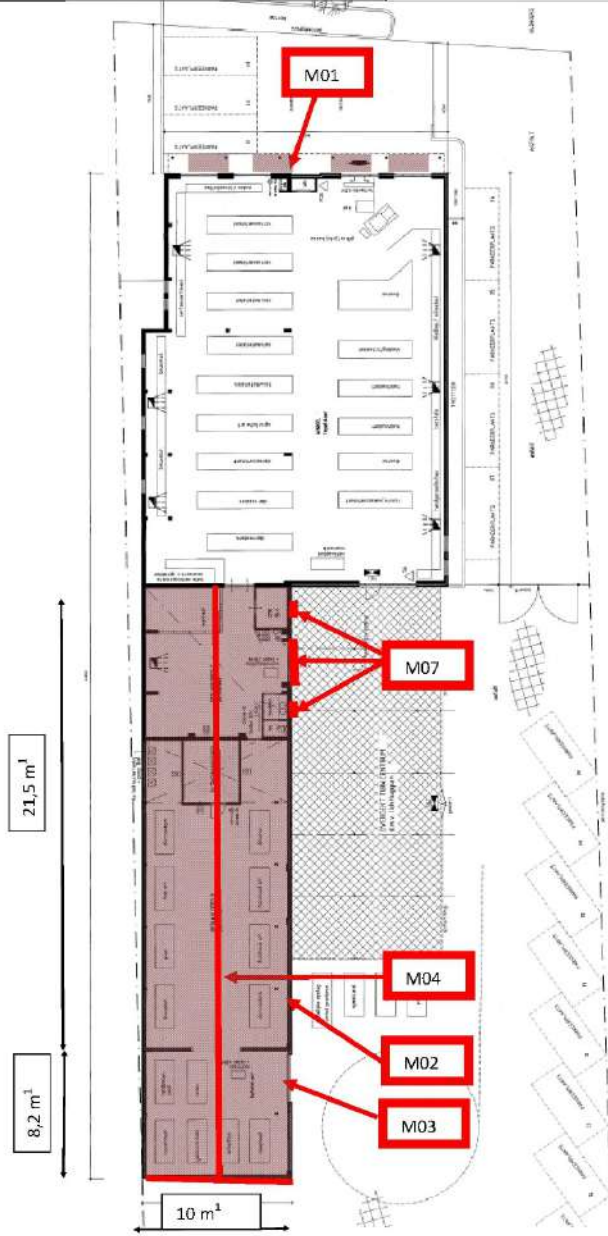
Foto 40: Foto project geen asbest onder dakpannen



