Project: **Moordrecht Posthuis**

Onderwerp: **Memo planoverleg Gemeente Zuidplas –** [redacted]
Datum: 23-12-2023
Opgesteld: [redacted] (DB) Nieuw Holland Vastgoed

	wie
1. Samenvatting diverse overleg gemeente Zuidplas inzake Posthuis, [redacted] • VDE is met instemming van de gemeente in september 2020 gestart met de ontwikkeling van ca. 24 appartementen. • Na diverse door gemeente aangegeven aanpassingen waaronder een aanpassing naar 17 appartementen heeft de volledige behandeling door alle diensten plaats gevonden. Aan het eind daarvan heeft de gemeente in januari 2022 geconcludeerd dat het plan volgens haar niet 'RVS proof' zou zijn. • Een samenvatting van de volledige planontwikkeling en wat hier niet goed aan is gegaan is op 18-01-2022 aan de gemeente gestuurd (zie BIJLAGE 2). • Gemeente heeft mede naar aanleiding hiervan haar excuses aangeboden en onder andere een vergoeding van [redacted] in de gemaakte kosten toegezegd • [redacted] • VDE heeft in de zomer van 2022 aangegeven ca. [redacted] geïnvesteerd te hebben in het plan Moordrecht. • We zijn nu vanaf het moment dat plan Moordrecht is gestopt, 2 jaar verder met een ingezakte woningmarkt, gezakte woningprijzen en gestegen rente en dit is de stand van zaken volgens ons.	
2. Aankoop Posthuis door gemeente • Op 21-06-22 heeft VDE concreet de voorwaarden bekend gemaakt voor overname door de gemeente. ○ *het onroerend goed ca* [redacted] ○ *de gemaakte plankosten architect, leges, onderzoeken, sloopvergunning, projectmanagement etc. ca.* [redacted] ○ [redacted] *risicovergoeding (waarvan* [redacted] *tegemoetkoming gemeente).* • Het bedrag waar de gemeente op uit kwam is ons niet bekend gemaakt maar was voor de gemeente reden om die optie te laten vervallen. **Conclusie VDE: dit is geen compensatie.**	
[redacted]	
[redacted]	



6. Moordrecht Posthuis:

- Afgelopen april 2023 heeft VDE in een mail (zie bijlage 1 voor het bericht) aangegeven onder voorwaarden op zeer korte termijn een verkleind plan binnen het bestemmingplan te kunnen aanleveren.
- Op 5 juni 2023 is dat plan van 5 woningen binnen bestemmingsplan verstrekt ondanks het feit dat aan de door VDE genoemde voorwaarden nog niet voldaan was.
- Gevraagd is een beoordeling van de gemeente op alle relevante RO aspecten (lxbxh, programma en parkeren) alvorens een uitwerking door VDE overwogen kan worden.
- ODMH is geraadpleegd en concludeert dat het plan niet compleet is maar voldoet aan de minimum eisen en dat het voor wat betreft de bouwregels uit het bestemmingsplan beoordeeld is op hoofdlijnen. Gemeente dient de rest te doen.
- Die beoordeling is er tot op heden niet.

Conclusie VDE: geen

BIJLAGE 1

Van: [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Verzonden: maandag 3 april 2023 13:49
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>; [redacted] <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: Posthuis en oplossingen

Beste [redacted]

https://gouweijsselnieuws.nl/2023/03/27/cda-stelt-vragen-over-lot-posthuis-in-moordrecht-video/

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KORREKT
BOUW & ONTWIKKELING

BIJLAGE 2

DOORLOOP VAN DE PLANONTWIKKELING dd 14-01-2022

1. Sept 2020 schetsmatige planopzet met gemeente besproken
    a. Binnen bestemminsplan
    b. 24 woningen gem grootte 58m2
    c. 13 pp
2. Nov 2020 reacties gemeente

    Wonen
    - behoefte starters [redacted] voorkeur aantal ca. [redacted]
    - voorkeur groter dan 50m2 en levensloopbestendig
    - lift is kwaliteit
    - totaalbeoordeling obv integrale kwaliteit prijs, grootte, aantal kamers, indeling, berging, buitenruimte etc.

    Parkeren
    - 13 parkeerplaatsen voor 24 woningen voldoet niet
    - deelmobiliteit biedt mogelijkheid
    - dubbel gebruik tbv bezoekers mogelijk bij winkels
    - afwijking van de norm goed onderbouwen

    Stedenbouw
    - plan komt 'druk' over.
    - nader aan tonen kwaliteit binnengebied
    - historiserend bouwen ongewenst.
    - Beschermd dorpsgezicht.
    - kappen geen voorgeschreven vorm of richting, dorpskern komen kent alle vormen
    - passend in dorpsgezicht is pandsgewijze opdeling aan Dorpsstraat

    Hoogheemraadschap
    - Watervergunning benodigd (8 + 6 weken)
    - Dorpsstraat is uitzonderingsbeleid, vakafdeling zeker nodig
    - November/dec inmetingen, asbestonderzoek, bodemonderzoek, contact hoogheemraadschap, bouwrisk
3. Sept – dec 2020 diverse schetsen en intensieve contacten met buren over verwerving, Planontwikkeling staat stil in verband met uitkomt van overleg directe buren. Partijen komen niet tot elkaar.
4. Nov-dec 2020 Uitvoering asbestonderzoek, bodemonderzoek, opname bouwrisico's Bouwrisk, digitale 3d inmetingen.
5. Feb/maart 2021 aanvraag sloopvergunning + ecologische scans en overleg gemeente + schetsplan tbv sloopvergunning
6. Maart-mei 2021 voorlopig ontwerp met architect
    - Minder woningen: van 24>17
    - Gemiddelde grootte woningen van 58-72m2
    - Lift en privébuitenruimtes
    - Pp van 13 naar 15 (tekort terug van 15-16 naar 6-7) + inzet deelauto + indeling pp aangepast tbv bruikbaarheid
    - Optimalisatie kwaliteit binnengebied
    - Pandsgewijze opdeling en architectuur Dorpsstraat geintroduceerd
    - Betere gezamenlijke fietsenstalling
    - Introductie kleinschalige schuur West Buurtstraat
    - Algemene entree naar Dorpsstraat
    - Doorsnedes en damwand aangepast naar aanleiding van HHRS

7. Mei 2021 welstandaanvraag,
8. Juli 2021 behandeling + presentatie welstand: plan aangehouden, doorverwijzing naar erfgoedcommissie
9. juli 2021 geen behandeling en presentatie Erfgoedcommissie, wel advies dd 28-07-21
10. Nov 2021 Erfoedcommssie gemeente is opgeheven, gesprek met erfgoedcommissie en welstand van Buro Stad en land dd 08-11-21.

    Naar aanleiding van informele opmerkingen erfgoedcommissie
    - *nuancering korrel op gevelniveau en in de kappen*
    - *voordeuren aan de Dorpsstraat*
    - *belijning markeert lokaal de 2-laagse basis*
    - *minder contrastrijk gevelbeeld*
    - *minder conflicterend gevelbeeld,*
    - *gedeelde garage-opening West Buurtstraat*

11 Dec 2021 conform afspraak plan in OLO
9 december aangepast plan met gewijzigde architectuur ingediend
Behandeling 16 december met toezegging advies voor einde jaar.
Advies d.d. 14 januari 2022 (een maand!)

BIJLAGE 3

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: vrijdag 22 december 2023 13:11
Aan: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>; [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: nav telefoongesprek Moordrcht

Beste [redacted]
Zie onze bevestiging per punt in jouw onderstaande mail.
Goed weekend en fijne feestdagen!
Groeten,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 14:42
Aan: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: nav telefoongesprek Moordrcht

[redacted],

Om misverstanden te voorkomen korte samenvatting van wat wij besproken hebben:

- Jij gaf aan dat gemeente meewerkt aan het 5 woningen plan als de cie ruimtelijke kwaliteit het er ook mee eens is. Die beoordeling hangt af van een geveltekening die er nu niet is.