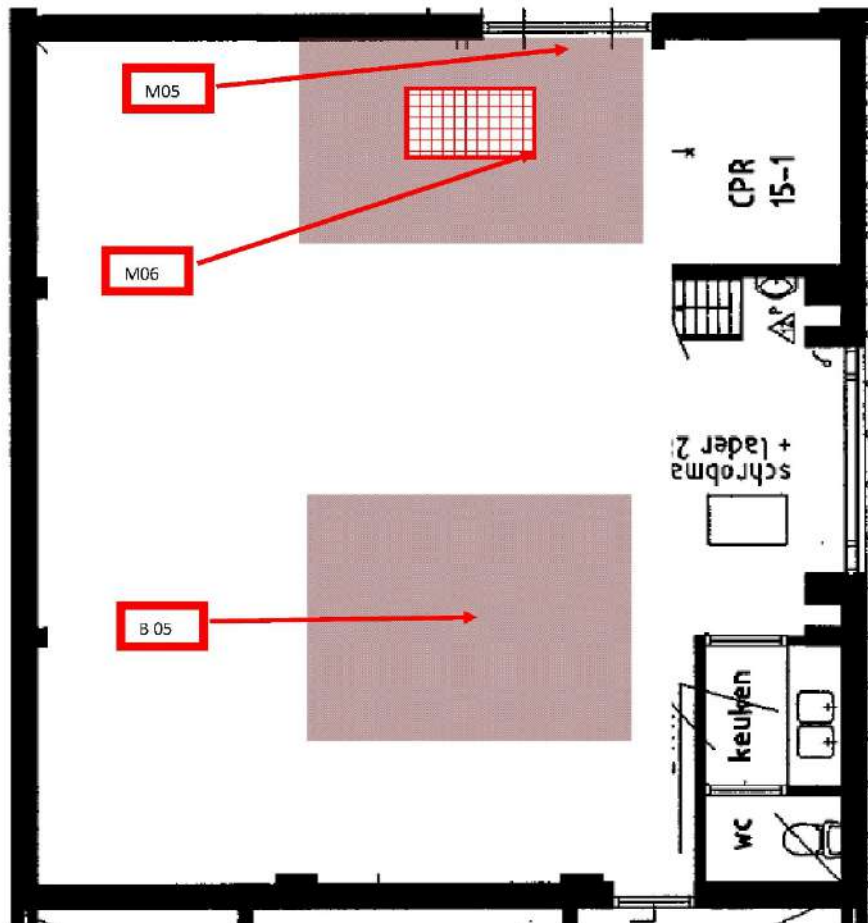
### Bijlage 6.4: Tekeningen en schetsen



<p><b>Projectnummer: 2017-09-007</b></p> <p>onderzocht gebied is incl. het vrijgave gebied van de waargenomen bron(en) (zoals aangegeven op de bijgaande schetsen) conform art.19 lid 1 van Bijlage X IIIa</p>	<p><b>LEGENDA:</b></p> <p>De tekening is een globale schets en is niet op schaal getekend</p>																														
	<table border="0"> <tr> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>asbesthoudende toepassing</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>asbestverdachte toepassing</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td>asbestvrije toepassing</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>niet toegankelijk</td> </tr> <tr> <td><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>geen deel onderzoek</td> </tr> </table>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbesthoudende toepassing	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbestverdachte toepassing	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbestvrije toepassing	<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>					niet toegankelijk	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>					geen deel onderzoek
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbesthoudende toepassing																										
<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbestverdachte toepassing																										
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	asbestvrije toepassing																										
<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>					niet toegankelijk																										
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>					geen deel onderzoek																										



<p><b>Projectnummer: 2017-09-007</b></p> <p>onderzocht gebied is incl. het vrijgave gebied van de waargenomen bron(en) (zoals aangegeven op de bijgaande schetsen) conform art.19 lid 1 van Bijlage Xllla</p>	<p><b>LEGENDA:</b></p> <p>De tekening is een globale schets en is niet op schaal getekend</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> <span style="color: red;">▲</span> <span style="color: red;">○</span> <span style="color: red;">—</span> <span style="color: red;">■</span> asbesthoudende toepassing</li> <li><span style="color: orange;">■</span> <span style="color: orange;">▲</span> <span style="color: orange;">○</span> <span style="color: orange;">—</span> <span style="color: orange;">■</span> asbestverdachte toepassing</li> <li><span style="color: blue;">■</span> <span style="color: blue;">▲</span> <span style="color: blue;">○</span> <span style="color: blue;">—</span> <span style="color: blue;">■</span> asbestvrije toepassing</li> <li><span style="color: green;">■</span> niet toegankelijk</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> geen deel onderzoek</li> </ul>



Zolder boven Opslagloods

## Bijlage 6.5: Analyserapporten Laboratorium



Kiwa Inspection & Testing  
Hongkongstraat 5  
3047 BR Rotterdam  
T: +31 (0)88 998 38 00  
E: info@kiwa-inte.com  
[www.kiwa-inte.com](http://www.kiwa-inte.com)

Lemmens certificatie advies  
T.a.v. dhr. Lemmens  
Kempenland 8  
5133 CR Riel  
Nederland