Klopt

- Wij hebben aangegeven zekerheid van de gemeente te willen aangaande de te verlenen vrijstellingen en procedure alvorens verder te investeren in het plan in casu het laten uitwerken van geveltekeningen.

Klopt

We spraken het volgende af:

- Er komt zsm een mail van de gemeente waarin ze aangeeft dat ze obv een 'gewone bouwvergunning'(dus geen uitgebreide procedure) mee gaat werken aan de door ODMH obv onze tekeningen geformuleerde afwijkingen.

Er is onder de Omgevingswet geen sprake meer van een gewone procedure of een uitgebreide procedure. Ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (voorheen uitgebreide procedure) worden onder de nieuwe wet binnen 8 weken (of 14 weken als we moeten verlengen) behandeld. Datzelfde geldt voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dus ja, de straks standaard procedurelengte van 8 weken zal van toepassing zijn.

- Dat gemeente het eens is met het programma en dat het parkeren akkoord is.

Ja, programma en parkeren zijn akkoord.

- Dat gemeente een voorbehoud maakt tav de goedkeuring door de cie ruimtelijke kwaliteit

Ja, klopt.

Dan is mijn vermoeden dat [redacted] bereid is de geveltekeningen in opdracht te geven.
Voor de volledigheid meld ik dat de zogenaamde compensatie(s) een belangrijke voorwaarde blijft.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Motie vreemd – Posthuis; zicht op herontwikkeling

Raadsvergadering: ***12-12-2023***

Motie vreemd van de fracties van de VVD, CDA en CUSGP

De raad van de gemeente Zuidplas in openbare vergadering bijeen op 12 december 2023.

De gemeenteraad, gehoord de beraadslaging,

constaterende dat

- De openbare veiligheid rondom het Posthuis steeds hachelijker wordt, zie o.a. de recent afgewaaide dakplaat;
- Er tot op heden geen vaart zit in de sloop, laat staan herontwikkeling van het Posthuis.

overwegende dat

- De eigenaar c.q. ontwikkelaar Nieuw Holland Vastgoed in maart 2021 een sloopvergunning heeft aangevraagd, en gekregen;
- De eigenaar voornemens was om tot sloop over te gaan, nog los van een definitief plan tot herontwikkeling;[1]
- Ook zonder plan tot herontwikkeling het pand gesloopt kan worden;
- We nog in afwachting zijn op een toegezegde informatienota uit de PC Ruimte d.d. 26-09-2023 met uitwerking van een drietal scenario's;
    - Ontwikkeling van Posthuis in combinatie met een ander project om zo de verliezen te compenseren
    - Ontwikkeling met wat ruimere kaders zoals bijvoorbeeld een lossere parkeernorm
    - Overname van het pand van de eigenaar
- Het onduidelijk is of de brandweer naar binnen gaat bij brand. De raad hierover geïnformeerd zou worden.
- Restauratie of behoud van het huidige Posthuis een gepasseerd station lijkt.

roept het college op om

- De veiligheid van de Dorpsstraat en de omwonenden voorop te stellen.
- Juridisch te onderzoeken of de eigenaar gedwongen kan worden het Posthuis vanwege de onveiligheid, op kosten van de eigenaar op korte termijn te slopen.
- De raad uiterlijk 31 januari 2024 over de juridische toets te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van,

---

[1] Ontwikkelaar heeft haast met sloop Posthuis terwijl gemeente liever eerst plan ziet | Gouwe IJssel Nieuws

VVD Zuidplas,	CDA Zuidplas,	CU-SGP,	D66
Leendert Karreman	Benno de Ruiter	Peter Molenaar	Mark Clavaux
Nieuw Elan Zuidplas,	PvdA-GL	SP	
Paul van Drenth	Martin Damen	Jan Baas	

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 3 april 2024 08:22
Aan: [redacted] (Korrekt Bouw); [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Afspraak Posthuis

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] wil ik graag een afspraak met jullie inplannen over het Posthuis.

Zoals jullie wellicht gezien hebben is het Posthuis een politiek actueel thema. De raad heeft gevraagd het een en ander hierover uit te zoeken en dit willen we graag met jullie bespreken.

Wij kunnen op de volgende momenten:

- Maandag 15 april hele dag (digitaal)
- Dinsdag 16 april tussen 09:00-10:00 of 15:00-16:00 (op kantoor)
- Woensdag 17 april hele dag (digitaal of op kantoor)

Wij horen graag wat jullie het beste uitkomt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente Zuidplas

Informatienota aan de raad

onderwerp		nummer raadsstuk
Posthuis Motie vreemd		**B 1656**
datum		
08/02/2024		
afzender	**portefeuillehouder**	**behandelend ambtenaar**
College van burgemeester en wethouders	Jan Willem Schuurman	[redacted] en [redacted]
registratienummer	**Bijlagen**	**openbaar of geheim**
Z23.003364	**4**	Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Kernboodschap
Vanwege uw zorgen over veiligheid in relatie tot het Posthuis heeft uw raad een motie vreemd (2023M109) unaniem aangenomen. Daarover is toegezegd om de raad te informeren (T 1951). Middels deze informatienota wordt hier invulling aan gegeven.

Inleiding
Met de motie vreemd heeft u het college opgeroepen om:
- De veiligheid van de Dorpsstraat en de omwonenden voorop te stellen.
- Juridisch te onderzoeken of de eigenaar gedwongen kan worden het Posthuis vanwege de onveiligheid, op kosten van de eigenaar op korte termijn te slopen.
- De raad uiterlijk 31 januari 2024 over de juridische toets te informeren.

Met deze informatienota informeren wij u over de huidige situatie met betrekking tot de openbare veiligheid (rolverdeling overheid, asbest, aanwezige gaten in het dak, constructieve veiligheid en brandveiligheid) en de juridische mogelijkheden qua sloop. Daarna blikken we vast kort vooruit op de eerder toegezegde informatienota (T 1961) met betrekking tot de verschillende scenario's.

Veiligheid

<u>Rolverdeling</u>
Meerdere partijen hebben een rol bij de veiligheid. Daarom wordt hieronder per partij aangegeven wat haar rol is in de borging van de veiligheid.

- Eigenaar

De eigenaar heeft een zorgplicht om te borgen dat de staat van het gebouw en terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid oplevert. De eigenaar heeft hier bijvoorbeeld invulling aan gegeven door het pand dicht te timmeren. Hiermee worden de risico's bij insluiping en inbraak zoals persoonlijke ongevallen, vandalisme en brandstichting voorkomen.

- Gemeente

De borging van de openbare veiligheid met betrekking tot gebouwen met behulp van toezicht en handhaving wordt verzorgd door de ODMH (gemandateerd). Indien meldingen binnenkomen bij de gemeente dan wordt contact opgenomen met de ODMH om de aanpak te coördineren. Dit valt onder de bevoegdheid van het college. Zodra de openbare orde en/of veiligheid met een ramp of crisis acuut in gevaar komt is de burgemeester het bevoegde gezag.

- Rol ODMH:
  De ODMH heeft het mandaat om namens de regiogemeenten te controleren of de regelgeving op het gebied van bouw- en bestemmingsplannen worden nageleefd. Dit doen zij door toezicht te houden bij nieuwbouw én bestaande bouw.
  Als de regelgeving niet wordt nageleefd, kan de omgevingsdienst handhavend optreden. Dit kan onder andere inhouden dat er een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom wordt opgelegd. Overtreding van de regelgeving worden in principe geconstateerd tijdens controles door een toezichthouder van bouw- en woningtoezicht. Het is echter ook mogelijk dat een derde aan de gemeente of direct bij de omgevingsdienst vraagt om handhavend op te treden.

- Rol brandweer:
  De brandweer komt uiteraard in actie bij brandmeldingen.
  Met betrekking tot het voorkomen van brandgevaarlijke situaties geeft de brandweer gevraagd advies (bijvoorbeeld bij vergunningaanvragen voor bouwen) en ook ongevraagd advies indien zij zelf een gevaarlijke situatie constateren waar de gemeente voor in actie dient te komen. De brandweer heeft daarnaast een rol bij allerlei andere calamiteiten. Een voorbeeld hiervan is de inzet die vrij recent is gepleegd naar aanleiding van een melding over het Posthuis met betrekking tot een afgewaaide dakplaat met mogelijke asbestverontreiniging.

- Rol politie
  Voor meldingen en aangiftes van inbraak, insluiping of brandstichting is de politie de juiste partij voor handhaving en borging van de openbare veiligheid.

<u>Asbest</u>
Regelmatig worden er door verschillende betrokkenen zorgen geuit over mogelijke risico's omdat het dak asbest zou bevatten en ook in het pand aanwezig is, maar dat het onbekend is waar precies.
De eigenaar heeft echter in 2021 een asbestonderzoek laten uitvoeren als onderdeel van het benodigde sloopplan voor de verkregen sloopvergunning. In de rapportage van dit asbestonderzoek (A24.000114) is inzichtelijk gemaakt waar precies asbest aanwezig is. Zoals in de rapportage te lezen, is dit voornamelijk aan de binnenzijde van het Posthuis en bevat het dak nagenoeg geen asbest (met uitzondering van een asbesthoudende bitumineuze toepassing in enkele dakgoten en op 1 dakpan).

De brandweer is op de hoogte gesteld van de asbestinventarisatie. Deze is verwerkt in hun operationeel informatiesysteem. Dit zodat voertuigen die uitrukken op dit adres bekend zijn dat er asbest aanwezig is. De situatie van het Posthuis is hierin niet uniek. Bij alle gebouwen van die leeftijd neemt de brandweer in hun overwegingen asbest mee bij een eventueel incident. Het rapport geeft dan ook geen aanleiding tot noodzakelijke of verplichte sanering.



Aanwezige gaten in het dak
Ook zijn er zorgen geuit over gaten in het dak (zie foto hiernaast). In het dak zijn door de eigenaar inderdaad meerdere gaten aangebracht. Dit heeft de eigenaar gedaan om te voldoen aan de voorschriften van de verkregen ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet in relatie tot de gewone dwergvleermuis (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 14 december 2022). Deze ontheffing (A24.000070) is geldig tot en met 31 december 2024.

Vanwege het gebruik van het pand door de gewone dwergvleermuis als verblijfplaats zijn er namelijk meerdere maatregelen nodig om deze dieren te stimuleren om te verhuizen. In de ontheffing is dit als volgt geformuleerd:

"In de actieve periode, van 15 april tot en met 15 oktober, worden de verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt om te voorkomen dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden. Indien klimatologische omstandigheden het toelaten, kan het ongeschikt maken ook worden uitgevoerd van 15 tot en met 31 oktober. Dit wordt uitgevoerd door het plaatsen van exclusion flaps op de invliegopeningen of door het creëren van tocht in de zomerverblijfplaatsen door verwijdering van de daklijsten en het creëren van gaten van minimaal 30x30cm."

De gaten hebben dus een zeer belangrijke functie in het ongeschikt maken en houden van het pand voor vleermuizen. Een consequentie van de gaten is echter wel dat weer en wind meer schade aan zullen richten aan het pand.

Constructieve veiligheid
Dankzij de aan de binnenzijde geplaatste hulpconstructie in verband met een verzwakking in de kap, beschouwt de ODMH het Posthuis als constructief veilig onder normale omstandigheden. Niet normale omstandigheden zijn calamiteiten zoals een flinke brand of aanrijding met een zwaar voertuig waardoor een hernieuwde beschouwing door een deskundige nodig is om vast te stellen of het pand constructief nog veilig is.
De ODMH voert periodiek visuele inspecties uit bij het Posthuis op de van buiten zichtbare delen van het pand en de hulpconstructie. Bij de laatste visuele inspectie van het Posthuis door de ODMH (A24.000115) zijn geen overtredingen van de regelgeving of aanwijzingen voor constructieve onveiligheid geconstateerd. Binnenkort wordt weer een visuele inspectie verricht aan de binnenzijde van het pand.

Brandveiligheid
De brandweer heeft aangegeven zich niet te herkennen in de 'uitspraken van de brandweer' die in de krant hebben gestaan. De brandweer ziet het Posthuis als een leegstaand pand. Dat houdt in dat hier geen mensen verblijven en ook geen risicoafweging gemaakt hoeft te worden op redden van personen bij een brand. Bij leegstaande panden is de brandweer nog alerter op veilig optreden.
De brandweer maakt bij elke brand een risico afweging of zij naar binnen gaan. Waarbij, als het kan altijd, van buitenaf geblust zal worden en hierna een afweging gemaakt wordt of er veilig binnen opgetreden kan worden.

Of de brandweer bij een leegstand pand naar binnen gaat heeft te maken met de omvang van de brand en of hier op een veilige manier op ingezet kan worden. Het maakt een groot verschil of het een

uitslaande brand is waarbij de constructie verzwakt is of dat er binnen een krant in brand staat / heeft gestaan. In het laatste geval ziet de brandweer geen probleem om naar binnen te gaan.

Rond iedere jaarwisseling zijn risico's op brand extra groot en daarom adviseert de brandweer om vooruitlopend op iedere jaarwisseling eigenaren van leegstaande panden te verzoeken om te borgen dat deze goed afgesloten zijn en blijven. Indien er signalen zijn dat een pand een specifiek risico is voor de jaarwisseling kan de brandweer deze opnemen in een operationele informatiekaart voor de jaarwisseling.

De brandweer oefent niet meer in het Posthuis, omdat het geen fijne locatie is om te oefenen. Dit komt omdat hun voertuigen tijdens een oefening de weg afsluiten. Er zijn genoeg objecten waar de brandweer daarom liever oefent. De bevelvoerdersgroep van de kazerne Moordrecht zal binnenkort in afstemming met de eigenaar en de toezichthouder van de omgevingsdienst een oriëntatie doen in en om het Posthuis om de kennis te actualiseren.

Juridische mogelijkheden qua sloop

<u>Publiekrechtelijk ingrijpen en sloop afdwingen bij de eigenaar</u>
Handhaving
De mogelijkheden voor het inzetten van handhaving zijn niet zo groot. Het Posthuis is geen rijksmonument en het laten vervallen van het pand is in dat kader dan ook geen onrechtmatige daad. Wel wordt het Posthuis door een toezichthouder van de ODMH regelmatig van de buitenkant visueel geïnspecteerd. Op basis hiervan wordt af en toe de eigenaar aangesproken op beheeraspecten zoals een losse dakplaat, een openstaande schutting, etc.
Met handhaving kan op dit moment geen oplossing voor het Posthuis afgedwongen/bereikt worden. De brandweer ziet het Posthuis niet als brandgevaarlijk en volgens de toezichthouder (ODMH) is de constructieve veiligheid niet in gevaar. Aangezien de verwachting van de brandweer en toezichthouder is dat de situatie ook de komende jaren stabiel zal blijven is er geen grond voor het college om verder te escaleren naar instrumenten als een 'last onder dwangsom' of 'bestuursdwang'. Indien dit ooit wel aan de orde is zal op basis van proportionaliteit en subsidiariteit afgewogen worden wat precies afgedwongen kan en moet worden. Volledige sloop afdwingen is indien mogelijk alleen van toepassing in het uiterste geval.