### Analyserapport

Rapportnummer	A102756
Datum rapportage	12-09-2017
Versie	1
Aantal pagina's incl. voorblad	2
Verificatiecode	saK8aXVf
Uw referentie	2017-09-007 Son en Breuge
Projectnaam	Van den Eisenstraat 36 Son en Breugel
Ontvangst monsters	09-09-2017
Monsterneming door	Opdrachtgever [REDACTED]
Analyselocatie	Rotterdam

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw referentie: 2017-09-007 Son en Breuge. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Kiwa Inspection & Testing is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Bij monsterneming door 'Opdrachtgever' kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

De door Kiwa Inspection & Testing uitgevoerde analyses zijn, indien niet anders vermeld, geaccrediteerd onder L140 door de raad voor accreditatie. Een lijst van verrichtingen is opgenomen op de site van de raad voor accreditatie <http://www.rva.nl>. Indien gewenst kunnen wij u de verrichtingenlijst toesturen.

Op dit analyserapport zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Het analyserapport vormt één geheel en moet als zodanig worden gehanteerd. Alle documenten behorende bij deze rapportage zijn gecontroleerd en geautoriseerd door de Manager Laboratorium of diens vervanger. Indien twijfel bestaat over de echtheid van dit document kunt u dit verifiëren via [verificatie@kiwa-inte.com](mailto:verificatie@kiwa-inte.com) onder vermelding van het rapportnummer.

Hoogachtend,  
i.o.



Manager Laboratorium



Kiwa Inspection & Testing | BTW NL813868634B01 | KVK 24370016 | IBAN NL38RABO0153273763 | BIC RABONL2U

Rapport PLM, Versie 1.1, 7 juni 2017

pagina 1 van 2



**Analyserapport**

**Kwalitatieve analyse van asbest met behulp van polarisatiemicroscopie conform NEN 5896**

Monsternummer	Nummer opdrachtgever	Omschrijving opdrachtgever	Materiaaltype	Soort asbest	Massa (%)	Binding
A102756-001	M01	dakleien	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-002	M02	golflaten licht grijs	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-003	M03	golflaten oud	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-004	M04	vormstukken	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-005	M05	vlakke plaat varkensschot	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-006	M06	opstorting	Asbestcement	Chrysotiel	10-15%	Hechtgebonden
A102756-007	M07	butyleen	Kit	Chrysotiel	0,1-2%	Hechtgebonden

Kiwa Inspection & Testing | BTW NL813868634B01 | KVK 24370016 | IBAN NL38RABO0153273763 | BIC RABONL2U

Rapport PLM, Versie 1.1, 7 juni 2017

pagina 2 van 2



## Bijlage 6.6: SMA-rt uitdraaien

<b>SMART Risicoclassificatie</b>	
Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968700)	
Lemmens Certificatie Advies	SCA-code: 07-D070152
Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.	
 Stichting Certificatie Asbest <b>Ascort</b>	
<b>Identificatie</b>	
<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 01
<b>Bronnaam</b>	Dak - en gevelleien
<b>Feiten</b>	
<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement lei en dakpan
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	17 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-001
<b>Situatie</b>	
<b>Bevestiging</b>	Gespijkerd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Licht
<b>Verweerdheid</b>	Ernstig
<b>Verwijdering</b>	
<b>Handeling</b>	Demontage (als geheel verwijderen)
<b>Risicoclassificatie</b>	
<b>Risicoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangdatum 03-05-2017)
<b>Werkplanelementen</b>	
<b>Openlucht RK2</b>	
Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.	
Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.	
Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.	
Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.	
(968700)	



## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968701)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 02
<b>Bronnaam</b>	Asbestcement golfplaat

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	107 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-002

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Niet
<b>Verweerdheid</b>	Ernstig

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Demontage (als geheel verwijderen)
------------------	------------------------------------

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangsdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(968701)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968704)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 03
<b>Bronnaam</b>	Asbestcement golfplaat

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	280 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-003

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Niet
<b>Verweerdheid</b>	Ernstig

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Demontage (als geheel verwijderen)
------------------	------------------------------------

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangsdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(968704)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968706)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 04
<b>Bronnaam</b>	Vormstukken

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement overige materialen
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	42 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-004

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Geschroefd
<b>Binnen / buiten</b>	Buiten
<b>Beschadiging</b>	Niet
<b>Verweerdheid</b>	Ernstig

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Demontage (als geheel verwijderen)
------------------	------------------------------------

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangsdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Openlucht RK2

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie, te worden uitgevoerd.