Casus: voormalig Café biljart Mediteranneo te Moerkapelle
In het in de motie aangehaalde artikel in het Gouwe IJssel Nieuws uit 2021 wordt verwezen naar de sloop van de voormalige pizzeria in Moerkapelle. In een later artikel genaamd 'Zuidplas krijgt steeds meer bouwvallen' (d.d. 22-02-2023) staat dat dit op last van de burgemeester heeft plaatsgevonden in verband met brandgevaar. Dit was echter niet het geval.
Met de eigenaar van dat leegstaande pand (sinds 2010) werd in 2012 de afspraak gemaakt dat na verloop van de bezwarentermijn van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen deze onverwijld over zou gaan tot het slopen van het pand. Deze afspraak werd niet nagekomen en er werden bovendien wijzigingen aangebracht aan het pand waar geen vergunning voor verleend was of ooit zou worden. Er is na meerdere pogingen tot overleg uiteindelijk besloten door het college om met een last onder dwangsom de eigenaar te bewegen om de niet toegestane wijzigingen ongedaan te maken. Ook de hierbij geldende termijn werd door de eigenaar niet gehaald waardoor de dwangsom verbeurd werd verklaard. De eigenaar heeft daarop zelf gevraagd of in ruil voor het alsnog op korte termijn slopen van

het pand de gemeente bereid zou zijn om de dwangsom in te trekken. Het college heeft hier mee ingestemd en het pand is ook kort daarna gesloopt.

Privaatrechtelijk ingrijpen door als gemeente het Posthuis te slopen
Eigenaar niet akkoord
Indien de eigenaar niet akkoord gaat dan zou de gemeente met het slopen van zijn eigendom een onrechtmatige daad verrichten.

Eigenaar wel akkoord
Indien eigenaar akkoord gaat met het slopen van zijn eigendom door de gemeente liggen alle kosten en risico's bij de gemeente. Kostenverhaal is namelijk niet mogelijk, want indien er wel rechtsgrond zou zijn voor kostenverhaal, dan zou op basis van diezelfde rechtsgrond de publiekrechtelijke weg met bestuursdwang toegepast moeten worden. Dit om de juridische gevolgen van doorkruisingsleer te voorkomen (gemeente mag alleen privaatrechtelijk ingrijpen indien er geen publieksrechtelijke instrumenten zijn).

Zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk zijn er op het moment dus geen instrumenten voor handen.

Informatienota met betrekking tot de mogelijke scenario's

De CDA heeft in de PC Ruimte van 26 september 2023 het Posthuis geagendeerd, naar aanleiding van de reactie van het college in brief C 1358 - Beantwoording vragen (C1347) CDA over Posthuis (U23.001181). Tijdens deze vergadering heeft Wethouder Schuurman toegezegd (T 1961) de raad te informeren over de verschillende scenario's voor het Posthuis.

Het goed uitwerken van de scenario's vergt veel tijd vanwege de vele juridische en financiële aspecten. In de informatienota die wij in februari verwachten af te ronden kijken we breder dan enkel de drie toegezegde scenario's. Hierbij zijn drie hoofdrichtingen mogelijk en daarbinnen zijn dan weer verschillende aanpakken of deeloplossingen te onderscheiden.

1. Behouden status quo
   Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar publiekrechtelijke rol. Hieronder vallen bijvoorbeeld de parkeernorm, ruimtelijke mogelijkheden, handhaving en bestuursdwang.
2. Package deal met eigenaar
   Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft in het eventueel combineren met andere ontwikkelingen in samenwerking met de eigenaar.
3. Actieve rol voor gemeente
   Dit betreft de mogelijkheden die de gemeente heeft indien zij privaatrechtelijk in zou willen grijpen door het Posthuis te slopen of kopen.

Consequenties
Er zijn tot op heden geen juridische mogelijkheden om de eigenaar te dwingen om het Posthuis te slopen. En ook is het slopen door de gemeente geen optie. Voor nu kunnen we niets anders dan door blijven zoeken naar een uitweg. In de komende informatienota nemen we de tevens de consequenties van de mogelijke scenario's mee.

Vervolg
In februari verwachten wij de informatienota met betrekking tot de scenario's af te kunnen ronden en deze wordt dan zo spoedig mogelijk (uiterlijk in maart) met uw raad gedeeld.

Inclusie
n.v.t.

Bijlagen

1. 2023M109 Motie vreemd Posthuis - Zicht op herontwikkeling VVD, CDA, CU-SGP, D66, NEZ, PvdA-GL, SP 12.12.2023 (Z23.003423).
2. Rapportage Asbestinventarisatie (A24.000114)
3. Beschikking Wet natuurbescherming - soortenbescherming Posthuis (A24.000070)
4. Visuele inspectie ODMH (A24.000115)

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas,

J.F. Weber
Burgemeester

M. Burgmans
Gemeentesecretaris

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Motie vreemd – Posthuis; zicht op herontwikkeling

Raadsvergadering: ***12-12-2023***

Motie vreemd van de fracties van de VVD, CDA en CUSGP

De raad van de gemeente Zuidplas in openbare vergadering bijeen op 12 december 2023.

De gemeenteraad, gehoord de beraadslaging,

constaterende dat

- De openbare veiligheid rondom het Posthuis steeds hachelijker wordt, zie o.a. de recent afgewaaide dakplaat;
- Er tot op heden geen vaart zit in de sloop, laat staan herontwikkeling van het Posthuis.

overwegende dat

- De eigenaar c.q. ontwikkelaar Nieuw Holland Vastgoed in maart 2021 een sloopvergunning heeft aangevraagd, en gekregen;
- De eigenaar voornemens was om tot sloop over te gaan, nog los van een definitief plan tot herontwikkeling;[1]
- Ook zonder plan tot herontwikkeling het pand gesloopt kan worden;
- We nog in afwachting zijn op een toegezegde informatienota uit de PC Ruimte d.d. 26-09-2023 met uitwerking van een drietal scenario's;
    - Ontwikkeling van Posthuis in combinatie met een ander project om zo de verliezen te compenseren
    - Ontwikkeling met wat ruimere kaders zoals bijvoorbeeld een lossere parkeernorm
    - Overname van het pand van de eigenaar
- Het onduidelijk is of de brandweer naar binnen gaat bij brand. De raad hierover geïnformeerd zou worden.
- Restauratie of behoud van het huidige Posthuis een gepasseerd station lijkt.

roept het college op om

- De veiligheid van de Dorpsstraat en de omwonenden voorop te stellen.
- Juridisch te onderzoeken of de eigenaar gedwongen kan worden het Posthuis vanwege de onveiligheid, op kosten van de eigenaar op korte termijn te slopen.
- De raad uiterlijk 31 januari 2024 over de juridische toets te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van,

---

[1] Ontwikkelaar heeft haast met sloop Posthuis terwijl gemeente liever eerst plan ziet | Gouwe IJssel Nieuws

VVD Zuidplas,	CDA Zuidplas,	CU-SGP,	D66
Leendert Karreman	Benno de Ruiter	Peter Molenaar	Mark Clavaux
Nieuw Elan Zuidplas,	PvdA-GL	SP	
Paul van Drenth	Martin Damen	Jan Baas	

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 14:32
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Digitale stukken Posthuis Moordrecht
Bijlagen: Scenario's Posthuis (A24.000226) 20240313.pdf; Samenvatting scenario's Posthuis bij A24.000226 - 20240228.pdf; Notitie [redacted] pdf

Goedemiddag,

Zoals vanochtend toegezegd hierbij de digitale documenten die u vanochtend ook al op papier heeft gezien.

Het taxatierapport is hier te downloaden: https://we.tl/t-6FF7uYDwZ2

Daarnaast ook het toegezegde document over het juridisch advies op het plan van december 2021.

Goed weekend!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330 300 **D** 0180 - 639 840
E [redacted]@zuidplas.nl **I** www.zuidplas.nl
Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@nieuwholland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (Korrekt Bouw)
Onderwerp: FW: bericht aan raadsleden nav motie inzake Posthuis Moordrecht
Bijlagen: AANG_ 2023M109 Motie vreemd Posthuis - Zicht op herontwikkeling VVD, CDA, CU-SGP, D66, NEZ, PvdA-GL, SP 12_12_2023_Z23_003423.pdf; 2023-12-23 Samenvatting diverse overleg gemeente Zuidplas inzake Posthuis cs.pdf

Ter info zoals aangekondigd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024 16:23
Aan: [redacted]@zuidplas.nl; [redacted]@zuidplas.nl; [redacted]@zuidplas.nl; [redacted]@zuidplas.nl
CC: [redacted]@zuidplas.nl; [redacted] (Korrekt Bouw) <[redacted]@korrektbouw.nl>
Onderwerp: bericht aan raadsleden nav motie inzake Posthuis Moordrecht

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van bijgaande motie, heeft eigenaar van het Posthuis, [redacted] Beheer bv in de persoon van [redacted] de behoefte om persoonlijk aan u de stand van zaken toe te lichten.

Aanleiding daarvoor is de publieke opinie die negatiever wordt, alsmede wat ons betreft de achterliggende reden. De achterliggende reden is ons inziens leesbaar in de toelichting en komt erop neer dat er al jaren geen enkele voortgang in dit proces zit. En dat is niet aan eigenaar te wijten.
De bijgaande notitie willen we mondeling toelichten.

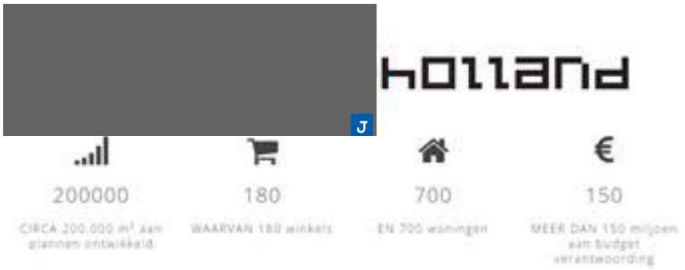
Teneinde transparantie te betrachten staat de verantwoordelijke bestuurder, [redacted] ook in deze correspondentie alsmede eigenaar, [redacted]

Wij willen u verzoeken een tijdstip op korte termijn voor te stellen om bij elkaar te komen.

Er is tevens op korte termijn een bouwkundige schouw ter plaatse gepland met [redacted] van ODMH.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Nieuw Holland Vastgoed
Wijnstraat 96 G
3011 TR Rotterdam
06 [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Taxatierapport

Foto van de getaxeerde woning



Klein Makelaardij B.V.

[redacted]

Taxatierapport woonruimte, versie juli 2021. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVT, NVM, Vastgoedpro en VBO. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

INHOUDSOPGAVE

A. Opdracht 3
B. Inspectie 3
C. Gegevens getaxeerde woning 4
D. Doel van de taxatie 4
E. Waardering 4
F. Verantwoording en aansprakelijkheid 5
G. Juridische kenmerken van de woning 6
H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving 35
I. Het onderhoud van de woning 39
J. Verontreiniging in en om de woning 40
K. Bewoning 41
L. Onderbouwing van de waarde van de woning 42
M. De woningmarkt 42
N. Welke wetten en regels gelden voor de woning? 43
O. Nadere mededelingen 43
P. Foto's van de woning 45
Q. Overzicht van bijlagen 47
Bijlage 1: Modelwaarderapporten 48
Bijlage 2: Samenvatting taxatierapport 49

Taxatierapport
[redacted], 2841 BH [redacted]

Geachte [redacted]

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van [redacted], 2841 BH [redacted] Ik ben [redacted] van Klein Makelaardij B.V. uit Gouda. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 8 februari 2024 *(waardepeildatum)* en hoe ik die bepaald heb.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam opdrachtgever	[redacted]
Adres	Raadhuisplein 1
Postcode en plaats	2914 KM Nieuwerkerk A/D IJssel

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf	Klein Makelaardij B.V.
Adres	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted] Gouda
KvK-nummer	24438235
Naam taxateur	[redacted]
Inschrijfnummer NRVT	RT626139140
Lid van of aangesloten bij	NVM
Rapportkenmerk taxateur	

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van [redacted] te [redacted] en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum	8 februari 2024
Volledige inspectie	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie	Niemand
Bijzonderheden	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de Fotowijzer woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype		Tussenwoning
Bijzonder woningtype		
Bijgebouwen		Garage
Adres		[redacted] J J
Postcode en plaats		2841 BH Moordrecht
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning *Hemelsbreed*	:	4,13 kilometer

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Een andere reden, namelijk Het verkrijgen van inzicht van de waarde van de opstallen in de huidige staat waarbij een eventuele toekomstige ontwikkeling mogelijk geacht wordt.

E. Waardering

Wat is 'marktwaarde'?

De officiële definitie van 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.'

De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaarde.

Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 8 februari 2024.

Marktwaarde	[redacted] G [redacted] J

Hoe kom ik aan deze waarden?

Taxateur is op deze marktwaarde gekomen door vergelijkbare woningen te toetsten aan deze woning. Waarbij gekeken is naar transactieprijzen, de huidige marktomstandigheden, algemene kennis, opname van het getaxeerde, plaatselijke kennis van onder andere fundering, milieu, ruimtelijke plannen en dergelijke.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de Europese Taxatiestandaarden.

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers en de Praktijkhandreiking Wonen van NRVT.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij.

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.
Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.
U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten.
Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en Klein Makelaardij B.V. waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van Klein Makelaardij B.V. uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
   - De opdrachtgever van deze taxatie, en
   - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
   - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
   - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
   - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
   - Ik en Klein Makelaardij B.V. hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
   - Geen van mijn bloedverwanten of aanverwanten heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.
In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met:
Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.
Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?
Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen
In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de *bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste* informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (perceel) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
– Eigendomsbewijs	Ja
– kadastrale kaart	Ja
– Eigendomsinformatie Kadaster	Ja
– Koopovereenkomst	Nee, want Taxateur heeft geen koopovereenkomst ontvangen van de opdrachtgever.
– Andere bronnen	Nee

Wat zijn de juridische kenmerken van de woning?

De huidige eigenaar heeft een lidmaatschapsrecht bij een (coöperatieve) vereniging	Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	4
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 4e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee

– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat:
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? *Volle eigendom*	Ja

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van opstal?	Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen* Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen* Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet

houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	8
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 12e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee
– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb

onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	9
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 4e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee

– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom?	Ja
Volle eigendom	

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van opstal?	Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen* Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en **u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken**. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit **staat in de wet**.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet

houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	1
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 16e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee
– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb

onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat *de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de* rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	3
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	3 / 16e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee

– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen* Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet

houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	6
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 12e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee
– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb

onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? — Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? — Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? — Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? — Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? — Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? — Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? — Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? — Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? — Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? — Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	5
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 4e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee

– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van ondererfpacht?	Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

– Bestaat er een recht van opstal?	Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning heeft bij dit appartement.

– Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

– Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	Nee

7. Ander recht

– Bestaat er een ander recht?	Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

– Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*	Nee
– Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst?	Nee
– Wat is het gevolg voor de koper?	
– Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	Nee
– Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? *Volle eigendom*	Ja

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

– Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht?	Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? *Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen* Nee
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de *'akte van splitsing'*. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende.