(968706)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968710)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 05
<b>Bronnaam</b>	Asbestcement vlakke plaat

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement vlakke plaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-005

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Los
<b>Binnen / buiten</b>	Binnen
<b>Beschadiging</b>	Ernstig
<b>Verweerdheid</b>	Licht

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Los asbesthoudend materiaal direct verpakken
------------------	--

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(968710)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968712)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 06
<b>Bronnaam</b>	Asbestcement golfplaat

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Asbestcement golfplaat
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	10 - 15 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-006

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Ingestort in beton of cement
<b>Binnen / buiten</b>	Binnen
<b>Beschadiging</b>	Niet
<b>Verweerdheid</b>	Niet

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Overig (als geheel verwijderen niet mogelijk is)
------------------	--

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangsdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(968712)

## SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 september 2017 om 22h00 (968714)

Lemmens Certificatie Advies

SCA-code: 07-D070152



Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070152-2017-09-007]; het inventarisatiebureau verklaart dat de invoer geheel overeenkomt met de werkelijke bron situatie.

### Identificatie

<b>Adres</b>	Van Den Eisenstraat 36, 5694 NH Son en Breugel
<b>Projectcode</b>	2017-09-007
<b>Projectnaam</b>	Boerenbond winkel Son en Breugel
<b>Broncode</b>	B 07
<b>Bronnaam</b>	Beglazingskit

### Feiten

<b>Productspecificatie</b>	Kit
<b>Hechtgebondenheid</b>	Hechtgebonden
<b>Hoeveelheid asbest</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Percentage Chrysotiel</b>	0.1 - 2 %
<b>Percentage Amfibool asbest</b>	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
<b>Analysecertificaatnummer</b>	A102756-007

### Situatie

<b>Bevestiging</b>	Gekit
<b>Binnen / buiten</b>	Binnen
<b>Beschadiging</b>	Niet
<b>Verweerdheid</b>	Ernstig

### Verwijdering

<b>Handeling</b>	Snijden / knippen / steken
------------------	----------------------------

### Risicoclassificatie

<b>Risikoklasse</b>	2
<b>Gebruikte versie classificatiemodel</b>	SMART 2.2.03052017 (ingangsdatum 03-05-2017)

### Werkplanelementen

#### Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Tijdens de werkzaamheden dient een volgelaatsmasker P3 met aangeblazen lucht te worden gedragen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(968714)



## Bijlage 6.7: Verplichtingen van de opdrachtgever overeenkomstig wet- en regelgeving

(Informatief karakter)

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. bij een aanvraag om een omgevingsmelding moet een Inventarisatierapport worden overlegd (Art. 10). De houder van de omgevingsmelding moet een afschrift van die omgevingsmelding ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

Bepaling van de indeling in een risicoklasse t.b.v. asbestverwijdering

Risicoklasse beschrijving van de belangrijkste kenmerken

### 1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom/beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren. Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke sloopmelding. Aan de sloopmelding ligt een asbest Inventarisatierapport ten grondslag. Wie kan een sloopmelding aanvragen en wordt daarmee de houder van de sloopmelding?

1. De eigenaar van een bouwwerk;
2. Namens de eigenaar van het bouwwerk: adviesbureau;
3. Gebruiker van een bouwwerk.

Toelichting:

1. De houder van de sloopmelding blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage alsmede de sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsmelding, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de melding aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering.
2. Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijdering bedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

1. De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
2. De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt, implicerende de melding voor het voornemen tot slopen/verwijderen;
3. De opdracht tot de eindbeoordeling van de uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
4. De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbest verwijdering bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbest verwijderen;
5. De Gemeente minimaal één week vóór uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en -tijdstippen;
6. De stortbon en het vrijgavebewijs van het asbest verwijdering bedrijf ontvangt;
7. De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
8. De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbest verwijdering bedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (Inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk.

### 2. Asbest verwijdering besluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (Inventarisatierapport en omgevingsmelding) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbest verwijdering besluit 2005.

De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijke verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d, 4.55a van het Arbo besluit en Asbest verwijdering besluit 2005.

### 3. Asbest Inventarisatierapport

Ontleend aan Asbest verwijdering besluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 en Stb 340 d.d. 19 september 2016

#### Paragraaf 2 – Asbestinventarisatie

Art. 3-1-b:

Lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever)

..... **beschikt over een asbest Inventarisatierapport.**

Art. 3-2-b:

Ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever)

..... **Beschikt over een asbest Inventarisatierapport.**

Art 5

Degene die de handelingen van par. 3 doet/laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt vóórdat de handeling wordt verricht, een afschrift van het Inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbest verwijdering bedrijf).

### Conclusie

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk:

De opdrachtgever beschikt over een Inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijdert.

Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen.

Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging Arbo-besluit).

## Aanvulling Arbeid omstandighedenbesluit

### Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

- 1 In het kader van de beoordeling, bedoeld in [artikel 4.2](#), wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten volledig geïnventariseerd voordat wordt aangevangen met de volgende werkzaamheden:  
het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbest of asbesthoudende producten is respectievelijk zijn verwerkt;  
het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit de bouwwerken of objecten, bedoeld in onderdeel a;  
het opruimen van asbest of asbesthoudende producten die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen.
- 2 Op grond van de inventarisatie, bedoeld in het eerste lid, wordt in het kader van de risicobeoordeling, bedoeld in [artikel 4.2](#), door het bedrijf, bedoeld in het vierde lid, bepaald in welke risicoklasse als bedoeld in de [artikelen 4.44](#), [4.48](#) of [4.53a](#) de werkzaamheden vallen.
- 3 De resultaten van de inventarisatie, bedoeld in het eerste lid, en de indeling in een risicoklasse, bedoeld in het tweede lid, worden opgenomen in een inventarisatierapport.
- 4 De inventarisatie, bedoeld in het eerste lid, en het inventarisatierapport, bedoeld in het derde lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 5 Een afschrift van het inventarisatierapport wordt verstrekt aan het bedrijf dat asbest verwijdert.
- 6 Het certificaat asbestinventarisatie of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan de toezichthouder.
- 7 De inventarisatie, bedoeld in het eerste lid, wordt verricht door of onder toezicht van een persoon die daartoe aantoonbare specifieke deskundigheid bezit.

### Artikel 4.54d. Deskundigheid bij het werken met asbest

- 1 De volgende werkzaamheden, indien de concentratie van asbestvezels is ingedeeld in risicoklasse 2 of 2A, worden verricht door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling:
  - a. de werkzaamheden, bedoeld in [artikel 4.54a, eerste lid](#);
  - b. het reinigen van de arbeidsplaats nadat een handeling als bedoeld in [artikel 4.54a, eerste lid, onderdeel a of b](#), is uitgevoerd.
- 2 [Artikel 4.54b](#), met uitzondering van onderdeel a, is van overeenkomstige toepassing.
- 3 Voordat wordt aangevangen met het verwijderen van asbest is het bedrijf, bedoeld in [artikel 4.54a, vijfde lid](#), in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in [artikel 4.54a, derde lid](#), voor zover van toepassing.
- 4 Bij de uitvoering van de werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, wordt in het kader van de risicobeoordeling, bedoeld in [artikel 4.2](#), de indeling van de risicoklasse in het inventarisatierapport als ondergrens gehanteerd.
- 5 De werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het werken met asbest, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 6 Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is ten minste één persoon als bedoeld in het vijfde lid werkzaam op basis van een arbeidsovereenkomst.
- 7 Voor zover de werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het vijfde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 8 Indien de handelingen, bedoeld in [artikel 5, onderdelen e en f, van het Productenbesluit asbest](#) betrekking hebben op werkzaamheden met asbesthoudende grond, worden deze werkzaamheden begeleid door een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid arbeidshygiëne of veiligheidskunde als bedoeld in [artikel 2.7, tweede lid](#).
- 9 De certificaten, bedoeld in het eerste, vijfde en zevende lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in [artikel 4.54a, derde lid](#), zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan de toezichthouder.

## **Bijlage 6.8: Aansprakelijkheid, algemene beperkingen en klanten-enquête**

Lemmens Certificatie Advies heeft dit rapport op de meest zorgvuldige wijze samengesteld, overeenkomstig de eisen te stellen aan goed vakmanschap en naar het beste inzicht. Door het aangaan van de overeenkomst nemen wij een inspanningsverplichting op ons, en in geen geval een resultaatsverplichting. Om te komen tot deze verplichting zal de opdrachtgever alle medewerking verlenen bij het beschikbaar stellen van historische gegevens en stukken. Tevens is van groot belang voor de volledigheid van het onderzoek, is de mate waarin er toegang is tot een bouwwerk en of het toegestaan is om destructief onderzoek uit te voeren

Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten dat bij verbouwingswerkzaamheden of eventuele sloop van de visueel geïnspecteerde gebouwen, objecten of installaties (verborgen) asbesthoudende elementen worden aangetroffen die niet als zodanig zijn gedetecteerd. Dit hangt onder meer samen met het veelal ontbreken van adequate bestek gegevens, historische gegevens en/of niet visueel te detecteren elementen (toelichting dit bovenstaande is misschien dubbel op met onderstaande waarschuwing maar verduidelijkt veel)

Bij een onverhoopte omissie van dit rapport is Lemmens Certificatie Advies niet aansprakelijk voor directe en/of indirecte schade, zoals bijvoorbeeld stagnatie (zie de leveringsvoorwaarden). Tijdens sloopwerkzaamheden dient men alert te blijven op mogelijke asbestbronnen die niet in dit rapport worden genoemd.

Lemmens Certificatie Advies is niet aansprakelijk voor gemaakte schade door (licht) destructieve handelingen tijdens de uitvoering van inventarisaties. Na (licht)destructieve handelingen voert Lemmens Certificatie Advies geen herstelwerkzaamheden uit.

Lemmens Certificatie Advies is niet aansprakelijk voor aanvullingen of wijzigingen die door derden aangebracht worden in het asbestinventarisatierapport.

Het rapport is alleen geldig voor de in het rapport genoemde onderzochte bouwkundige eenheden. Het rapport mag daarom niet worden gebruikt voor (weliswaar) soortgelijke, doch niet door Lemmens Certificatie Advies onderzochte bouwwerken/ruimten op andere locaties.

Het rapport is geen bestek voor sloop en/of asbestverwijdering. De verwijderaar dient de in dit rapport aangegeven situatie en de ter indicatie aangegeven hoeveelheden ter plaatse zelf te controleren. De originele SMART-uitdraai(en), de originele, geautoriseerde analysecertificaten en het originele proces-certificaat conform Bijlage XIIIa zijn ter inzage/verificatie aanwezig op het kantoor van Lemmens Certificatie Advies.

Mochten er in dit rapport onvolkomenheden voorkomen dan kunt u ons altijd benaderen, zodat we samen naar een passende oplossing kunnen zoeken

### **Klantenenquête**

Lemmens Certificatie Advies streeft naar een optimale kwaliteit van haar dienstverlening.

Wilt u daarom zo vriendelijk zijn om via de website van ([www.lemmens-certificatie-advies.nl](http://www.lemmens-certificatie-advies.nl)) uw mening over dit onderzoek kenbaar te maken? Directie en medewerkers van Lemmens Certificatie Advies danken u bij voorbaat voor uw medewerking.