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de *'akte van splitsing'* of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet

houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw buren minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de *'akte van splitsing'*, het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Met die documenten heb ik bepaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft.
Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

– In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Moordrecht
– In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	C
– Welke complexaanduiding heeft het appartement?	Ja 4026
– Welk appartementsindex heeft het appartement?	7
– Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	1 / 12e aandeel
– Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	Nee
– Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	Nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

– Wat is de naam van de VvE?	
– Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	Nee
– Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: momenteel is de VvE niet actief, het object staat leeg.
– Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Nee
– Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	Nee
– Is er een jaarrekening aanwezig?	Nee,
– Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	Nee
– Is er een meerjarenonderhoudsplan?	Nee
– Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	
– Hoe hoog is de herbouwwaarde van het gebouw volgens de verzekeringspolis?	
– Is de herbouwwaarde van het gebouw aangepast aan de jaarlijkse stijging van de prijzen?	Ja

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom

Is het appartementsrecht volledig in eigendom? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Een appartementsrecht kan door de eigenaar van het appartement in erfpacht worden uitgegeven. Dit betekent dat u het gebruiksrecht van de eigenaar krijgt en het appartement zelf mag bewonen. Dit noemen wij het 'recht van erfpacht'. U betaalt daarvoor dan een vergoeding (canon) aan de eigenaar. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb

onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van ondererfpacht

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'* . U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van ondererfpacht? Nee

4. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een woning? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van de woning.

De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. U kunt dit appartement zelf bewonen, verkopen of verhuren. Vaak moet u voor dit recht betalen aan de eigenaar. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartement. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

5. Het recht van gebruik en bewoning

Wie het recht van gebruik en bewoning heeft, mag het appartement van een ander gebruiken en er wonen. Dit recht is *persoonlijk. Ik heb onderzocht of iemand het recht van gebruik en bewoning* heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? Nee

6. Het recht van vruchtgebruik

Heeft u het recht van vruchtgebruik? Dan heeft u het recht om het appartement van een ander te gebruiken en er wonen. U mag het recht ook verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor u. U mag het appartement niet verkopen. Ik heb onderzocht of iemand het recht van vruchtgebruik heeft bij dit appartement.

- Bestaat er een recht van vruchtgebruik? Nee

7. Ander recht

- Bestaat er een ander recht? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat *de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper het appartement weer verkoopt, betaalt hij de* rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? Ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Sommige appartementencomplexen staan op niet op eigen grond, maar op grond van een ander. Bijvoorbeeld van de gemeente. Er kan dan sprake zijn van een 'recht van erfpacht'. De gezamenlijke eigenaren van het complex moeten betalen om de grond waarop het appartementencomplex staat te mogen gebruiken. Soms is die vergoeding vooraf al betaald, voor een langere periode of voor altijd. U moet zich in zo'n situatie aan bepaalde regels houden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van erfpacht is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte in erfpacht'.

- Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? Nee

3. Het recht van opstal

Wie eigenaar is van een stuk grond, is meestal vanzelf eigenaar van alles wat er op die grond staat. Dus gebruikt u de grond van een ander en bouwt u daarop een appartementencomplex? Dan wordt de eigenaar van de grond ook eigenaar van het appartementencomplex.
De eigenaar van de grond kan ook het 'recht van opstal' uitgeven. De eigenaar van de grond geeft dan toestemming om een appartementencomplex te bouwen. Dit recht staat dan in de *'akte van splitsing'*. Vaak moet er voor dit recht betaald worden. Dit is belangrijk als u een appartement koopt of verkoopt. Het heeft invloed op de waarde. Ik heb onderzocht of er een recht van opstal is voor het appartementencomplex. Daarbij heb ik de voorwaarden gezien en de 'akte van uitgifte van het recht van opstal'.

- Bestaat er een recht van opstal? Nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de buren gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

- Zijn er bijzondere rechten en plichten? Nee
  Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen
- Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? Nee
- Wat is het gevolg voor de koper?
- Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee
- Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? Nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

- Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Het complex staat al jarenlang leeg en is niet meer in gebruik.

Voorheen werd het gebruik als garage, caféruimte, restaurant, hotel en pension kamers. Welke bestond uit onderstaande onderdelen:

A. Het 1/4 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigensom van een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op kelderniveau met de daarbij behorend onderbouw en tuin en de begane grond een restaurant, caféruimte, hal en op de eerste verdieping een hotel, pensionkamers en vloering en verder toebehoren.

Het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain op de begane grond en eerste verdieping met verder aan- en toebehoren.

B. Het 1/12 onverdeeld aandeel in de A gemelde gemeenschap.
Het recht op gebruik van de tuin met mogelijk verder aan- en toebehoren.

C. Het 1/4 onverdeeld aandeel in de A gemelde gemeenschap.
Het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/pensionruimte gelegen op de begane grond en *eerste verdieping met verder aan- en toebehoren*.

D. Het 1/16 onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het woonhuis met café met zaal en garages met erf en verder toebehoren.
Het recht op het uitsluitend gebruik van een garage op de begane grond met onderbouw op kelderniveau en een vliering op de eerste verdieping.

E. Het 3/16 onverdeeld aandeel in de onder D gemelde gemeenschap.
Het recht op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond en eerste verdieping met kruipruimte, kelder en verder aan- en toebehoren.

F. Het 1/4 onverdeeld aandeel in de onder A gemelde gemeenschap.
Het recht op het uitsluitend gebruik van de woon-/bedrijfsruimte gelegen in het souterrain, op de begane grond en eerste verdieping met mogelijk verder aan- en toebehoren.

G. Het 1/12 onverdeeld aandeel in de onder A gemelde gemeenschap.
Het recht op het uitsluitend gebruik van de tuin met mogelijk verder aan- en toebehoren

	H. Het 1/12 onverdeeld aandeel in de onder A gemelde gemeenschap. Het recht op het uitsluitend gebruik van de tuin met mogelijk verder aan- en toebehoren.
– Wat is het bouwjaar?	1900
– Hoe is de indeling?	Taxateur heeft een gevel taxatie uitgevoerd en kon het pand niet betreden. Wel heeft taxateur foto's ontvangen van opdrachtgever die gemaakt zijn d.d. 01-02-2024 van de binnenzijde van het object. Zie bijlages.
– Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?	Nee
– Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?	Nee

Sommige installaties of onderdelen zijn gehuurd of geleased. Dat staat in de bouwkundige opnamestaat. Ze zijn dan niet uw eigendom. Ik heb hiervan wel de staat van onderhoud beoordeeld.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de BBMI. In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

– Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?	Taxateur heeft een gevel taxatie uitgevoerd en houdt voor de metrage de gegevens van de Bag aan. Bag geeft het volgende aan: Dorpsstraat 55: 132 m2 Dorpsstraat 55a: 145 m2 Dorpsstraat 57: 598 m2 Dorpsstraat 57 g-57: 18 m2
– Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?	
– Wonen	
– Andere binnenruimte *Overige inpandige ruimte*	
– Buitenruimte die bij het gebouw hoort *Gebouwgebonden buitenruimte*	
– Bergruimte buiten het gebouw *Externe bergruimte*	

2. Omgeving

– Locatie	Gelegen in de dorpskern van Moordrecht
– Gebouwen rondom	Soortgelijke woningen
– Bereikbaarheid	De woning is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer is op loop- en fietsafstand bereikbaar
– Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	nabij voorzieningen als winkels, huisarts, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen.
– Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	Nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

– Eigenaar of bewoner	Nee

– F3O/KCAF-funderingsrapportage	Ja, Taxateur heeft een rapport van het KCAF toegevoegd
– Andere bronnen	Nee

Mogelijke funderingsproblemen

– Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	Nee
– Is de oorzaak van de schade aan de fundering bekend?	Nee
– Is het bekend wanneer de schade gerepareerd moet zijn?	Onbekend
– Wat zijn de geschatte kosten voor reparatie van de schade?	Onbekend

4. Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Want dan veranderen de regels voor het energielabel. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primair fossiel energiegebruik' in kWh/m² per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed meten. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021?	Nee
– Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	
– Wat is de datum van het energielabel?	
– Tot wanneer is het energielabel geldig?	
Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	Ja
– Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	
– Hoe hoog is de energiebehoefte?	
– Hoe hoog is het primair fossiel energiegebruik?	
– Hoe hoog is de netto warmtevraag?	
– Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)	
– Hoe hoog is de temperatuuroverschrijding?	Laag
– Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?	Basisopname
– Wat is de datum van de energie-index?	
– Tot wanneer is de energie-index geldig?	
– Welk gecertificeerd bedrijf heeft het energielabel afgegeven?	

Het nieuwe energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m² per jaar
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00

A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

1. Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO2-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren *energiebesparende maatregelen nemen. Op de website* www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsramen (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen, zonneboilers en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.



De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

- Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat? — Nee

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken.
Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een professioneel bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een professioneel bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?	Bestaande woning

2. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

– Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?	Ja
– Wat is de datum van de bouwkundige keuring?	1 februari 2024
– Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt?	ODMH
– Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport?	Het pand is voldoende stabiel om de aankomende periode te blijven staan doordat de hulpconstructie van balken en trekstangen het pand nog in goede conditie zijn. Het pand staat leeg, er is lekkage en veel vocht in het pand. Het pand is in slechte staat maar stort niet in. Het risico op brand klein is door het ontbreken van nutsvoorzieningen (elektra en gas zijn afgesloten) en door de leegstand os er geen grote vuurlast aanwezig behalve het pand zelf. Risico op brandstichting door de eigenaar verkleind, alle ramen en deuren zijn dichtgezet.
– Heb ik bij mijn inspectie wijzigingen geconstateerd t.o.v. het bouwkundig rapport?	Nee

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
  Redelijk: Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
  Matig: Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
  Slecht: De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
  Niet waarneembaar: Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport staan ook in de bouwkundige opnamestaat als ze nog niet zijn opgelost. Daarin staan ook de geschatte kosten om de gebreken te repareren. U vindt de bouwkundige opnamestaat als bijlage bij dit taxatierapport.

Bouwkundige toestand van de hele woning	Slecht
– Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	Nee

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
– Bij het Kadaster	Ja
– Bij de eigenaar of de bewoner	Nee, Taxateur heeft geen contact gehad met de eigenaar.
– Bij de gemeente of provincie *Bevoegd gezag*	Ja
– Andere bronnen	Ja, gemeente Zuidplas.
– Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Ja, Melding wet bodembescherming.
– Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Ja, Tevens in de akte van levering wordt melding gemaakt over de aanwezige verontreiniging in de onroerende zaak.
– Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	Nee
– Vind ik de woning minder waard door de vervuiling?	*Nee*
– Is de woning minder goed te gebruiken door de vervuiling?	Nee

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zijn op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

– Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	Ja, zie bijlage rapportage asbest inventarisatie d.d. 23-03-2021
– Heb ik asbest gezien?	Nee
– Denk ik dat er asbest aanwezig is?	Nee, zie bijlage rapportage asbest inventarisatie d.d. 23-03-2021

– Op welke plekken is asbest aanwezig?	zie bijlage rapportage asbest inventarisatie d.d. 23-03-2021
– Vind ik de woning minder waard door asbest?	Nee

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
– Bij de eigenaar of de bewoner	Nee
– Bij de verkopende makelaar	Nee
– Andere bronnen	Ja, Gemeente Zuidplas.
– Wat heb ik gedaan om de woning van buiten en binnen te bekijken?	
– Denk ik dat er iemand in de woning woont?	Nee
– Wat is de situatie van de woning?	De woning staat leeg.
– Woont de aanvrager van de lening al in de woning?	Ja
– Gaat de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen?	Ja
– Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?	Nee

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

– Heb ik de woning vergeleken met andere woningen?	Ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.

2. Hoe gewild is de woning?

– Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop?	0 tot 3 maanden
– Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht?	Nee

M. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

Gelet op vraag en aanbod in Moordrecht kan gesteld worden dat momenteel het aanbod t.o.v. vraag gering is. Hierdoor zijn de verkoopprijzen weer aan het stijgen.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Gelegen in de dorpskern waardoor voorzieningen dichtbij zijn.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De dorpskern heeft beperkte parkeer mogelijkheden.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

In de dorpskern zijn beperkte mogelijkheden om woning bouw te realiseren. Het getaxeerde object leent zich hier wel goed voor. Taxateur heeft gekeken naar het bijgevoegde plan en verwacht dat dit een grote groep kandidaat kopers zal aanspreken.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De dorpskern is zowel een voordeel als nadeel. Als bedreiging zou kunnen gesteld het beperkte parkeren en de beperkte bewegingsruimte waardoor de leefbaarheid wat meer onder druk kan komen te staan.

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?	
– Bij het Kadaster	Ja
– Bij de eigenaar of de bewoner	Nee, Taxateur heeft geen contact gehad met de eigenaar
– Bij de gemeente of de provincie *Bevoegd gezag*	Ja
– Andere bronnen	Ja, Gemeente Zuidplas
– Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Anders: Centrum 1
– Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	Ja, Wonen is toegestaan
– Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan op een andere manier?	Nee
– Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	Nee

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

– Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	Nee
– Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? *Gebruiksbelemmerende bepalingen*	Nee
– Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? *Verkoopbelemmerende bepalingen*	Nee
– Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? *Voorkeursrecht*	Nee
– Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?	Nee
– Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?	Ja, De dorpsstraat is gelegen in een gebied dat aangewezen is als beschermd stads- of dorpsgezicht.
– Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?	Nee

O. Nadere mededelingen

– Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	Ja, Taxateur heeft bij het bepalen van de marktwaarde van [redacted] te Moordrecht onder andere gekeken naar de huidige grondwaarde van bouwgrond in de regio. Hieruit komt naar voren dat voor bouwgrond er grote

verschillen zijn in de grondprijzen. Oorzaken hiervoor zijn o.a. locatie, wat en hoeveel op de gronden gebouwd mag worden. Ook of bouwgrond zgn. bouwrijp is, is bepalend voor de vierkante meter prijs voor dit soort gronden. Taxateur constateert dat de gemiddelde waarde van bouwgrond in deze regio tussen ca. [redacted] per m² ligt.

Om de waarde van het getaxeerde nader te bepalen is ook gekeken naar het nieuwbouw plan wat taxateur van opdrachtgever heeft meegekregen. In die waarde benadering zijn ook de gemiddelde ontwikkelingskosten per m² meegenomen. Momenteel liggen de kosten voor het realiseren van nieuw te bouwen woningen tussen de ca [redacted] - en [redacted], mede afhankelijk van afwerkingsniveau en voorzieningen.

Om een totaal beeld te krijgen van de waarde heeft taxateur ook gekeken naar de meest recente transactieprijs die voor dit object. Daaruit komt een waarde stijging naar voren van [redacted] -naar een huidige waarde van [redacted] . Echter in de koop die destijds is geweest was een reserve bedrag opgenomen voor het saneren van een aangetroffen vervuiling. De oorspronkelijke koopsom was indien er geen sanering nodig was [redacted] -- De waarde stijging zou dan komen op ca. [redacted] -. In een rapportage die taxateur heeft bekeken, is gebleken dat een sanering heeft plaats gevonden. Voor taxateur is het echter nog niet geheel duidelijk of die sanering afdoende is om over te gaan tot ontwikkeling van de grond.

In het rapport is de waarde nu gesteld op [redacted]
In overleg met opdrachtgever is ook afgesproken dat taxateur een bandbreedte in dit rapport aangeeft van de waarde, vanwege enkele onzekerheden qua verontreiniging en mogelijkheden op het terrein. Taxateur hanteert in deze een bandbreedte van de waarde die ligt tussen de [redacted]
.

P. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Straatbeeld



Straatbeeld



Vooraanzicht



Zijgevel



Detail achtergevel



Achtergevel



Achtergevel



Detail muur



[redacted]



Muur straatzijde

Bijlage 1: Modelwaarderapporten

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaarde-leveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waardes staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

– Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	[redacted] G	
– Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?		
– Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	0%	0%
– Hoe nauwkeurig is de modelwaarde? *Nauwkeurigheidsindicator*	0%	0%
– Verkoopprijs woning		
– Datum verkoop woning		
– Gecorrigeerde verkoopprijs woning		
– Modelwaarde volgens postcodemodel		
– Modelwaarde volgens straatmodel		
– Modelwaarde volgens kenmerkenmodel		

Vergelijkbare referentiewoningen							
Gegevens woning	Woningtype	Grond-oppervlakte	GO Wonen	Bouw-jaar	Verkoopprijs	Verkoop-datum	Gecor. verkoopprijs
[redacted] J J 2841 BH MOORDRECHT	tussenwoning			1900	Marktwaarde: € [redacted] G		

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Informatie over de eigendom van de woning
- Kaart van het Kadaster
- Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris
- Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris
- Akte van levering van de notaris
- Bestemmingsplankaart
- Bestemmingsplankaartvoorschriften
- Bodeminformatie
- controle rapport 2023
- Fotoblad
- Rapport funderingsrisico
- Asbest inventarisatie
- Rapport ODMH d.d. 01-02-2024
- Sloop sit kening
- slooptek
- Busmelo osstraat 55 57 - Moordrecht

Gouda, 27-0

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Notitie

Betreft: [redacted] Moordrecht

Van: [redacted]

Aan: [redacted]

Datum: 14 januari 2022

Referentie: 20220012 lvs

Vraagstelling

1. U verzocht mij aan te geven of het voorlopig ontwerp van Ukker Architectuur en Advies d.d. 4 juni 2021 (verder: "het bouwplan") voor de locatie [redacted] te Moordrecht (verder: "het perceel") qua bouwdiepte past binnen het bestemmingsplan "Dorpskern Moordrecht".

Bestemmingsplan

2. Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Dorpskern Moordrecht" en heeft de bestemming "Centrum-1". Op het hele perceel is een bouwvlak gelegen.

3. Artikel 3.2.2 van de planvoorschriften ((hoofd)gebouwen) bepaalt:

   "Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

   a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

   b. de diepte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt";

   (....)

4. Artikel 3.3 van de planregels (afwijken van de bouwregels) bepaalt:

   "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder b, ten behoeve van een grotere diepte mits:

   a. de vergroting niet meer bedraagt dan 20% ten opzichte van de bestaande diepte met een maximum van 4 m;
   b. de bruikbaarheid van aangrenzende of nabijgelegen percelen en/of gebouwen niet in onevenredige mate wordt verminderd".

5. In artikel 1.23 van de planregels is een bouwperceel gedefinieerd als: *"een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten"*.

6. In artikel 1.35 van de planregels is een hoofdgebouw gedefinieerd als: *"een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken"*.

Toepassing planvoorschriften

7. Het perceel waarop het bouwplan is gesitueerd is een aaneengesloten stuk grond, waarop op grond van de planregels (en mede gelet op het bouwvlak) een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Het is daarmee een bouwperceel zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan.

8. Het gehele bouwperceel is als bouwvlak aangeduid. Het hoofdgebouw op het bouwperceel bepaalt de bouwdiepte. Het beoogde gebouw is gelet op de constructie en vormgeving (waarbij de delen aan elkaar zijn verbonden) als één geheel te beschouwen. Het is als belangrijkste bouwwerk op dit bouwperceel aan te merken en daarmee het hoofdgebouw.

9. De diepte van het hoofdgebouw mag op grond van artikel 3.2.2 onder b van de planregels niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij de bestaande diepte meer bedraagt. Daarvan is in dit geval echter geen sprake, omdat de voorgenomen bouw die voorbij de diepte van 10 meter gaat niet plaatsvindt op de locatie van de bestaande bebouwing. Dit betekent dat een bouwdiepte van 10 meter moet worden aangehouden. Het bouwplan voldoet niet aan deze eis. De bouwdiepte is meer dan 20 meter, waarmee de maximale afstand van 10 meter wordt overschreden.

10. Artikel 3.3.1 van de planvoorschriften bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daaruit volgt dat alleen kan worden afgeweken van een bestaande diepte. Als hier gebruik van zou kunnen worden gemaakt, zal hiermee, gelet op de diepte van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat en het achterliggende onbebouwde gedeelte, waarschijnlijk niet de gewenste bouwdiepte van meer dan 20 meter kunnen worden gerealiseerd.

11. Mogelijk dat gebruik kan worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 4, eerste lid bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ("Bor") (een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan). Het bouwplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook moet worden getoetst aan de criteria in de "beleidsregel voor toepassing van planologische kruimelgevallen Gemeente Zuidplas", vastgesteld op 5 maart 2019 (verder: "de beleidsregel").

Uit de beleidsregel volgt dat, naast de algemeen geldende bepalingen, gevallen binnen de bebouwde kom in het achtererfgebied binnen een woon-, tuin- of erfbestemming alleen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a) *"de maximale oppervlakte bedraagt maximaal 50% van het achtererfgebied, tot een maximum van 150 m²;*
b) *in het geval van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarbij het dakvlak van het hoofdgebouw wordt doorgetrokken, gelden de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw als maximum;*
c) *de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter".*

Uit de bepaling volgt dat geen eisen worden gesteld aan de bouwdiepte. Gelet op de oppervlakte en afmetingen van het gebouw, zou nader moeten worden onderzocht of aan deze beleidseisen wordt voldaan.

<u>Splitsing in twee gebouwen</u>

12. Indien het gebouw zou moeten worden beschouwd als twee gebouwen, geldt het volgende. Gelet op de in artikel 1.35 geschreven omschrijving van 'hoofdgebouw' kan slechts één gebouw op een bouwperceel als belangrijkste bouwwerk, en dus als hoofdgebouw, aangemerkt worden. Dit is ook in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[1]. In dat geval zal moeten worden bepaald wat als hoofdgebouw dient te worden beschouwd en welk gedeelte functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (en daarmee een bijgebouw is zoals gedefinieerd in artikel 1.19 van de planvoorschriften).

13. Het hoofgebouw mag maximaal een bouwdiepte van 10 meter hebben. Voor zover een gedeelte functioneel ondergeschikt is, dient het te voldoen aan de overige regels van het bestemmingsplan (zie b.v. artikel 3.2.3). Indien de huidige omvang van het gebouw gehandhaafd blijft, is het (bij voorbeeld gelet op de maximale goothoogte van 3 meter en de maximale bouwhoogte van 5,5 meter, artikel 3.2.3 onder e en f van de planregels) niet aannemelijk dat aan deze regels wordt voldaan.

14. Mogelijk dat ook hier gebruik kan worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 4, eerste lid bijlage II Bor. Ook daarbij geldt dat, gelet op de oppervlakte en afmetingen van het gebouw, nader zou moeten worden onderzocht of aan deze beleidseisen wordt voldaan.

[1] Vergelijk ook ABRvS d.d. 22 februari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:497), waarin de Afdeling dit oordeel gaf over een nagenoeg gelijkluidende definitie van hoofdgebouw.

Conclusie

15. Het bouwplan past qua bouwdiepte niet binnen het bestemmingsplan "Dorpskern Moordrecht". De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan niet worden toegepast. Mogelijk dat gebruik kan worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 4, eerste lid bijlage II Bor. Gelet op de oppervlakte en afmetingen van het gebouw, zou nader moeten worden onderzocht of aan de daarvoor geldende eisen uit de toepasselijke beleidsregel wordt voldaan.

*****

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen