

**BIJLAGE 8**

Momenteel is de boerderij niet te verzekeren tegen brandschade vanwege de staat waarin deze verkeert. Tijdens de restauratie- en herbestemmingswerkzaamheden zijn de boerderij, het karnhuis en de hooiberg via de CAR-verzekering van de aannemer verzekerd. Na de bouw zullen het karnhuis en de hooiberg via een Vereniging van Eigenaren worden verzekerd tegen brand. De woningen in de boerderij zullen worden verzekerd door de kopers. Zodoende ontbreekt bijlage 8 bij de subsidieaanvraag bij de provincie.

**BIJLAGE 9**

Voor het werk zal de aannemer conform bestek een CAR-verzekering afsluiten; omdat er thans nog geen duidelijkheid is over de periode van uitvoering is hiervoor nog geen offerte aangevraagd en ontbreekt bijlage 9 bij de subsidieaanvraag bij de provincie.

## Geertruida's Hoeve, 1e Tochtweg, Nieuwerkerk aan den IJssel

Liquiditeitsplanning, d.d. 24-02-2021

Periode	Kosten	Status / kosten verwacht per	Cumulatief besteed (ex. btw)
<b>A</b>	<b>VOORBEREIDING</b>		
opstellen plan en bestekken	€	Gereed	€
opstellen bouwhistorische verkenning	€	Gereed	€
leges omgevingsvergunning	€	Aanvraag is ingediend	€
Investering tot op heden:		saldo 1 maart 2021	€
<b>B</b>	<b>UITVOERING AANNEMER</b>		
1e termijn directie-t. 10% prijsvorming	€	juni 2022	€
CAR verzekering	€	juni 2022	€
constructeur	€	juni 2022	€
1e termijn aannemer 20%	€	juli 2022	€
2e termijn directie-t. 15%	€	augustus 2022	€
2e termijn aannemer 20%	€	september 2022	€
3e termijn directie-t. 25%	€	oktober 2022	€
3e termijn aannemer 20%	€	november 2022	€
4e termijn directie-t. 25%	€	december 2022	€
4e termijn aannemer 20%	€	januari 2023	€
5e termijn aannemer 20%	€	februari 2023	€
meerwerk aannemer 5% onv.	€	maart 2023	€
5e termijn directie-t. 25%	€	april 2023	€
<b>TOTAAL</b>	€		€

BASISGEGEVENS											RCE-standaardbegrotingsmodel gebouwd (d.d 15-10-2020)											RCE berekening subsidiabele kosten			
Rijksmonumentnummer	30439			Eerste jaar planperiode	2023			Peildatum		11-2-2021			Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap						naam adviseur						
Monumentnaam (indien van toepassing)	Geertruidahoeve			Standaard uurtarief		K		Opsteller plan			Bureau Polderman			datum											
Zelfstandig onderdeel	Eerste Tochtweg 25													ons nummer											
Monumentadres	Nieuwerkerk a/d IJssel																								
Postcode en plaats																									
STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaan-neming	Onderaan-neming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)						Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Specifieke opmerking of de reden waarom de kosten niet subsidiabel zijn of zijn aangepast (in te vullen door de RCE)	
											2022	2023	2024	2025	2026	2027	2022	2023	2024	2025	2026	2027			
<b>05 Bouwplaatsvoorzieningen</b>																									
post rolsteigers tbv schilderwerk	1	pst																							
<b>Subtotaal 05</b>																									
<b>15 Terreinverhardingen</b>																									
naziën, herstel bestratingen erf	1	pst																							
<b>Subtotaal 15</b>																									
<b>16 Beplanting</b>																									
collectief in eigen beheer																									
<b>Subtotaal 16</b>																									
<b>17 Terreininrichting</b>																									
collectief, in eigen beheer																									
<b>Subtotaal 17</b>																									
<b>22 Metsel- en voegwerk</b>																									
nalopen, herstellen	1	pst																							
<b>Subtotaal 22</b>																									
<b>30 Kozijnen, ramen en deuren</b>																									
onderhoud hang- en sluitwerk	1	pst																							
<b>Subtotaal 30</b>																									
<b>33 Dakbedekkingen</b>																									
jaarlijks opstoppen riet	1	pst																							
jaarlijks onderhoud pannendak	1	pst																							
<b>Subtotaal 33</b>																									
<b>46 Schilderwerk</b>																									
kozijnen, ramen deuren boerderij	90	m2																							
gevelankers	100	st																							
knellatten	72	m1																							
gehengen, luikhaken	70	st																							
luiken	14	st																							
gevels karnhuisje	54	m2																							
kozijnen, ramen deuren karnhuisje	6	m2																							
<b>Subtotaal 46</b>																									
<b>50 Dakgoten en hemelwaterafvoeren</b>																									
nalopen, reinigen jaarlijks	1	st																							
<b>Subtotaal 50</b>																									
<b>60 Verwarmingsinstallaties</b>																									
jaarlijks keuring en onderhoud	4	pst																							
<b>Subtotaal 60</b>																									
<b>61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties</b>																									
jaarlijks onderhoud, reinigen	1	pst																							
<b>Subtotaal 61</b>																									
<b>70 Elektrotechnische installaties</b>																									
tweejaarlijkse keuring	1	pst																							
<b>Subtotaal 70</b>																									
<b>Subtotaal van alle werkzaamheden</b>																									

STABU-code en omschrijving	Aantal	Eenheid	Arbeid in uren	Arbeid in uren totaal	Materiaal	Materiaal totaal	Onderaanneming	Onderaanneming totaal	Stelposten	Totaal	Jaar vd werkzaamheden (vul desgewenst een j in)						Planjaar 1 bedragen	Planjaar 2 bedragen	Planjaar 3 bedragen	Planjaar 4 bedragen	Planjaar 5 bedragen	Planjaar 6 bedragen	TOTAAL	Specifieke opmerking of de reden waarom de kosten niet subsidiabel zijn of zijn aangepast (in te vullen door de RCE)												
											2022	2023	2024	2025	2026	2027																				
SUBTOTAAL van alle werkzaamheden																																				
<b>Indirecte kosten</b>																																				
Algemene bouwplaatskosten																																				
Subtotaal incl. algemene bouwplaatskosten																																				
Algemene kosten																																				
Subtotaal incl. algemene kosten																																				
Winst en risico																																				
Subtotaal incl. winst en risico																																				
Onvoorzien																																				
Subtotaal incl. onvoorzien																																				
<b>Directiekosten</b>																																				
Opstellen instandhoudingsplan																																				
Jaarlijkse begeleiding																																				
Monumentenwacht of andere deskundige (abonnement en periodieke inspectie)																																				
Subtotaal incl. directiekosten																																				
Leges																																				
CAR-verzekering																																				
Subtotaal incl. leges en CAR																																				
Indexeringspercentage																																				
Indexeringsbedrag																																				
Subtotaal incl. indexering																																				
BTW																																				
BTW terug (percentage invullen zonder - teken)																																				
<b>TOTAAL GENERAAL</b>																																				

CASHFLOW



Startdatum Cashflow	1-10-2020
Einddatum Cashflow	1-6-2023
Rente	0,00%

<b>Resultaat</b>	
Rendement stiko	5,00%
Daadwerkelijk rendement	5,00%

Invoer

Posten	Totaal	1-10-2020	1-11-2020	1-12-2020	1-1-2021	1-2-2021	1-3-2021	1-4-2021	1-5-2021	1-6-2021	1-7-2021	1-8-2021	1-9-2021	1-10-2021	1-11-2021	1-12-2021	1-1-2022
--------	--------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------	----------

**ONDERZOEKSKOSTEN**  
**ADVIES & BEGELEIDING SUBSIDIE-/RESTARTIEPLAN**

- Inmeten, tekenen
- Bouwhistorisch onderzoek
- Restauratieplan
- Raming in model PZH
- MJOP
- Bestek
- Vergunningsaanvraag casco
- Indiening aanvraag subsidie

**ARCHITECT**

**GRONDKOSTEN/VERWERVING**  
**BOUW- EN WOONRIJPMAKEN TERREIN**

**Restauratie**

**BOUWKOSTEN**

**BIJKOMENDE KOSTEN**

- Adviseurs
- Aansluitkosten
- Plankosten
- Verkoopkosten
- Notariële kosten
- Directievoering en Toezicht
- Extra posten
- Onvoorzien bijk.kst.

**AK ONTWIKKELING**

**WINST & RISICO**

**OPBRENGSTEN**

**Nieuwbouw**

**BOUWKOSTEN**

**BIJKOMENDE KOSTEN**

- Adviseurs
- Aansluitkosten
- Plankosten
- Verkoopkosten
- Notariële kosten
- Directievoering en Toezicht
- Extra posten
- Onvoorzien bijk.kst.

**AK ONTWIKKELING**

**WINST & RISICO**

**OPBRENGSTEN**

**Totaal cashflow**

**Liquiditeit cashflow op maand basis**

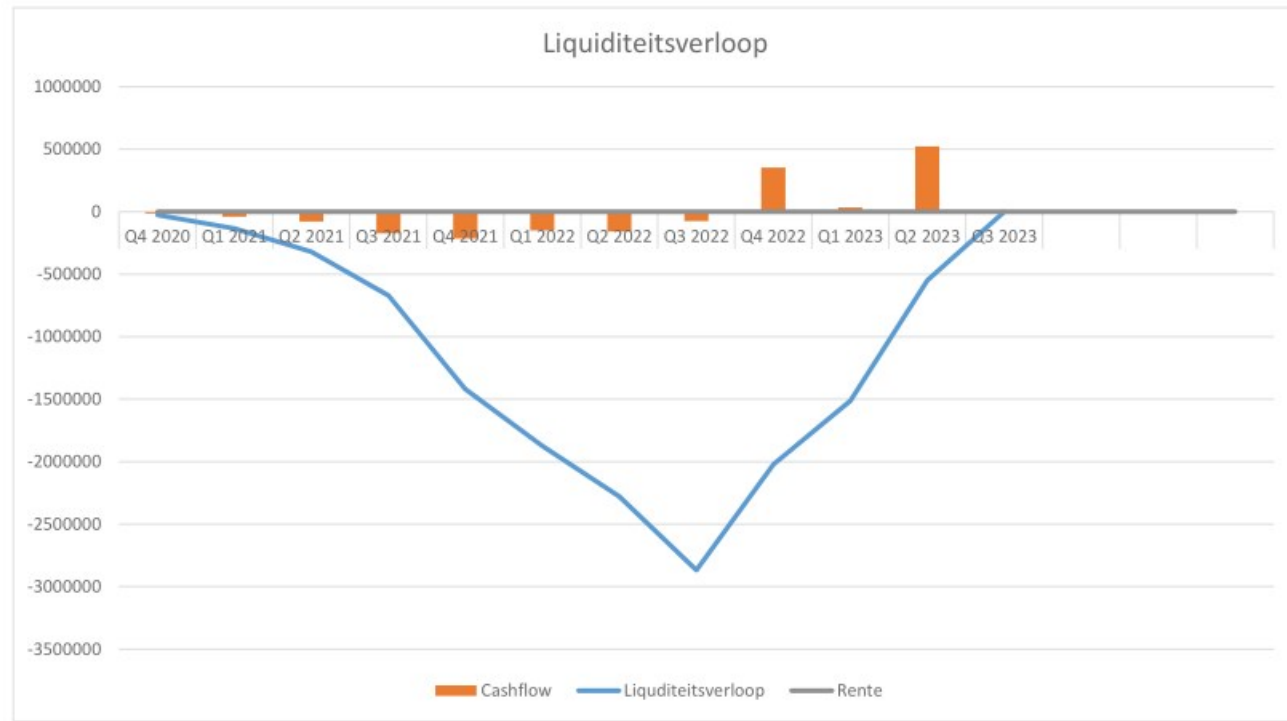
- Openingsbalans
- Cashflow
- Rente
- Eindbalans



1-2-2022	1-3-2022	1-4-2022	1-5-2022	1-6-2022	1-7-2022	1-8-2022	1-9-2022	1-10-2022	1-11-2022	1-12-2022	1-1-2023	1-2-2023	1-3-2023	1-4-2023	1-5-2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



K



	Liquiditeitsverloop	Cashflow	Rente
0 Q4 2020	-	-	-
1 Q1 2021	-	-	-
2 Q2 2021	-	-	-
3 Q3 2021	-	-	-
4 Q4 2021	-	-	-
5 Q1 2022	-	-	-
6 Q2 2022	-	-	-
7 Q3 2022	-	-	-
8 Q4 2022	-	-	-
9 Q1 2023	-	-	-
10 Q2 2023	-	-	-
11 Q3 2023	-	-	-
12	0	-	-



## **Toelichting Bijlage 12 – Financieel businessplan**

In de Transformatievisie heeft u reeds kunnen lezen welke plannen er zijn geformuleerd ten behoeve van restauratie- en herontwikkeling van de Geertruida's Hoeve te Nieuwerkerk aan den IJssel met als hoofddoel het Rijksmonument maximaal te kunnen behouden.

### **Analyse van het probleem**

Om de restauratie- en herontwikkeling mogelijk te maken is het afgelopen jaar intensief onderzoek gedaan, samen met de eigenaar, de Gemeente Zuidplas, de aanbager Herontwikkeling Rijksmonumentaal erfgoed van de PZH en Plegt-Vos, om te komen tot een totaaloplossing. De conclusie van deze fase was dat, om het Rijksmonument te kunnen behouden, een financiële stroom die enkel uit de exploitatie/verkoop van de Geertruida's Hoeve zou komen, niet voldoende is om überhaupt na te kunnen denken over restauratie van de boerderij. Het aantrekken van voldoende extra financiële middelen van buiten de exploitatie/verkoop van de boerderij was der halve de enige mogelijkheid om de kosten voor de restauratie dekkend te krijgen.

Na diverse woonprogramma's, variërend in aantallen woningen en bouwvolumes, is uiteindelijk een woonprogramma gevonden wat minimaal gerealiseerd moet worden om een kostendekkende herontwikkeling te kunnen realiseren. Bij het bepalen van het minimale programma was het uitgangspunt altijd 'respect hebben voor het ensemble van de hoeve en het boerenerf'. Dit uitgangspunt had als doel het vermijden dat de herontwikkeling een 'VINEX-ontwikkeling' op kleine schaal zou worden. Bovendien heeft dit plan de kwalificatie 'behouden Rijksmonument met aanvullende woningbouw'. In het proces om een goede invulling van het totale perceel te krijgen, is ook besloten te kijken naar standaard kerncijfers. Zo heeft Plegt-Vos gekozen met een lager W&R percentage te rekenen en zijn de eigen uren van het eerste jaar, waarin onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkeling is uitgevoerd, niet gekoppeld aan het project. Dit alles ten behoeve van het haalbaar maken van de restauratie van de Geertruida's Hoeve.

Nadat de koers naar een haalbaar restauratieplan gekozen is, zijn diverse extra partijen aangetrokken. Het onderzoek- / projectteam is aangevuld met Bureau Polderman, Den Hoed Aannemers en Beltmann Architecten.

### **Kosten voor restauratie en transformatie**

In oktober 2020 is een start gemaakt met het vormgeven van het restauratieplan wat heeft geresulteerd in de realisatie van een volledige restauratie subsidieaanvraag.

De gemaakte kosten vanaf dat moment zijn, o.a. kosten voor advies en begeleiding en kosten voor de architect.

In het overzicht Bijlage 12 – Financieel businessplan, is een splitsing gemaakt waarin de kosten en opbrengsten van de restauratie en die voor de aanvullende nieuwbouw zijn af te lezen. Tevens zijn de kosten in de tijd weggezet zodat helder te zien is wanneer de verschillende kosten en processen binnen het volledige project zich voordoen.

De bouwkosten voor de restauratie van de boerderij is opgebouwd uit de kosten voor casco- en funderingsherstel, kosten de transformatie van de boerderij naar vier woningen en een prijsindexatie. Om over een jaar niet tot de conclusie te komen dat het plan niet meer haalbaar is nemen we een prijsindexatie mee in o.a. de bouwkosten. De totale bouwkosten voor de restauratie en transformatie van de boerderij zijn EUR [REDACTED] K Dit bedrag is inclusief het subsidiebedrag wat wij met deze aanvraag wensen te ontvangen. De totale bouwkosten exclusief het gevraagde subsidiebedrag is EUR [REDACTED] K

De volgende kosten in het overzicht zijn de bijkomende kosten. Dit zijn kosten als resultaat van o.a. alle aanvullende onderzoeken, adviezen, verkoopkosten, aansluitkosten en plankosten.

Zoals eerder beschreven is ten behoeve van de haalbaarheid van het project gekozen een W&R op de ontwikkeling van 2,5% om 2,5% vast te stellen. Dit percentage is normaal gesproken bij een eigen ontwikkeling een stuk hoger.

De totale kosten voor de restauratie, herontwikkeling en transformatie van de Geertruida's Hoeve zijn EUR [redacted] K exclusief de verrekening van het gewenste subsidiebedrag, inclusief de verrekening zijn de totale kosten EUR [redacted] K

### **Opbrengsten van de transformatie**

De andere kant van het maken van kosten is het ontvangen van opbrengsten. In het overzicht is te lezen dat de verkoop van de vier woningen in de boerderij samen EUR [redacted] K opbrengt. Tegenover de totale kosten van EUR [redacted] K inclusief subsidie, is de conclusie eenvoudig te trekken dat de businesscase niet haalbaar is als deze gedragen moet worden enkel vanuit de opbrengst van de boerderij.

### **Financiering**

Het streven van dit plan is het maximaal behouden van het Rijksmonument Geertruida's Hoeve. Zelfs met het gevraagde subsidiebedrag is de businesscase niet haalbaar. Om te komen tot een dekkende businesscase is het noodzakelijk om een aanvullend woningprogramma te realiseren om extra financiële middelen te creëren teneinde de restauratie en transformatie te kunnen dekken. Bij het bepalen van het aanvullende woonprogramma is gezocht naar een juiste verdeling van noodzakelijke opbrengsten uit de verkoop en het gewenste bouwvolume op het perceel teneinde voldoende ruimte op het perceel te houden om het boerenerf-gevoel van de oorspronkelijke hoeve te kunnen waarborgen.

De totale kosten voor de nieuwbouw is EUR [redacted] K. Naast de totale kosten voor restauratie en nieuwbouw zijn er nog een aantal extra kostenposten, namelijk: onderzoekskosten t.b.v. de haalbaarheid van de restauratie en transformatie van de boerderij, maar ook kosten voor bouw- en woonrijp maken en kosten voor verwerving.

Als de totale kosten tegenover de totale opbrengsten wordt gezet komt de businesscase neutraal uit. Deze eindstand is inclusief het gevraagde subsidiebedrag.

### **Conclusie**

Na de toelichting op de planvorming aangevuld met de toelichting op de kosten en opbrengsten kunnen we concluderen dat het subsidiebedrag in deze subsidieaanvraag erg belangrijk is om het plan dekkend en haalbaar te krijgen. Met de toekenning van het volledige bedrag zullen we zorgvuldig omgaan en gebruiken om de 170 jaar oude boerderij weer in haar ere te herstellen. Als het subsidiebedrag lager is zal dit gevolgen hebben voor de haalbaarheid, de kwaliteit van de woningen, of het moeten toepassen van een zwaarder aanvullend woonprogramma. Zelfs zou het kunnen zijn dat de restauratie en transformatie niet realiseerbaar en onverstandig is omdat dit een te zwaar beroep zou doen op de organisaties die dit project graag mogelijk willen maken.

Met de gevraagde subsidie hebben we een positief eindresultaat en kunnen we het Rijksmonument een duurzame herbestemming geven voor de volgende 170 jaar.

**KAMER VAN KOOPHANDE. INGEKOMEN**

25 OKT 2007

25 OKT 2007

**ENSCHEDÉ**

ENSCHEDÉ

STATUTENWIJZIGING

van:

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. te Oldenzaal

Datum akte : 18 oktober 2007

06067117  
ala  
sv  
11



AR/HH/200754606-1

## STATUTENWIJZIGING B.V.

Heden, achttien oktober tweeduizendzeven, verscheen voor mij,



te dezen handelende ter uitvoering van een besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.**", met zetel te Vriezenveen, kantoor houdende te 7574 AE Oldenzaal, Lossersestraat 2, (Handelsregister: 06067117), deze vennootschap hierna ook te noemen "de vennootschap".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

- a. dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap bij gemeld besluit heeft besloten de statuten van de vennootschap geheel te wijzigen en opnieuw vast te stellen;
- b. dat hij, comparant, bij gemeld besluit door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de vennootschap werd gemachtigd de statutenwijziging tot stand te brengen.

Van gemelde besluiten blijkt uit een met toepassing van artikel 21 lid 4 van de statuten van de vennootschap getekende onderhandse verklaring, welke aan deze akte is gehecht.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat de thans bestaande statuten komen te vervallen en voortaan luiden als volgt:

**Naam en zetel**Artikel 1

1. De naam van de vennootschap is:  
**PLEGT-VOS VASTGOEDONTWIKKELING B.V.**
2. De vennootschap heeft haar zetel te **OLDENZAAL.**

**Doel**Artikel 2

1. Het doel van de vennootschap is:
  - a. het verkrijgen, vervreemden, exploiteren en beheren van vermogenswaarden, onroerende zaken daaronder uitdrukkelijk begrepen, alsmede het alleen of tezamen met anderen ontwikkelen en realiseren of doen realiseren van bouwprojecten;
  - b. het uitoefenen van het bestuur over- en/of het verlenen van diensten aan- en/of het oprichten van- en/of het deelnemen in- en/of het samenwerken met- en/of het (doen) financieren van andere vennootschappen en/of andere ondernemingen, ongeacht doel of rechtspersoon;
  - c. het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de meest ruime zin van het woord verband houdt.
2. De vennootschap mag zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins naast of voor anderen verbinden, tenzij dit geschiedt met het oog op het nemen of verkrijgen door anderen van aandelen in haar kapitaal of



certificaten daarvan.

### **Kapitaal en aandelen**

#### Artikel 3

1. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt [redacted] K (€ [redacted] K =). Het is verdeeld in tweehonderd (200) aandelen, elk groot [redacted] K (€ [redacted] K).
2. De aandelen luiden op naam en zijn doorlopend genummerd. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

### **Uitgifte en voorkeursrecht**

#### Artikel 4

1. Uitgifte van aandelen kan slechts geschieden ingevolge een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders. Voor de uitgifte is vereist een daartoe bestemde notariële akte.
2. Aandelen worden alleen tegen volstorting uitgegeven. Bij het besluit tot uitgifte worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald.
3. Iedere aandeelhouder heeft bij uitgifte van aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn aandelen, met inachtneming van de beperkingen volgens de wet. Een gelijk voorkeursrecht hebben de aandeelhouders bij het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen.
4. Het voorkeursrecht is niet afzonderlijk overdraagbaar.
5. Het voorkeursrecht kan niet worden beperkt of uitgesloten bij besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **Register van aandeelhouders**

#### Artikel 5

1. Het bestuur houdt een register, waarin de namen en adressen van de aandeelhouders zijn opgenomen, met vermelding van de datum waarop zij de aandelen hebben verkregen en de datum van erkenning of betekening.
2. In het register worden tevens de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op de aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede met vermelding of hun het stemrecht toekomt.
3. Aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders zijn verplicht er voor te zorgen, dat hun adres bij de vennootschap bekend is.
4. Het register wordt regelmatig bijgehouden. Alle inschrijvingen en aantekeningen in het register worden getekend door het bestuur of door twee bestuurders.
5. Het bestuur verstrekt aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder desgevraagd kosteloos een uittreksel uit het register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op een aandeel een recht van vruchtgebruik of een pandrecht dan vermeldt het uittreksel aan wie het stemrecht toekomt.
6. Het bestuur legt het register ten kantore van de vennootschap ter inzage voor aandeelhouders en voor vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben.

### **Certificering van aandelen**

#### Artikel 6

De vennootschap kan slechts medewerking verlenen aan de uitgifte van certificaten van haar aandelen ingevolge een besluit van de algemene vergadering van



aandeelhouders.

## **Blokkeringsregeling**

### Artikel 7

#### Afdeling A. Aanbieding bij overdracht van aandelen

1. Een aandeelhouder kan een of meer van zijn aandelen slechts overdragen nadat deze aandelen aan zijn mede-aandeelhouders te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald.
2. Aanbieding behoeft niet plaats te hebben indien de overdracht geschiedt binnen drie maanden na schriftelijke toestemming van alle mede-aandeelhouders.
3. De aandeelhouder die een of meer aandelen wil overdragen - hierna te noemen: de aanbieder - geeft daarvan kennis aan het bestuur, onder opgaaf van de persoon of personen aan wie, de prijs waarvoor en het aantal aandelen dat de aanbieder voornemens is over te dragen.  
Tengevolge van die kennisgeving hebben de andere aandeelhouders het recht de aandelen te kopen tegen de prijs, die zal worden vastgesteld zoals hierna wordt bepaald.
4. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken nadat de kennisgeving zoals in lid 3 bedoeld, is ontvangen, ter kennis van de mede-aandeelhouders.
5. Tenzij de aanbieder en de mede-aandeelhouders anders overeenkomen wordt de prijs waarvoor de aandelen kunnen worden gekocht vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen, te benoemen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel, binnen wiens ressort de vennootschap haar zetel heeft, op verzoek van de meest gerede partij.  
Indien een mede-aandeelhouder niet binnen vier weken na ontvangst van de door de aanbieder genoemde prijs heeft verklaard met die prijs in te stemmen wordt die mede-aandeelhouder geacht met die prijs niet in te stemmen.  
De deskundigen hebben jegens de vennootschap recht op alle door hen gewenste inlichtingen.  
De deskundigen geven de vastgestelde prijs op aan het bestuur, die deze terstond mededeelt aan de aandeelhouders.  
De kosten van de prijsvaststelling zijn voor rekening van de vennootschap, tenzij de deskundigen anders bepalen.
6. De mede-aandeelhouders die de aangeboden aandelen willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen twee weken nadat de prijs in onderling overleg is vastgesteld, of, indien de prijs door deskundigen is vastgesteld, binnen twee weken nadat het bestuur daarvan overeenkomstig lid 5 mededeling heeft gedaan.  
De vennootschap zelf kan slechts met instemming van de aanbieder als gegadigde gelden.
7. Indien aandeelhouders tezamen op meer aandelen reflecteren dan zijn aangeboden, verdeelt het bestuur de aandelen onder de gegadigden zoveel mogelijk in verhouding tot de aantallen aandelen die zij reeds bezitten.
8. Het bestuur deelt het resultaat van het aanbod aan de aandeelhouders mee binnen vier weken nadat de mededeling van de prijs aan de aandeelhouders is gedaan.
9. Indien vaststaat dat niet alle aangeboden aandelen tegen contante betaling worden gekocht, is de aanbieder gedurende drie maanden na die vaststelling bevoegd de aandelen vrij over te dragen aan de door hem bij het aanbod



genoemde gegadigde. Indien hij zijn aandelen wil overdragen beneden de prijs, waarvoor de aandelen aan de andere aandeelhouders zijn aangeboden, is hij tot deze overdracht slechts bevoegd, nadat de aandelen tegen deze lagere prijs zijn aangeboden overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

10. De aanbieder heeft het recht zijn aanbod in te trekken gedurende een maand na het verzenden van de mededeling als bedoeld in lid 8.
11. Alle kennisgevingen en mededelingen ingevolge dit artikel geschieden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.
12. Het in deze afdeling bepaalde blijft buiten toepassing indien de aandeelhouder krachtens de wet tot overdracht van zijn aandeel aan een eerdere houder verplicht is.

#### **Afdeling B. Aanbieding in andere gevallen**

1. Indien een aandeelhouder overlijdt, indien een gemeenschap van goederen waartoe aandelen behoren wordt ontbonden of indien een aandeelhouder-rechtspersoon wordt ontbonden, bij fusie of splitsing verdwijnt en in dat geval de aandelen ten gevolge van die fusie of splitsing worden verkregen door een rechtspersoon met andere aandeelhouders of leden dan die van de verdwenen aandeelhouder-rechtspersoon alsmede bij faillissement van een aandeelhouder, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden.  
Deze verplichting geldt ingeval van ontbinding van een gemeenschap van goederen niet, indien en voorzover die aandelen binnen twee jaren daarna zijn toebedeeld aan de persoon van wiens zijde zij in de gemeenschap zijn gevallen.
2. Ingeval volgens deze afdeling een verplichting tot aanbieding van aandelen bestaat is het bepaalde in afdeling A van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aanbieder niet het recht heeft zijn aanbod in te trekken.
3. Zodra vaststaat, dat aandelen op grond van het bepaalde in lid 1 moeten worden aangeboden, dienen zij die tot die aanbieding verplicht zijn, daarvan binnen een maand mededeling te doen aan het bestuur, onder opgaaf van het aantal aandelen.
4. Zolang een aandeelhouder zijn verplichting tot aanbieding en overdracht van aandelen volgens deze afdeling niet nakomt, is zijn stemrecht, zijn vergaderrecht en zijn recht op uitkeringen opgeschort.
5. Indien een aandeelhouder niet binnen een termijn van zes maanden zijn verplichting tot aanbieding en overdracht van zijn aandelen is nagekomen, is de vennootschap onherroepelijk gevolmachtigd die aandelen met inachtneming van het bepaalde in dit artikel aan te bieden en over te dragen. Het bestuur kan ten aanzien van iedere verplichting *afzonderlijk* besluiten de termijn te verlengen met ten hoogste twaalf maanden.
6. Wanneer er geen gegadigden zijn aan wie alle aandelen van de aandeelhouder met inachtneming van het bepaalde in dit artikel kunnen worden aangeboden en overgedragen, is de aandeelhouder onherroepelijk van zijn verplichting tot aanbieding ontheven en ontbreekt de volmacht.
7. Ingeval van onder curatele stelling van een aandeelhouder en van instelling van een bewind door de rechter over diens aandelen in de vennootschap, moeten alle aandelen van de betreffende aandeelhouder worden aangeboden.  
Het bepaalde in de vorige leden is van overeenkomstige toepassing.

#### **Levering van aandelen en van beperkte rechten op aandelen**



### Artikel 8

1. Voor de levering van een aandeel en voor de levering van een recht van vruchtgebruik of een pandrecht daarop is vereist een daartoe bestemde notariële akte.
2. Na de levering overeenkomstig lid 1 van dit artikel kunnen de aan het aandeel verbonden rechten eerst worden uitgeoefend nadat de vennootschap die levering heeft erkend of de akte aan haar is betekend.  
Erkenning geschiedt in de akte of op grond van overlegging van een notarieel afschrift of uittreksel van de akte; op het overgelegde stuk wordt een gedagtekende verklaring geplaatst.

### **Eigen aandelen**

#### Artikel 9

1. De vennootschap mag, met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde, volgestorte eigen aandelen of certificaten daarvan verkrijgen tot het door de wet toegestane maximum.
2. Leningen met het oog op het nemen of verkrijgen van aandelen in haar kapitaal of van certificaten daarvan, mag de vennootschap verstrekken doch slechts tot ten hoogste het bedrag van de uitkeerbare reserves.
3. Bij de berekening van de verdeling van een voor uitkering op aandelen bestemd bedrag tellen aandelen die de vennootschap zelf houdt niet mede, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of pandrecht was gevestigd voordat die aandelen door de vennootschap zijn verkregen.

### **Vermindering geplaatst kapitaal**

#### Artikel 10

1. De algemene vergadering van aandeelhouders kan met inachtneming van het dienaangaande in de wet bepaalde besluiten tot vermindering van het geplaatste kapitaal door intrekking van aandelen of door vermindering van het bedrag van de aandelen bij statutenwijziging.
2. Een besluit tot intrekking kan slechts betreffen aandelen die de vennootschap zelf houdt of waarvan zij de certificaten houdt.
3. Vermindering van het bedrag van aandelen zonder terugbetaling of met gedeeltelijke terugbetaling moet naar evenredigheid op alle aandelen geschieden. Van het vereiste van evenredigheid mag worden afgeweken met instemming van alle aandeelhouders.

### **Bestuur**

#### Artikel 11

1. Het bestuur is belast met het besturen van de vennootschap.  
Het bestuur dient zich te gedragen naar door de algemene vergadering van aandeelhouders te geven aanwijzingen betreffende de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid.
2. Het bestuur bestaat uit een of meer bestuurders.  
De algemene vergadering van aandeelhouders stelt het aantal bestuurders vast.
3. Indien er twee of meer bestuurders zijn, regelen zij hun werkzaamheden in onderling overleg.
4. Bij ontstentenis of belet van een bestuurder is de overblijvende bestuurder of zijn de overblijvende bestuurders tijdelijk met het besturen van de vennootschap belast.





Bij ontstentenis of belet van alle bestuurders of de enige bestuurder is de persoon of zijn de personen, daartoe door de algemene vergadering van aandeelhouders te benoemen, tijdelijk met het besturen belast.

5. De bestuurders worden benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders.  
De bezoldiging en verdere arbeidsvoorwaarden van iedere bestuurder worden vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders.
6. Iedere bestuurder kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden geschorst en ontslagen. Elke schorsing kan een of meer malen worden verlengd maar in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

### **Besluitvorming bestuur**

#### Artikel 12

1. Besluiten van het bestuur worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarvoor het besluit is geagendeerd.
2. Besluiten van het bestuur kunnen met algemene stemmen van alle bestuurders ook op andere wijze worden genomen, mits de stemmen schriftelijk worden uitgebracht.
3. De algemene vergadering van aandeelhouders kan een bestuursreglement vaststellen waarbij een regeling wordt gegeven omtrent de wijze van besluitvorming, bij welk reglement ook duidelijk omschreven bestuursbesluiten aan de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders kunnen worden onderworpen.  
Het ontbreken van goedkeuring als bedoeld in dit artikel tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur en van bestuurders niet aan.

### **Vertegenwoordiging**

#### Artikel 13

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.  
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuurders, danwel aan een bestuurder welke door de algemene vergadering van aandeelhouders als gevolmachtigd bestuurder is benoemd.
2. Een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een bestuurder tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur en van bestuurders niet aan.
3. Rechtshandelingen van de vennootschap met de enige aandeelhouder of met een deelgenoot in een huwelijksgemeenschap of in een gemeenschap van een geregistreerd partnerschap waartoe alle aandelen in het kapitaal behoren worden schriftelijk vastgelegd indien de vennootschap wordt vertegenwoordigd door de aandeelhouder of die deelgenoot, tenzij het betreft rechtshandelingen die onder de bedongen voorwaarden tot de gewone bedrijfsuitoefening van de vennootschap behoren.  
Voor de toepassing van het hiervoor bepaalde worden aandelen gehouden door de vennootschap of haar dochtermaatschappijen niet meegeteld.

### **Boekjaar en jaarrekening.**

#### Artikel 14

1. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar.



2. Binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het bestuur de jaarrekening op, bestaande uit de balans per het einde van dat jaar, de winst- en verliesrekening over dat jaar en de toelichting op deze stukken, een en ander overeenkomstig de bepalingen van titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.  
De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien een ondertekening ontbreekt, wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
3. Uiterlijk vanaf de laatste dag van de termijn bedoeld in lid 2 ligt de opgemaakte jaarrekening met het jaarverslag en de krachtens de wet toe te voegen gegevens, ten kantore van de vennootschap ter inzage voor aandeelhouders, voor vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben, alsmede voor houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen. Ieder van hen kan kosteloos afschriften daarvan verkrijgen.
4. De algemene vergadering van aandeelhouders stelt de jaarrekening vast.

#### **Winst**

##### Artikel 15

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het geplaatste kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De algemene vergadering van aandeelhouders kan besluiten tussentijds uitkeringen te doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.
5. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.

#### **Algemene vergadering van aandeelhouders**

##### Artikel 16

1. De jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar gehouden. De vergadering wordt opgeroepen door het bestuur.

De agenda voor die vergadering vermeldt onder meer:

- a. het behandelen van het jaarverslag;
  - b. het vaststellen van de jaarrekening;
  - c. het vaststellen van de winstbestemming;
  - d. het verlenen van kwijting aan bestuurders voor het bestuur.
2. De bevoegdheid tot het bijeenroepen van een algemene vergadering van aandeelhouders komt toe aan:
    - het bestuur;
    - een of meer aandeelhouders tezamen vertegenwoordigende ten minste een/tiende gedeelte van het kapitaal.
  3. Een onderwerp waarvan de behandeling schriftelijk is verzocht door een of meer houders van aandelen die alleen of gezamenlijk ten minste een/honderdste gedeelte van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen wordt opgenomen in de oproeping of op dezelfde wijze aangekondigd indien de vennootschap het



verzoek niet later dan op de dertigste dag voor die van de vergadering heeft ontvangen en mits geen zwaarwichtig belang van de vennootschap zich daartegen verzet.

### **Plaats van vergadering**

#### **Artikel 17**

1. Algemene vergaderingen van aandeelhouders worden gehouden in de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft.
2. Een algemene vergadering van aandeelhouders kan elders worden gehouden indien het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

### **Oproeping**

#### **Artikel 18**

1. De aandeelhouders worden ten minste vijftien dagen tevoren schriftelijk opgeroepen, onder opgaaf van de agenda. Deze oproeping wordt gezonden aan de adressen van de aandeelhouders, zoals deze zijn vermeld in het register van aandeelhouders.  
De oproeping geschiedt eveneens aan de vruchtgebruikers en pandhouders die stemrecht hebben, alsmede aan de houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.
2. Indien de oproeping niet of niet tijdig heeft plaats gehad kunnen niettemin over alle aan de orde komende onderwerpen geldige besluiten worden genomen, mits met algemene stemmen in een vergadering, waarin het gehele geplaatste kapitaal vertegenwoordigd is.

### **Besluitvorming algemene vergadering**

#### **Artikel 19**

1. De algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgezeten door een van de bestuurders, aan te wijzen door het bestuur, tenzij de vergadering anders beslist.  
Van het verhandelde in de algemene vergadering en van de aldaar genomen besluiten worden notulen gehouden.  
De vergadering wijst een notulist aan. De notulen worden door de voorzitter en de notulist vastgesteld en ten blijke daarvan door hen getekend.
2. Voor zover de wet of de statuten geen grotere meerderheid voorschrijven besluit de algemene vergadering bij volstreckte meerderheid van stemmen.  
Indien in een algemene vergadering evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel zijn uitgebracht is het voorstel verworpen, tenzij de vergadering besluit de beslissing op te dragen aan de daartoe door de voorzitter van de Kamer van Koophandel, binnen wiens ressort de vennootschap statutair is gevestigd te benoemen deskundige, in welk geval een besluit is genomen zodra door die deskundige is beslist.  
Indien evenveel stemmen vóór als tegen een voorstel tot opdracht van een beslissing als hiervoor bedoeld zijn uitgebracht, geldt dat voorstel als te zijn aangenomen.
3. Elk aandeel geeft recht op één stem. Vertegenwoordiging is uitsluitend krachtens schriftelijke volmacht toegestaan.
4. Bestuurders hebben als zodanig in de algemene vergadering van aandeelhouders een raadgevende stem.
5. Behoudens het in de wet bepaalde kan voor een aandeel dat toebehoort aan de



vennootschap of aan een dochtermaatschappij daarvan, geen stem worden uitgebracht; evenmin voor een aandeel waarvan een van hen de certificaten houdt.

De vennootschap of een dochtermaatschappij daarvan kan geen stem uitbrengen voor een aandeel waarop zij een recht van vruchtgebruik of een pandrecht heeft. Bij de vaststelling in hoeverre aandeelhouders stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn of in hoeverre het aandelenkapitaal vertegenwoordigd is, wordt geen rekening gehouden met aandelen waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.

### **Besluitvorming buiten vergadering**

#### Artikel 20

De aandeelhouders kunnen ook buiten vergadering besluiten nemen, mits dit schriftelijk en met algemene stemmen van alle stemgerechtigden geschiedt. Tot schriftelijke besluitvorming wordt mede gerekend besluitvorming door middel van via gangbare communicatiekanalen overgebrachte en op schrift ontvangen verklaringen.

Deze wijze van besluitvorming is niet mogelijk, indien er personen zijn aan wie de rechten toekomen die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

### **Aantekening besluiten**

#### Artikel 21

Het bestuur bewaart de in de beide vorige artikelen genoemde notulen en schriftelijke besluiten en legt deze ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders en van de personen aan wie de rechten toekomen die de wet toekent aan houders van met medewerking van de vennootschap uitgegeven certificaten van aandelen.

Het bestuur verstrekt hiervan aan hen desgevraagd een afschrift of uittreksel tegen ten hoogste de kostprijs.

### **Statutenwijziging en ontbinding**

#### Artikel 22

1. De algemene vergadering van aandeelhouders is bevoegd de statuten te wijzigen en de vennootschap te ontbinden.

Een besluit tot statutenwijziging of ontbinding van de vennootschap kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde deel van de uitgebrachte stemmen.

2. Wanneer aan de algemene vergadering van aandeelhouders een voorstel tot statutenwijziging wordt gedaan moet zulks steeds bij de oproeping tot die vergadering worden vermeld. Een voorstel tot statutenwijziging, waarin de voorgestelde wijzigingen woordelijk zijn opgenomen, moet van de dag van oproep tot aan het einde van de vergadering ten kantore van de vennootschap ter inzage liggen voor allen die tot de vergadering moeten worden opgeroepen. Zolang het voorstel ter inzage ligt, dienen zij kosteloos afschriften daarvan te kunnen verkrijgen.

### **Vereffening**

#### Artikel 23

1. Na ontbinding van de vennootschap geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe andere vereffenaars



benoemt.

2. Hetgeen na de voldoening van de schulden aan vermogen overblijft wordt aan aandeelhouders overgedragen, in verhouding van de nominale bedragen van hun aandelen.

**Bijzondere bepaling**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voorts dat de ten tijde van onderhavige statutenwijziging geplaatste veertig (40) gewone aandelen ad nominaal eenduizend gulden

genummerd 1 tot en met 40, zijnde in totaal veertigduizend gulden bij dezen worden omgezet in veertig (40) gewone aandelen ad nominaal K euro (K =), genummerd 1 tot en met 40, en zijnde in totaal K euro K

Al welke voormelde aandelen zijn volgestort.

De vennootschap zal een bedrag groot K en K als niet uitkeerbare reserve als bedoeld in artikel 2:178a lid 3 van het Burgerlijk Wetboek aanhouden. Terwijl artikel 2:208 van het Burgerlijk Wetboek op grond van lid 3 van gemeld artikel 2:178a van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

**Verklaring van geen bezwaar**

De ministeriële verklaring dat van bezwaren niet is gebleken is verleend op zestien oktober tweeduizendzeven, onder nummer B.V. 431069, blijktens beschikking die aan deze akte wordt gehecht.

Datum laatste statutenwijziging twee juli negentienhonderdzesennegentig.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte verleden te Oldenzaal op de datum als vermeld in het hoofd van deze akte.

Nadat de inhoud van de akte aan de comparant zakelijk werd opgegeven en toegelicht, verklaarde hij dat hij van de inhoud heeft kennis genomen en daarmee instemt.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Gegevens verwijderd door KvK



## INHOUDSOPGAVE

	blz.
BESTUURSVERSLAG	2
JAARREKENING	7
• Geconsolideerde balans per 31 december 2019	7
• Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	8
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	9
• Overzicht totaalresultaat 2019	10
• Grondslagen voor de geconsolideerde jaarrekening	11
• Toelichting op de geconsolideerde balans	17
• Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	20
• Enkelvoudige balans per 31 december 2019	22
• Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	23
• Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	24
• Toelichting op de enkelvoudige balans	25
OVERIGE GEGEVENS	29
• Statutaire winstbestemming	29
• Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	30

## BESTUURSVERSLAG

### Algemeen

Plegt-Vos Bouwgroep B.V. is het hoofd van een groep vennootschappen die actief zijn in de bouwbranche. De onderneming heeft onder de naam Plegt-Vos als doelstelling actief te zijn als bouwonderneming vanuit een rol als aandrager van oplossingen voor huisvestingsvraagstukken.

### Financieel verslag

Het jaar 2019 was turbulent voor de bouwbranche. Enerzijds is er een grote behoefte aan huisvesting waarbij er sprake is van krapte op met name de woningmarkt. Aan de andere kant zijn de beschikbaarheid arbeid en materialen beperkende factoren geweest. Tot slot hebben de vraagstukken rond om stikstofproblematiek en PFAS bodemverontreiniging voor onzekerheid in de markt gezorgd.

Door focus te leggen op de zaken waar Plegt-Vos Bouwgroep invloed op heeft ten aanzien van deze uitdagingen kan er tevreden terug worden gekeken op het afgelopen jaar. Het bedrijfsresultaat is in 2019 boven verwachting gestegen ten opzichte 2018. Ook de verwachte verbetering van de liquiditeitspositie en solvabiliteitspositie is gerealiseerd.

De som der bedrijfsopbrengsten daalde licht ten opzichte van 2018 met 7% tot ██████████ (K). (2018: ██████████ (K)) door een last minute geannuleerde opdracht in 2019. Het bedrijfsresultaat steeg in het zelfde jaar echter met 16%. Het netto resultaat na belasting bedroeg positief € ██████████ (K) (2018: ██████████ (K)). De EBITDA bedroeg ██████████ (K) (2018: ██████████ (K)). De toename van de vorderingen (met name Debiteuren) wordt veroorzaakt door de hoge activiteit in de laatste 2 maanden (2019: ██████████ (K), en in 2018: ██████████ (K)).

Met name door de dividenduitkering in 2019 en de toename van het werkkapitaal (vorderingen) is er ondanks het positieve resultaat een negatieve kasstroom over 2019 van ██████████ (K). De solvabiliteit is onder invloed van het resultaat enerzijds en de dividenduitkeringen anderzijds gestegen en bedroeg ultimo 2019 51,8% (ultimo 2018: 51,0%).

### Investerings

In het afgelopen boekjaar bedroegen de investeringen ██████████ (K). (2018: ██████████ (K)), terwijl de afschrijvingen ██████████ (K) bedroegen (2018: ██████████ (K)). Naast de (vervangings)investeringen bij Plegt-Vos Materieel en Plegt-Vos Houtindustrie hebben er investeringen in huisvesting plaatsgevonden, met name door uitbreiding van werkplekken.

### HRM

Het gemiddeld aantal personeelsleden in 2019 bedroeg 226 FTE's (2018: 240). Een daling van bijna 6% verband houdend met de lichte daling in de bedrijfsactiviteiten. Het gemiddeld aantal personeelsleden zal in 2020 naar verwachting licht stijgen door toenemende bedrijfsactiviteiten. Het ziekteverzuim binnen de groep lag beneden het branchegemiddelde en bedroeg 3,7% (2018: 3,1%).

De flexibele schil zal verder uitgebreid worden, waardoor schommelingen in de omzet beter opgevangen kunnen worden. Dit betekent dat de organisatie ingericht is op een kleinere omvang dan in het verleden en dat bij stijging van de omzet meer uitbesteed zal worden, waarbij zoveel mogelijk gebruikgemaakt wordt van vaste partners in de keten. In samenwerking met partners wordt gewerkt aan een verdergaande toename van de arbeidsproductiviteit. Doordat Plegt-Vos zich steeds meer wil richten als specialist in producten en concepten zal een verdere centralisering van de organisatie plaatsvinden met name als het gaat om product- en conceptontwikkeling, sales, procesmanagement en ondersteunende diensten.



Plegt-Vos blijft investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers middels diverse ontwikkeltrajecten voor kantoor- en bouwplaatspersoneel.

### **Risicobeheersing en kwaliteitsbeleid**

Zoals elk bedrijf loopt Plegt-Vos risico's. Om deze risico's te identificeren en te beheersen beschouwen wij vakkundig personeel en professionele partners als ons belangrijkste goed. In een omgeving die gericht is op voortdurende verbetering en vernieuwing hebben vakkundige medewerkers de beschikking over middelen voortkomende uit: kansen- en risicomanagement (KRI&E = Kansen en Risico Inventarisatie & Evaluatie), lean-technieken en BIM (Bouw Informatie Model). Gezien de aard van de werkzaamheden kan het bedrijf geconfronteerd worden met ontwikkel-, verkoop-, calculatie-, uitvoerings- en kwaliteitsrisico's. Om deze risico's te beperken wordt hieraan vooraf per werk aandacht besteed door te werken met gestandaardiseerde programma's en controle door het management. Gespecialiseerde kernteams beheersen de voor hun activiteiten specifieke risico's ondermeer in gestandaardiseerde oplossingen. De selectie van onderaannemers en leveranciers wordt tegen de achtergrond van deze risico's meegewogen.

Enkele jaren geleden heeft Plegt-Vos ervoor gekozen zich te richten op enkele door haar ontwikkelde concepten en die zoveel toe te passen bij integrale projecten, waarbij veel expertise en kennis aangewend wordt om projecten te acquireren en vervolgens tot uitvoering te brengen. Hierdoor is het risicoprofiel van de onderneming afgenomen.

Plegt-Vos gaat bewust om met haar financiële middelen door periodiek liquiditeitsprognoses op te stellen en door haar financiers regelmatig te informeren. Het adagium 'cash is king' blijft onverkort van toepassing, dus alle uitgaven worden van tevoren kritisch beoordeeld en inkomsten conform gemaakte afspraken geïncasseerd. Het valutarisico is verwaarloosbaar omdat nagenoeg alle transacties in euro's plaatsvinden.

Ter voorkoming van grote financiële verliezen bij calamiteiten is het verzekeringsbeleid als sluitstuk van het risicomanagement van Plegt-Vos erop gericht calamiteiten zodanig te verzekeren dat de continuïteit van de onderneming niet in gevaar komt.

### Onzekerheden

Elk bedrijf heeft te maken met onzekerheden. Denk daarbij aan algemene economische ontwikkelingen, rampen, overheidsmaatregelen etc. Plegt-Vos kan zich daartegen beperkt bewapenen. In het jaar 2019 speelden met name de stikstofcrisis en Pfas crisis een belangrijke rol. Natuurlijk anticiperen we op onverwachte ontwikkelingen door rampenplannen bij onze bedrijfspanden, en een financiële buffer op te bouwen om eventuele calamiteiten op te vangen, hetgeen tot uiting komt in een sterke solvabiliteit. Ook samenwerking in de keten is van belang net als de goede contacten met de overheid en maatschappelijke instellingen.

### **Bestuur**

Plegt-Vos Bouwgroep is een dochtermaatschappij van Vos Groep die op haar beurt een structuurvennootschap is (verlicht regime) waardoor Vos Groep verplicht is een Raad van Commissarissen te benoemen. Bewust is gekozen voor diverse profielen voor de commissarissen zodat alle kennisgebieden, zoals branchekennis, personeelsbeleid, financiën en juridische zaken voldoende aanwezig zijn binnen de Raad van Commissarissen. Er is ook bewust gekozen voor een meerhoofdige directie. De belangrijkste beslissingen van van de directie en Raad van Commissarissen behoeven de goedkeuring van Stichting Administratiekantoor Vos Groep, zoals benoeming en ontslag bestuurders, Raad van Commissarissen, grote investeringen en participaties c.q. overname van bedrijven.

De samenstelling van het bestuur van de Stichting is als volgt opgebouwd: één vertegenwoordiger aangewezen door de certificaathouders van cumulatief preferente aandelen, één vertegenwoordiger aangewezen door de certificaathouders van gewone aandelen en één vertegenwoordiger aangewezen door de Raad van Commissarissen van de vennootschap. De doelstelling is de belangen van alle stakeholders te behartigen, waaronder de aandeelhouders, medewerkers, klanten, leveranciers en kredietverschaffers.

### **Compliance beleid**

De vennootschap is aangesloten bij de Stichting Beoordeling Integriteit Bouwnijverheid (SBIB). In dat kader hebben alle medewerkers de bedrijfscode getekend, maar de vennootschap heeft ook een eigen verdergaande gedragscode. Alle (nieuwe) medewerkers moeten deze code ondertekenen voordat zij in dienst treden. In deze gedragscode komen aanvullend op de bedrijfscode aspecten naar voren als transparant en integer handelen, respect voor elkaar, de omgeving en aandacht voor het milieu. Elk kwartaal moeten de vestigingsdirecteuren rapporteren aan de compliance officer, die op zijn beurt jaarlijks de resultaten rapporteert aan de directie, het personeel en de Raad van Commissarissen en tweejaarlijks aan de SBIB. Overtredingen zullen altijd leiden tot sancties, welke variëren van een boete, een berisping of zelfs tot ontslag.

### **Onderzoek en Ontwikkeling**

Plegt-Vos ontwikkelt een aantal producten en diensten die aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen en behoeftes in de door haar benoemde markten. Oplossingen die aansluiten bij de behoeftes van het heden en de toekomst en daarmee duurzaam zijn. Voorbeelden van eigen oplossingen zijn: deels industrieel gefabriceerde woonklare concepten in woningbouw (met verschillende energieconcepten) en appartementen (Huisvanu), modulaire bouw voor onder andere studentenhuisvesting, jongerenhuisvesting en zorghuisvesting, het transformeren van bestaand vastgoed en (energetische) renovaties. Om tot vernieuwende oplossingen te komen, zullen naast ketenintegratie ook samenwerkingen worden aangegaan met partijen buiten de bouwkolom.

### **Bewust**

Plegt-Vos werkt altijd vanuit haar visie: wij geven vorm aan woon-, werk- en leefplezier! Vanuit deze visie kiezen we altijd voor de juiste balans tussen mensen, milieu en winst. Het één is onlosmakelijk verbonden met het ander. Voor Plegt-Vos is dat niets nieuws. Zo denken en doen wij al zo lang we bestaan. Het zit als het ware in onze genen.

Duurzaam is voor ons denken en doen met een positief effect voor de lange termijn. Zowel op mensen (people), het milieu (planet) als in waarde voor iedereen (profit). In onze ogen kun je alleen vorm geven aan woon-, werk- en leefplezier als je duurzaam bent.

Als het gaat om duurzaamheid, dan focussen wij ons op:

- mensen (people en profit)
  - (toekomstige) medewerkers
  - onze klanten
  - onze keten
  - overige stakeholders
- ons bedrijf (planet en profit)
  - onze eigen bedrijfsvoering
  - de producten, diensten en concepten die eruit voortvloeien

Op elk van deze punten ontplooiën we in de praktijk diverse concrete initiatieven die een bijdrage leveren aan duurzaamheid en daarmee invulling geven aan onze visie. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

People: Medewerkers

- focus op duurzame inzetbaarheid (o.a. mentordagen)

People: Duurzame relaties met klanten, ketenpartners en overige stakeholders

- streven naar vaste partners
- veiligheid voor alles

Planet: Duurzaamheid in onze bedrijfsvoering

- groene stroom waar mogelijk
- scheiden van afval voor hergebruik of grondstof

Planet: Duurzaamheid in onze producten, diensten en concepten

- Boost: Nu! op de Meter (NOM) renovatie: gasloos en energieneutraal (het 'meest duurzame huis van Nederland' is een NOM renovatiewoning die door Plegt-Vos is ontwikkeld en gerealiseerd)
- Transformatie: hergebruik van bestaand vastgoed i.c.m. hergebruik van materialen
- Huisvanu: ontwikkelen van duurzame nieuwbouwwoningen en appartementen (o.a. NOM)

Profit: Duurzaam rendement

- kernteams zijn gericht op het voorkomen van verspillingen
- actief onderzoek naar circulaire businessmodellen en producten.

### **Vooruitzichten 2020**

De vooruitzichten voor de bouwbranche zijn gematigd positief.

In december 2019 is er in China in de regio Wuhan een uitbraak geconstateerd van een virus met de naam Corona (COVID-19). 20 februari 2020 is het eerste Coronavirus geconstateerd in Nederland. In maart 2020 wordt inmiddels gesproken van een wereldwijde Pandemie. Er is nog geen vaccin tegen dit virus, waarbij met name mensen op leeftijd en mensen met bepaalde vormen van gezondheidsklachten kunnen overlijden aan de gevolgen ervan (zoals longontsteking). Overheden nemen soms ingrijpende maatregelen om de verdere verspreiding tegen te gaan, om zo deze groep mensen zoveel mogelijk te beschermen, nu er nog geen vaccin beschikbaar is tegen dit virus. Ook in Nederland zijn inmiddels ingrijpende maatregelen getroffen waarbij samenkomsten van mensen strikt worden beperkt. In andere delen van de wereld zijn zelfs mensen en gebieden afgesloten van de rest van de wereld om verdere verspreiding te voorkomen of te vertragen. Deze maatregelen hebben enorme impact diverse sectoren in onze economie en dat geldt ook voor de bouw- en vastgoedbranche.

Binnen de bouwbranche leiden de maatregelen ertoe dat sommige opdrachtgevers het werk schorsen. Daar waar mogelijk is het beleid van Plegt-Vos er echter voorlopig op gericht om, met inachtneming van alle veiligheidsmaatregelen, de projecten in uitvoering te houden en alle medewerkers aan het werk te houden. Natuurlijk ontstaan er inefficiënties, maar de teruggang in productie is tot op heden nog relatief beperkt. In de toekomst worden wel verdere vertragingen en inefficiënties verwacht in verband met gebrek aan materialen uit lock-down gebieden of van leveranciers die voor een lock-down hebben gekozen.

De overheid heeft maatregelen aangekondigd om getroffen werkgevers enigszins te compenseren onder andere door een vergoeding in de loonkosten en in geval van betalingsonmacht, uitstel van belastingbetaling.

Plegt-Vos heeft diverse scenario's doorgerekend, zoals een lock-down van het land gedurende 3 maanden of het scenario waarbij er op de huidige wijze kan worden doorgewerkt. Met inachtneming van de huidig bekende overheidsmaatregelen en diverse aannames, waaronder de veronderstelling dat de marges door inefficiënties beperkt worden gedrukt, verwacht Plegt-Vos het boekjaar 2020 in de zwarte cijfers af te kunnen sluiten. Bij door produceren op de huidige wijze zal de schade het minst groot zijn. Uitgaande van de aangeboden regelingen en continuering van de reguliere betalingsstromen zullen voornoemde scenario's ook voor wat betreft de bankstand ruim binnen de kredietlimiet blijven.

Aangezien de afgelopen jaren er diverse aflossingen hebben plaatsgevonden binnen de faciliteit zijn er naar verwachting ook voldoende mogelijkheden om eventuele kredieten uit te breiden in overleg met de huisbankiers.

Door uitgestelde (koop)vraag of tijdelijke onderbreking van het noteren van voldoende opdrachten is een dip in de productie aannemelijk. Plegt-Vos stuurt echter al langere tijd op een langere werkvoorraad, waardoor er ook voldoende continuïteit zit in de werkzaamheden voor 2021 en verder. De orderportefeuille heeft met name betrekking op onze concepten zoals woningbouw, studentenhuisvesting, jongerenhuisvesting en (energetische) renovaties. De orderportefeuille komt voort uit de focus waarbij we opdrachtgevers, samen met onze partners, in een strak gecoördineerd proces met een korte doorlooptijd maximaal "ontzorgen".

Op basis van de orderportefeuille en mogelijk doorschuivende omzet naar 2021 verwachten we een lichte daling in de omzet 2020 ten opzichte van 2019 door met name het Corona virus. Indien deze omstandigheid zich niet had voorgedaan was de verwachting dat de omzet voor 2020 boven 2019 uit zou komen. Het resultaat over 2020 zal naar verwachting dalen ten opzichte van vorig jaar als gevolg van maatregelen inzake het Coronavirus.

Het investeringsniveau over 2020 zal als gevolg van de strategie richting het einde van het jaar waarschijnlijk stijgen, met name vanwege investeringen in de fabricageomgeving. De liquiditeits- en solvabiliteitspositie zullen positief worden beïnvloed door de winstgevendheid, maar door met name door verwachte investeringen waarschijnlijk licht gaan dalen, maar nog altijd op een solide niveau uitkomen.

Hengelo, 25 maart 2020

Directie:



**JAARREKENING**
**GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019**

(Voor resultaatbestemming)

 (x € K)

	Ref.	31-12-2019		31-12-2018	
<b>ACTIEF</b>					
<b>Vaste activa</b>					
Materiële vaste activa	1.				
Financiële vaste activa	2.				
<b>Vlottende activa</b>					
Vorraden	3.				
Onderhanden projecten	4.				
Vorderingen	5.				
Liquide middelen	6.				
<b>Totaal actief</b>					
<b>PASSIEF</b>					
<b>Groepsvermogen</b>					
Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	7.				
<b>Kortlopende schulden</b>					
Leveranciers	8.				
Belastingen en premies sociale verzekeringen					
Overige schulden en overlopende passiva					
<b>Totaal passief</b>					

**GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019**
K

	Ref.	2019	2018
<b>Netto-omzet</b>			
Mutatie onderhanden projecten			
Overige bedrijfsopbrengsten			
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	9.		
Kosten van grond- en hulpstoffen, van uitbestede werk en andere externe kosten			
Personeelskosten	10.		
Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa	1.		
Overige bedrijfskosten			
<b>Som der bedrijfslasten</b>			
<b>Bedrijfsresultaat</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten			
Rentelasten en soortgelijke kosten			
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>			
Belastingen	11.		
Resultaat deelnemingen	2.		
<b>Netto resultaat</b>			

**GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019**

(x €    J)

	2019	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat		
Aanpassing voor:		
Afschrijvingen		
Verandering in werkkapitaal:		
Toename / afname voorraden grond- en hulpstoffen		
Afname onderhanden projecten		
Toename / afname vorderingen		
Toename kortlopende schulden		
<b>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		
Rentebaten		
Rentelasten		
Ontvangen dividend deelnemingen		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investeringsmateriële vaste activa		
Desinvesteringmateriële vaste activa		
Mutatie i.v.m. deconsolidatie financiële vaste activa		
Mutaties financiële vaste activa		
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Uitgekeerd dividend		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Afname / toename geldmiddelen		

K

## OVERZICHT TOTAALRESULTAAT 2019

Dit overzicht toont de mutaties in het eigen vermogen.

(x €    K)

	2019	2018
<b>Netto resultaat</b>		
Rechtstreekse vermogensmutaties:		
<b>Totaalresultaat</b>		



## **GRONDSLAGEN VOOR DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **ALGEMEEN**

Plegt-Vos Bouwgroep B.V., gevestigd aan de Sherwood Rangers 1 te Hengelo, en haar groepsmaatschappijen zijn voornamelijk actief in de bouwbranche en de vastgoedbranche als klantgerichte ontwikkelende bouwer. Plegt-Vos Bouwgroep B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 06080274.

### **OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE GROEPSMAATSCHAPPIJEN**

Plegt-Vos Bouwgroep B.V. maakt deel uit van een groep, waarvan Vos Groep B.V. te Hengelo aan het hoofd staat. De vennootschap staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht hiervan, zoals vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is onderstaand opgenomen:

De geconsolideerde deelnemingen betreffen:

- Balderhaar B.V., Kloosterhaar
- Gideno B.V., Kloosterhaar
- Kattegraven B.V., Hengelo
- Nova Vulgata B.V., Langeveen
- Plegt-Vos Bau GmbH, Wettringen (D)
- Plegt-Vos West B.V., Utrecht
- Plegt-Vos Houtindustrie B.V., Langeveen
- Plegt-Vos Infra & Milieu B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Materieel B.V., Langeveen
- Plegt-Vos Noord B.V., Assen
- Plegt-Vos Obdeijn Vastgoedontwikkeling B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Oost B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Stoffels B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Huisvestingen 1 B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Huisvestingen 3 B.V., Hengelo
- Schapenkolk Vastgoed B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Huisvestingen 5 B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Huisvestingen 6 B.V., Hengelo
- Plegt-Vos Huisvestingen 7 B.V., Hengelo

De niet-geconsolideerde deelnemingen betreffen:

Campus Plaza B.V.	50%
Vijverhof I C.V., Arnhem	50%
Coöperatie Asbestschakel, Hengelo	45%
V.O.F. CombiDooze, Kloosterhaar	33,3%

Daarnaast zijn er nog enkele participaties van ondergeschikt belang.

Het belang in vorengenoemde vennootschappen is 100% tenzij anders is aangegeven.

### **VERBONDEN PARTIJEN**

Er is geen sprake van toe te lichten transacties van materiële betekenis, die niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan met groepsmaatschappijen, aandeelhouders, bestuurders of commissarissen.

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **Algemeen**

De grondslagen hebben zowel betrekking op de geconsolideerde jaarrekening als op de enkelvoudige. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met titel 9, BW2. Alle in de jaarrekening vermelde bedragen zijn duizendtallen (x € 1.000). De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

### **Consolidatiegrondslagen**

De vennootschappen waarin door Plegt-Vos Bouwgroep B.V. overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd zijn integraal geconsolideerd. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals binnen de groep gemaakte winsten. Het minderheidsbelang van derden is als 'Aandeel van derden in het groepsvermogen' vermeld. Joint ventures en minderheidsdeelnemingen zijn opgenomen als deelnemingen onder de financiële vaste activa. Nieuw verworven deelnemingen zijn vanaf overnamedatum mee geconsolideerd. Verkochte deelnemingen zijn geconsolideerd tot het moment van verkoop.

### **Wijzigingen in de consolidatiekring**

In verband met verkoop is Plegt-Vos Huisvestingen 2 B.V. tot en met 29 december 2019 in de consolidatiekring opgenomen.

### **Gebruik van schattingen**

Het opstellen van de jaarrekening noodzaakt de directie overeenkomstig algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving tot het maken van schattingen en veronderstellingen. Deze hebben betrekking op bedragen die zijn opgenomen voor activa en passiva, de vermelding van voorwaardelijke activa en latente verplichtingen per balansdatum, alsmede de verantwoording van baten en lasten gedurende de verslagperiode. Ondanks dat schattingen op een zorgvuldige wijze bepaald worden, kunnen de werkelijke resultaten in de toekomst afwijken van de geschatte bedragen.

Voor de immateriële activa, waaronder goodwill wordt jaarlijks beoordeeld of sprake is van indicaties van een bijzondere waardevermindering, Indien sprake is van indicaties van een bijzondere waardevermindering, wordt een schatting gemaakt van de toekomstige kasstromen. Indien de berekende toekomstige kasstromen lager zijn dan de boekwaarde zal dit leiden tot een afwaardering.

Voor de materiële vaste activa, die in gebruik zijn van de vennootschap wordt tevens jaarlijks beoordeeld of sprake is van indicaties van een bijzondere waardevermindering, Indien sprake is van indicaties van een bijzondere waardevermindering, wordt een schatting gemaakt van de indirecte opbrengstwaarde. Indien deze indirecte opbrengstwaarde naar oordeel van de directie structureel lager is dan de boekwaarde op basis van aanschaffingswaarde, verminderd met afschrijvingen, zal er een afwaardering plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor het financiële vaste activa.

Bij onderhanden projecten worden de eindresultaten van de individuele projecten geschat, hierbij worden verwachte negatieve resultaten direct ten laste van het resultaat gebracht en positieve resultaten naar rato voortgang van het werk. Voor onzekerheden wordt er een afslag op deze geschatte positieve resultaatverwachtingen toegepast van maximaal 10%.

### **Omrekening van vreemde valuta's**

Vreemde valuta zijn omgerekend tegen de koers op balansdatum. Koersverschillen zijn in de winst- en verliesrekening verantwoord en zijn niet van materiële betekenis.

### **Continuïteitsveronderstelling**

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Onder de gebeurtenissen na balansdatum van deze jaarrekening, is een toelichting opgenomen inzake de Corona crisis en de wijze waarop de onderneming hierop anticipeert.

### **Waardering van activa, voorzieningen en schulden**

#### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen". Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

#### **Immateriële vaste activa**

Goodwill wordt bepaald als het positieve verschil tussen enerzijds het betaalde bedrag voor nieuw verworven deelnemingen en eventueel additionele betalingen ter zake en anderzijds de reële waarde daarvan, gebaseerd op waarderingsgrondslagen van Vos Groep, verminderd met de afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijving geschiedt lineair op basis van de verwachte rentabiliteitsduur en is als "Afschrijvingen op materiële en immateriële vaste activa" verantwoord. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

#### **Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden geactiveerd overeenkomstig de componentenbenadering. Er is geen sprake van financiële lease.

#### **Stelselwijziging**

Met ingang van 2019 worden de kosten voor periodiek groot onderhoud verwerkt overeenkomstig de componentenbenadering. Tot en met 2018 werden deze kosten ten laste van de resultatenrekening gebracht op het moment dat deze zich voordeden. Deze stelselwijziging wordt prospectief verwerkt. In 2019 is overigens geen groot onderhoud aan de materiele vaste activa uitgevoerd.

#### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend zijn gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de netto vermogenswaarde. Bij de bepaling van de netto vermogenswaarde zijn de waarderingsgrondslagen van Plegt-Vos Bouwgroep gehanteerd. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Tevens zijn hieronder langlopende vorderingen opgenomen. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid. De vorderingen op deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

### **Vorraden**

Grondstoffen en handelsgoederen zijn gewaardeerd op inkoopprijs gebaseerd op fifo methode of lagere directe opbrengstwaarde op balansdatum. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. In geval van incourantheid is een voorziening getroffen.

### **Onderhanden projecten**

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de naar rato voortgang van het werk toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten, overeenkomstig de 'cost to cost' methode. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden, zodra deze bekend zijn, in mindering gebracht op de onderhanden projecten stand. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet of als wijziging in onderhanden projecten in het geval dat het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten, uit hoofde van afgeronde projecten, worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

**Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

**Voorzieningen****Pensioenen****Toegezegde pensioenregelingen**

Op de vennootschap zijn pensioenregelingen van toepassing die kwalificeren als toegezegde pensioenregelingen. In 2007 heeft Plegt-Vos Bouwgroep haar basispensioenregeling aangepast. Vanuit het karakter van de pensioenregeling geredeneerd kwalificeert de aangepaste regeling als een toegezegde pensioenregeling. Er is sprake van een verzekerde regeling waarbij voorwaardelijke indexatie plaatsvindt op basis van beschikbare indexatiecapaciteit uit een gesepareerd beleggingsdepot.

Door een initiële storting gecombineerd met premieopslagen in de jaarpremie zal indexatiepotentieel worden gecreëerd met als doel de door het bedrijfstakpensioenfonds (BPF) voorgestelde indexaties te kunnen volgen. Het risico dat door Plegt-Vos Bouwgroep de door BPF voorgestelde indexaties in de toekomst niet kan volgen wordt door de vennootschap als verwaarloosbaar klein geschat. Bij deze schatting zijn de beleggingsrendementen uit het verleden alsmede de door het BPF toegekende indexaties als basis genomen. De verwerking van de pensioenen heeft uit dien hoofde plaatsgevonden als toegezegde bijdrageregeling.

**Toegezegde bijdrageregelingen en bedrijfstakpensioenfondsregelingen**

Er zijn toegezegde pensioenregelingen bij bedrijfstakpensioenfonds. De vennootschap zal in het geval van een tekort bij deze bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting hebben tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Deze regelingen zijn derhalve verwerkt als toegezegde bijdrageregelingen. De verplichtingen in verband met toegezegde bijdrageregelingen zijn als last in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarover de bijdragen verschuldigd zijn. Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### **Resultaatbepaling**

Het resultaat is het verschil tussen enerzijds opbrengsten van geleverde diensten en goederen en anderzijds kosten, toegerekend aan het boekjaar waarop ze betrekking hebben. Winsten op projecten worden gerealiseerd geacht overeenkomstig het percentage dat de werken gereed zijn. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Netto-omzet**

Als netto-omzet wordt beschouwd de opbrengst van opgeleverde werken en van geleverde goederen en diensten, exclusief omzetbelasting.

### **Kosten van grond- en hulpstoffen, van uitbesteed werk en andere externe kosten**

Hieronder zijn verantwoord alle op de productie betrekking hebbende kosten van materialen, uitbestedingen en andere externe kosten die gerelateerd zijn aan opdrachten.

### **Overige bedrijfskosten**

Onder overige bedrijfskosten zijn opgenomen de bedrijfskosten die voortvloeien uit de gewone bedrijfsuitoefening en die niet zijn begrepen in de afschrijvingen, de lonen en salarissen, de sociale lasten en de kosten van grond- en hulpstoffen, van uitbesteed werk en andere externe kosten.

### **Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Plegt-Vos Bouwgroep geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### **Vennootschapsbelasting**

De vennootschapsbelasting is berekend tegen het thans geldende tarief van 25,0% op basis van het bedrijfseconomische resultaat, rekening houdend met fiscale bepalingen en aanpassingen in de voorziening voor belastingen door tariefwijzigingen. De aldus berekende belastingen zijn verwerkt in de rekening courant verbonden maatschappijen vanwege het feit dat moedermaatschappij Vos Groep B.V. aan het hoofd van de fiscale eenheid staat.

### **Enkelvoudige winst- en verliesrekening**

Op grond van artikel 402 titel 9 boek 2 BW is gebruikgemaakt van de vrijstelling met betrekking tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

## Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en de kortlopende schulden aan kredietinstellingen. Winstbelastingen, ontvangen en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS**

 (x € K)

1. Materiële vaste activa	Bedrijfs-gebouwen en bedrijfs-terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
Balans per 1 januari 2019:				
Mutaties in boekwaarden:				
Investerings				
Afschrijvingen				
Stand per 31 december 2019				<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">K</span>
Cumulatieve aanschaffingswaarde				
Cumulatieve afschrijvingen				

Afschrijvingen materiële vaste activa zijn berekend als percentage van de aanschaffingswaarde:

Bedrijfsgebouwen en –terreinen           0% - 10%

Machines en installaties                   10% - 20%

Andere vaste bedrijfsmiddelen           0% - 20%

Bedrijfsonroerend goed en inventarissen zijn als zekerheid gesteld ten behoeve van de financiering van de bankiers.

Boekresultaten op desinvesteringen zijn verantwoord in de resultatenrekening onder de afschrijvingen.

2. Financiële vaste activa	Deel-nemingen	Vorderingen	Totaal
Balans per 1 januari 2019			
Consolidatie			
Stortingen			
Dividenden/aflossingen			<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">K</span>
Resultaat			
Belasting over resultaat in VOF's			
Balans per 31 december 2019			

Deelnemingen hebben hoofdzakelijk te maken met participaties in zogenaamde projecten vennootschappen, die in het algemeen kortstondig bestaan en opgeheven worden zodra de betrokken projecten opgeleverd zijn. Ook zijn er enkele projecten vennootschappen van langere duur, waarin meerdere projecten gevoerd worden met dezelfde partner.

3. Voorraden	31-12-2019	31-12-2018
Grond- en hulpstoffen		
Balans per 31 december		K

4. Onderhanden projecten	31-12-2019	31-12-2018
Productiewaarde bouwprojecten Af: gefactureerde termijnen		
Balans per 31 december		
Projecten waarbij de gedeclareerde termijnen hoger zijn dan de productiewaarde		
Projecten waarbij de productiewaarde hoger is dan de gedeclareerde termijnen		
Balans per 31 december		K

5. Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren		
Rekening-courant verbonden partijen		
Overige vorderingen en overlopende activa		K
Balans per 31 december		

Er zijn geen vorderingen opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. Alle rekening-courantverhoudingen met verbonden partijen worden gepresenteerd als kortlopend, over deze verhoudingen wordt een rente berekend van 3% en 5%.  
De vorderingen zijn als zekerheid gesteld ten behoeve van de financiering van de bankiers.

#### 6. Liquide middelen

Voor een bedrag van € [K] (31 december 2018: €[K]) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van de groep, deze gelden kunnen alleen aangewend voor betalingen van loonheffing of van crediteuren op hun G-rekeningen.

#### 7. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

Voor een toelichting op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

#### 8. Kortlopende schulden

Ten behoeve van de investeringen en werkkapitaalfinanciering staat de groep waar de vennootschap toe behoort een kredietfaciliteit ter beschikking van € [K] [K]. Als zekerheden hiervoor zijn hypotheek gevestigd op het bedrijfsonroerend goed en het projectmatig onroerend goed van de groep en zijn de bedrijfsuitrusting, voorraden en boekvorderingen verpand. Alle rekening-courantverhoudingen met verbonden partijen worden gepresenteerd als kortlopend, over deze verhoudingen wordt een rente berekend van 3% en 5%.



Overige schulden en overlopende passiva	31-12-2019	31-12-2018
Reservering verlofdagen		
Reservering vakantiegeld		
Te betalen kosten gereed werk		
Overige schulden en overlopende passiva		
Balans per 31 december		

#### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Er zijn door groepsmaatschappijen bankgaranties ten behoeve van opdrachtgevers afgegeven voor een bedrag van € [K][K] (ultimo 2018: € [K])
- Er zijn namens de onderneming ten behoeve van haar klanten borgstellingen verstrekt door Woningborg N.V.
- Groepsmaatschappijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor schulden van vennootschappen onder firma waarin zij als firmant deelnemen.
- Er zijn fiscale eenheden voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting op naam van Vos Groep B.V. Alle hiervan deel uitmakende groepsmaatschappijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schulden aan de fiscus.
- De leaseverplichtingen voor auto's bedragen € [K] per jaar met een gemiddelde resterende looptijd van 2 jaar.
- De leaseverplichtingen voor multifunctionals bedragen € [K] per jaar met een gemiddelde resterende looptijd van 1,5 jaar.
- De jaarlijkse huurverplichtingen voor bedrijfspanden bedragen € [K]. De jaarlijkse huurverplichting met een resterende looptijd langer dan 5 jaar bedraagt [K].

#### Financiële instrumenten

De onderneming maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de onderneming blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. De onderneming handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet-nakomen door een tegenpartij van aan de onderneming verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

### Netto-omzet

De omzet wordt nagenoeg uitsluitend in Nederland behaald.

(x K)

9. Som der bedrijfsopbrengsten	2019	2018
De som der bedrijfsopbrengsten (productieomzet) is naar de volgende sectoren verdeeld: Bouw Infra & Milieu Overige		

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn de netto baten uit ontvangen schade uitkeringen verantwoord.

### 10. Personeel

Over 2019 is het gemiddeld aantal werknemers 226 personen (FTE) geweest (2018: 240). De verhouding direct ten opzichte van indirect is 138:88 (2018: 146:94). De werknemers zijn nagenoeg uitsluitend in Nederland werkzaam.

### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van bestuurders over 2019 bedroegen € K 2018: € K

De bezoldiging van commissarissen bedroeg over 2019 € K 2018: € K

Personeel	2019	2018
In de personeelskosten zijn begrepen: Lonen en salarissen Sociale lasten Pensioenpremies  Subtotaal kosten eigen personeel Inleenkrachten Totale personeelskosten		

**11. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

De effectieve belastingdruk over 2019 bedraagt 25%

Vennootschapsbelasting	2019
25% belasting over het resultaat voor belasting exclusief resultaat deelnemingen	[K]
Belasting ten laste van het resultaat	

**Honoraria van de accountant**

In het boekjaar is € [K] aan honoraria van Baker Tilly (Netherlands) N.V. (2018: € [K]) ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. De honoraria hebben betrekking op controle van de jaarrekening.

In het boekjaar 2019 zijn geen honoraria van Baker Tilly (Netherlands) N.V. ten laste van de onderneming gebracht voor diensten op IT gebied (2018: € [K])

Hengelo, 25 maart 2020

Directie:

[J]

[J]

**ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019**

(Voor winstbestemming)

 (x € K)

	Ref.	31-12-2019		31-12-2018	
<b>ACTIEF</b>					
<b>Vaste activa</b>		<div style="position: absolute; bottom: 10px; right: 10px; border: 1px solid black; padding: 2px;">K</div>			
Materiële vaste activa	1.				
Financiële vaste activa	2.				
<b>Vlottende activa</b>					
Onderhanden projecten	3.				
Vorderingen	4.				
Liquide middelen					
<b>Totaal actief</b>					
<b>PASSIEF</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	5.				
<b>Kortlopende schulden</b>					
Belastingen en premies sociale verzekeringen					
Leveranciers					
Verbonden maatschappijen					
Overige schulden en overlopende passiva					
<b>Totaal passief</b>					

**ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019**(x €  K)

	Ref.	2019	2018
Resultaat uit deelnemingen na belasting	2.		
Enkelvoudig resultaat na belasting			K
<b>Netto resultaat</b>			

## **TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

**TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS**

 (x € K)

1. Materiële vaste activa	
Dit betreft andere bedrijfsmiddelen Stand per 1 januari 2019: Historische kostprijzen Afschrijvingen  Mutaties in boekwaarde Investerings Afschrijvingen  Stand per 31 december 2019:  Historische kostprijzen Afschrijvingen	<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span> </div>

2. Financiële vaste activa		Deel- nemingen	Vorderingen	Totaal
Balans per 1 januari 2019 Dividenden/aflossingen Resultaat  Balans per 31 december 2019				<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span> </div>

De vorderingen betreffen vorderingen op groepsmaatschappijen. Over deze vorderingen wordt 3% of 5% rente berekend.

3. Onderhanden projecten		31-12-2019	31-12-2018
Productiewaarde bouwprojecten Af: gefactureerde termijnen  Balans per 31 december			<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span> </div>

4. Vorderingen		31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren Overige vorderingen en overlopende Activa  Balans per 31 december			<div style="background-color: #cccccc; width: 100%; height: 100%; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">K</span> </div>

### 5. Eigen vermogen

	Geplaatst aandelen kapitaal	Agio reserve	Overige reserves	Wettelijke reserve ingehouden winst deelnemingen	Onver- deelde winst	Totaal 2019	Totaal 2018
Balans per 1 januari							
Resultaat Boekjaar							
Winstbestem- ming 2018							
Uitgekeerd Dividend Mutatie wettelijke reserve							
Balans per 31 december							

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 7.000.000 aandelen à K nominaal. Hiervan zijn 6.250.012 aandelen geplaatst en volgestort.

Voorstel resultaatverdeling 2019 K

De directie stelt voor het resultaat als volgt te verdelen.

Dividenduitkering

Ten gunste van de overige reserves

Resultaat na belastingen

	<span style="background-color: #cccccc; padding: 0 2px;">K</span>

Dit voorstel is nog niet verwerkt in de jaarrekening.



### **Gebeurtenissen na balansdatum**

In december 2019 is er in China in de regio Wuhan een uitbraak geconstateerd van een virus met de naam Corona (COVID-19). 20 februari 2020 is het eerste Coronavirus geconstateerd in Nederland. In maart 2020 wordt inmiddels gesproken van een wereldwijde Pandemie. Er is nog geen vaccin tegen dit virus, waarbij met name mensen op leeftijd en mensen met bepaalde vormen van gezondheidsklachten kunnen overlijden aan de gevolgen ervan (zoals longontsteking). Overheden nemen soms ingrijpende maatregelen om de verdere verspreiding tegen te gaan, om zo deze groep mensen zoveel mogelijk te beschermen, nu er nog geen vaccin beschikbaar is tegen dit virus. Ook in Nederland zijn inmiddels ingrijpende maatregelen getroffen waarbij samenkomsten van mensen strikt worden beperkt. In andere delen van de wereld zijn zelfs mensen en gebieden afgesloten van de rest van de wereld om verdere verspreiding te voorkomen of te vertragen. Deze maatregelen hebben enorme impact diverse sectoren in onze economie en dat geldt ook voor de bouw- en vastgoedbranche.

Binnen de bouwbranche leiden de maatregelen ertoe dat sommige opdrachtgevers het werk schorsen. Daar waar mogelijk is het beleid van Plegt-Vos er echter voorlopig op gericht om, met inachtneming van alle veiligheidsmaatregelen, de projecten in uitvoering te houden en alle medewerkers aan het werk te houden. Natuurlijk ontstaan er inefficiënties, maar de teruggang in productie is tot op heden nog relatief beperkt. In de toekomst worden wel verdere vertragingen en inefficiënties verwacht in verband met gebrek aan materialen uit lock-down gebieden of van leveranciers die voor een lock-down hebben gekozen.

De overheid heeft maatregelen aangekondigd om getroffen werkgevers enigszins te compenseren onder andere door een vergoeding in de loonkosten en in geval van betalingsonmacht, uitstel van belastingbetaling.

Plegt-Vos heeft diverse scenario's doorgerekend, zoals een lock-down van het land gedurende 3 maanden of het scenario waarbij er op de huidige wijze kan worden doorgewerkt. Met inachtneming van de huidige bekende overheidsmaatregelen en diverse aannames, waaronder de veronderstelling dat de marges door inefficiënties beperkt worden gedrukt, verwacht Plegt-Vos het boekjaar 2020 in de zwarte cijfers af te kunnen sluiten. Bij door produceren op de huidige wijze zal de schade het minst groot zijn. Uitgaande van de aangeboden regelingen en continuering van de reguliere betalingsstromen zullen voornoemde scenario's ook voor wat betreft de bankstand ruim binnen de kredietlimiet blijven.

Aangezien de afgelopen jaren er diverse aflossingen hebben plaatsgevonden binnen de faciliteit zijn er naar verwachting ook voldoende mogelijkheden om eventuele kredieten uit te breiden in overleg met de huisbankiers.

De gebeurtenissen hebben geen directe invloed op de cijfers zoals deze zijn opgenomen in deze jaarrekening, maar zetten de verwachtingen 2020 in een ander daglicht. Op grond van de huidige inzichten en verwachtingen en de toezeggingen van de regering is er geen reden om aan te nemen dat de continuïteit van Plegt-Vos in gevaar komt.

### **Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

- De vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van schulden bij kredietinstellingen van een aantal groepsmaatschappijen waarin Plegt-Vos Bouwgroep B.V. voor 100% deelneemt.  
Er zijn voor dochtermaatschappijen Plegt-Vos Noord B.V., Plegt-Vos Oost B.V., Plegt-Vos Stoffels B.V. en Plegt-Vos West BV aansprakelijkheidsverklaringen (403) afgegeven.
- Er zijn fiscale eenheden voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting op naam van Vos Groep B.V. Alle hiervan deel uitmakende groepsmaatschappijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schulden aan de fiscus.

Hengelo, 25 maart 2020

Directie:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

## OVERIGE GEGEVENS

### Statutaire winstbestemming

In artikel 16 van de statuten van de vennootschap staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:

1. Bij de berekening van de verdeling van een uitkering tellen aandelen die de vennootschap houdt niet mee, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik of een pandrecht rust ten behoeve van een ander dan de vennootschap.
2. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van (tussentijdse) uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die de vennootschap moet aanhouden.
3. Een besluit tot uitkering door de algemene vergadering heeft geen gevolgen tot het bestuur daarvoor goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert de goedkeuring op de gronden die de wet aangeeft.

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.  
Burgemeester Roelenweg 14-18  
Postbus 508  
8000 AM Zwolle

T: [REDACTED] J

zwolle@bakertilly.nl  
[www.bakertilly.nl](http://www.bakertilly.nl)

KvK: 24425560

Aan de aandeelhouders van  
Plegt-Vos Bouwgroep B.V.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in het financieel jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. te Hengelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit financieel jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**B. Verklaring over de in het financieel jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het financieel jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag;
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

**C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening****Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de onderneming te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Zwolle, 25 maart 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend

A grey rectangular box redacting the signature, with a small white square containing the letter 'J' on the right side.

Partner

Accountants



Baker Tilly (Netherlands) N.V.  
Burgemeester Roelenweg 14-18  
Postbus 508  
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl  
 www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan de directie van  
Plegt-Vos Bouwgroep B.V.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### Ons oordeel

Wij hebben het door ons gewaarmerkte overzicht Plegt-Vos Bouwgroep B.V. "Opgave kengetallen en ratio's voor tenders en selecties over de jaren 2017 tot en met 2019" (hierna: "het overzicht") van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. te Hengelo gecontroleerd. Het overzicht is opgesteld door de directie op basis van de jaarrekeningen van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. over deze jaren.

Naar ons oordeel is het overzicht met kengetallen en ratio's over de jaren 2017 tot en met 2019 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de jaarrekeningen van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. over deze jaren.

Bij de jaarrekeningen van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. zijn goedkeurende controleverklaringen verstrekt door Baker Tilly (Netherlands) N.V. (boekjaar 2019 op 25 maart 2020, boekjaar 2018 op 3 april 2019, boekjaar 2017 op 4 april 2018).

Het gewaarmerkte overzicht bestaat uit:

- Kengetallen, welke rechtstreeks afkomstig zijn uit de jaarrekeningen 2017, 2018 en 2019 van Plegt-Vos Bouwgroep B.V.; en
- Ratio's, welke zijn berekend op basis van de kengetallen, welke rechtstreeks afkomstig zijn uit de jaarrekeningen 2017, 2018 en 2019 van Plegt-Vos Bouwgroep B.V.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het overzicht'.

Wij zijn onafhankelijk van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. zoals vereist in Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



**Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring**

Het overzicht van Plegt-Vos Bouwgroep B.V. en onze controleverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor aanbestedingen en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

**Verantwoordelijkheden van de directie voor het overzicht**

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van het overzicht in overeenstemming met de grondslagen zoals opgenomen in de desbetreffende jaarrekeningen. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opstellen van het overzicht mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opstellen van het overzicht moet de directie afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie het overzicht opstellen op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle van het overzicht**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze opgave nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het overzicht afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in het overzicht staan;

- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van het overzicht en de daarin opgenomen toelichtingen;
- Het evalueren of het overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeeft.

Wij communiceren met de met governance belaste personen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 30 juni 2020



Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden





**Kengetallen en ratio's Plegt-Vos Bouwgroep B.V.**

	2017	2018	2019
Eigen Vermogen [K]			
Vlottende Activa [K]			
Voorraden [K]			
Vlottende Activa minus Voorraden [K]			
Vlottende Passiva [K]			
Totaal Vreemd Vermogen [K]			
Balanstotaal [K]			
Totale Omzet (K 1.000)			
EBITDA [K]			
EBIT [K]			
Winst voor Belastingen [K]			
Netto Resultaat (x [K])			[K]
Netto Kasstroom [K]			
Solvabiliteitsratio (eigen vermogen / totaalvermogen).			
Quick Ratio (vlottende activa - voorraden / vlottende passiva)			
Current Ratio (vlottende activa / vlottende passiva)			
Rentabiliteit Eigen Vermogen (winst voor belasting / eigen vermogen)			
Rentabiliteit Totaal Vermogen (winst voor belasting en interest / totaal vermogen)			
Gemiddeld Personeelsbestand (fte's)			

<b>Geconsolideerde omzet / productie, gespecificeerd naar activiteiten (excl. Omzetbelasting) [K] [K]</b>	2017	2018	2019
Bouw (Utiliteitsbouw/woningbouw/beheer & onderhoud)			
Infra & Milieu			[K]
Handel en Overige			
Totaal Omzet			

**Plegt-Vos Bo**  
[Redacted] [J]  
Financieel Dir

## Uittreksel Handelsregister

### Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 71969543

Pagina 1 (van 2)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

#### Rechtspersoon

RSIN	858921960
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Meijerinkshoek B.V.
Statutaire zetel	Hengelo (Overijssel)
Eerste inschrijving handelsregister	26-06-2018
Datum akte van oprichting	25-06-2018
Geplaatst kapitaal	EUR 
Gestort kapitaal	EUR 

#### Onderneming

Handelsnaam	Meijerinkshoek B.V.
Startdatum onderneming	25-06-2018 (datum registratie: 26-06-2018)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	0

#### Vestiging

Vestigingsnummer	000040115488
Handelsnaam	Meijerinkshoek B.V.
Bezoekadres	Sherwood Rangers 1, 7551KW Hengelo
Postadres	Postbus 607, 7550AP Hengelo
Telefoonnummer	0885886000
Datum vestiging	25-06-2018 (datum registratie: 26-06-2018)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Het besturen van vennootschappen en ondernemingen en het uitoefenen van managementactiviteiten
Werkzame personen	0

#### Enig aandeelhouder

Naam	Vos Groep B.V.
Bezoekadres	Sherwood Rangers 1, 7551KW Hengelo
Ingeschreven onder KvK-nummer	06053935
Enig aandeelhouder sedert	25-06-2018 (datum registratie: 26-06-2018)

## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

---

**KvK-nummer** 71969543

---

**Pagina** 2 (van 2)

---

### Bestuurders

Naam [redacted] J  
Geboortedatum [redacted] J  
Datum in functie [redacted] (datum registratie: 26-06-2018)  
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Naam [redacted] J  
Geboortedatum [redacted] J  
Datum in functie [redacted] (datum registratie: 26-06-2018)  
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

---

Uittreksel is vervaardigd op 22-10-2019 om 11.56 uur.

## Uittreksel Handelsregister

### Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 06067117

Pagina 1 (van 3)

#### Rechtspersoon

RSIN	800725372
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.
Statutaire zetel	Oldenzaal
Eerste inschrijving handelsregister	13-05-1992
Datum akte van oprichting	12-05-1992
Datum akte laatste statutenwijziging	18-10-2007
Geplaatst kapitaal	EUR 
Gestort kapitaal	EUR 
Deponering jaarstuk	De instemmingsverklaring voor boekjaar 2018 is gedeponeed op 09-04-2019.

#### Onderneming

Handelsnaam	Plegt-Vos
Startdatum onderneming	12-05-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	11

#### Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000016185684
Handelsnaam	Plegt-Vos
Bezoekadres	Sherwood Rangers 1, 7551KW HENGELO OV
Postadres	Postbus 607, 7550AP Hengelo Ov
Telefoonnummer	0885886000
Datum vestiging	12-05-1992
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Het verkrijgen, exploiteren, bezwaren, beheren en vervreemden van registergoederen
Werkzame personen	6

#### Enig aandeelhouder

Naam	Plegt-Vos Vastgoedgroep B.V.
Bezoekadres	Sherwood Rangers 1, 7551KW HENGELO OV
Ingeschreven onder KvK- nummer	51550040

## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

**KvK-nummer** 06067117

**Pagina** 2 (van 3)

Enig aandeelhouder sedert 30-12-2010 (datum registratie: 07-01-2011)

### Bestuurder

Naam Meijerinkshoek B.V.  
Bezoekadres Sherwood Rangers 1, 7551KW Hengelo  
Ingeschreven onder KvK-nummer 71969543  
Datum in functie 07-07-2018 (datum registratie: 09-07-2018)  
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

### Gevolmachtigde

Naam  J  
Geboortedatum en -plaats  J  
Datum in functie  J (datum registratie: 06-03-2013)  
Titel Concern Controller  
Inhoud volmacht Het vertegenwoordigen van Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. in haar rol als bestuurder van Neerbosch Beheer B.V.

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

### Vestiging(en)

Vestigingsnummer 000016185714  
Handelsnaam Plegt-Vos  
Bezoekadres Hardenbergerweg 226, 7679VJ Langeveen

Vestigingsnummer 000016185730  
Handelsnaam Plegt-Vos  
Bezoekadres Amerikaweg 8 1, 9407TK Assen

Vestigingsnummer 000016185749  
Handelsnaam Plegt-Vos  
Bezoekadres Huigensstraat 2, 6691EL Gendt

Vestigingsnummer 000016185757  
Handelsnaam Plegt-Vos  
Bezoekadres Staalstraat 1, 8211AH Lelystad

## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel<sup>®</sup>

---

**KvK-nummer** 06067117

---

**Pagina** 3 (van 3)

Vestigingsnummer	000016185765
Handelsnaam	Plegt-Vos
Bezoekadres	Wilhelminalaan 6, 3451HJ Vleuten

Vestigingsnummer	000016185773
Handelsnaam	Plegt-Vos
Bezoekadres	Sherwood Rangers 5, 7551KW Hengelo

---

Uittreksel is vervaardigd op 25-07-2019 om 12.39 uur.



## F Machtiging

Indien u een andere organisatie of persoon wilt machtigen, dient u onderstaande machtiging in te vullen. Deze dient door beide partijen te worden ondertekend.

Rechtsvorm	:	Besloten Vennootschap
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	:	06067117
Burgerservicenummer (indien de gemachtigde een particulier is)	:	
Naam organisatie	:	Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.
Naam en voorletters contactpersoon gemachtigde	:	[REDACTED]
Telefoonnummer	:	[REDACTED] J
E-mailadres	:	[REDACTED]
Correspondentieadres	:	Winthontlaan 6e,
Postcode en woonplaats	:	3526 KV, Utrecht

Is de gemachtigde ook gemachtigd de financiële afhandeling via eigen rekening af te handelen?

Ja  Nee

Rekeningnummer IBAN	:	NL97INGB0651867665	BICcode : INGBNL2A
Tenaamstelling bank	:	Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.	
Ondertekening volmachtgever	:	[REDACTED]	
Naam	:	[REDACTED]	J
Plaats	:	Rijswijk	
Handtekening	:	[REDACTED]	

### Ondertekening gemachtigde

Naam	:	Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. (J.H. Companje)	
Plaats	:	[REDACTED]	
Handtekening	:	[REDACTED]	J

# Geertruidahoeve, Nieuwerkerk aan den IJssel

Bouwhistorische verkenning



## Colofon

### Bouwhistorisch onderzoek:

Object: Boerderij "Geertruidahoeve"  
Adres: 1<sup>e</sup> Tochtweg 25  
2913 LN Nieuwerkerk aan den IJssel  
Monumentstatus: Rijksmonument, nr. 30439  
Kadastraal: Nieuwerkerk aan den IJssel; sectie D, kadastraal nummer 2426

### Opdrachtgever:

Naam: Plegt-Vos West  
Contactpersoon: [redacted] J  
Adres: Winthontlaan 6e  
3526 KV Utrecht  
Telefoon: [redacted] J  
E-mail: [redacted] J

### Adviseur:

Naam: Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies  
Contactpersoon: [redacted] J  
Adres: Eendrachtsweg 67  
3012 LG Rotterdam  
Telefoon: [redacted] J  
E-mail: [redacted] J

### Auteurs

Bouwhistoricus: [redacted] J  
Redactie: [redacted] J

Status: Definitief  
Datum: 19 januari 2021

## Inleiding

De als rijksmonument beschermde boerderij de Geertruidahoeve aan de 1<sup>e</sup> Tochtweg staat leeg en is in afwachting van herbestemming. Als onderdeel van de planvorming is Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies gevraagd een bouwhistorisch onderzoek naar de boerderij en het karnhuis te doen. Het onderzoek kan als onderlegger dienen voor het opstellen van een ontwerp, alsmede voor de beoordeling van de plannen door het bevoegd gezag.

Onderhavige rapportage geeft de resultaten van het bouwhistorisch onderzoek naar de gebouwen weer. Het betreft een bouwhistorische verkenning als bedoeld in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze rapportage bevat daartoe de volgende onderdelen:

- Achtergrond en omgeving;
- Beschrijving van de bestaande situatie;
- Beschrijving van de bouwhistorische sporen;
- Conclusie bouwgeschiedenis;
- Globale waardenstelling en aanbevelingen;
- Bronnen en verantwoording illustraties;
- Bijlagen:
  1. Redengevende beschrijving;
  2. Grafische weergave van de globale waardenstelling.

De inspectie is beperkt gebleven tot de thans zichtbare en toegankelijke delen van het pand. De kelder was door de plaatsing van stempels niet toegankelijk. Tevens liet de staat van het pand het niet toe de zolder van de stal te betreden.

Rotterdam, 19 januari 2021

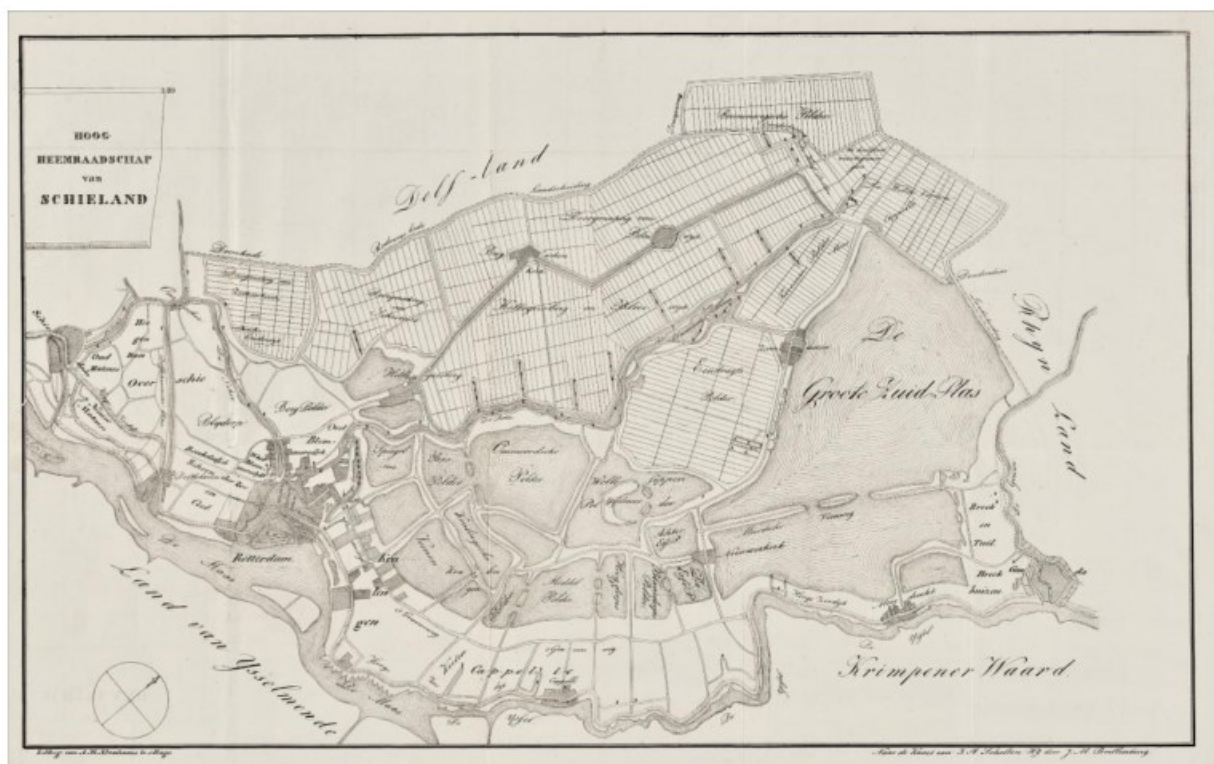
## Achtergrond en omgeving

De Geertruidahoeve ligt in de Zuidplaspolder, in de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, tussen Rotterdam en Gouda.

### *Nieuwerkerk aan den IJssel*

De eerste bewoners van het moerassige gebied rond Nieuwerkerk aan den IJssel waren boeren, die zich voornamelijk op de hogere en drogere klei- en zandruggen langs de rivieren hadden gevestigd. De lager gelegen veengronden werden, als de waterstand dat toestond, gebruikt als landbouwgrond. Door de clustering van boerderijen en andere gebouwen op de hoger gelegen ruggen ontstond lintbebouwing, die op een aantal plaatsen gehuchten en dorpen vormden. De geschiedenis van het dorp Nieuwerkerk aan den IJssel gaat terug tot circa het midden van de 13<sup>e</sup> eeuw. Het dorp lag gunstig nabij de 's-Gravenweg, de belangrijkste weg tussen Rotterdam en Gouda, waar ter hoogte van het dorp ook een tolhuis stond. Mede door inpoldering van het omliggende gebied en de goede bereikbaarheid kon het dorp verder groeien. Vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw ontstonden er steenfabrieken, die tot in de 20<sup>e</sup> eeuw rivierslib gebruikten voor de productie van de kenmerkende gele IJsselstenen.

Een andere inkomstenbron vormde de veenwinning; de tot turf gedroogde veen kon lucratief worden verkocht en gebruikt worden als brandstof voor de ovens van de steenfabrieken. In het begin werd alleen het veen aan de oppervlakte gewonnen, maar later werd zelfs nog tot onder het grondwaterpeil ontgonnen. De welvaart die de ontginning bracht bleek echter van korte duur; eenmaal ontgonnen gebieden veranderden in grote waterplassen, die niet meer als landbouw- of als bouwgrond konden worden gebruikt. Vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw werd daarom ingezet op de herwinning van de grond door het aanleggen van nieuwe polders, waardoor het land gekenmerkt werd door onder andere uitwateringskanalen en poldermolens, later gemalen.



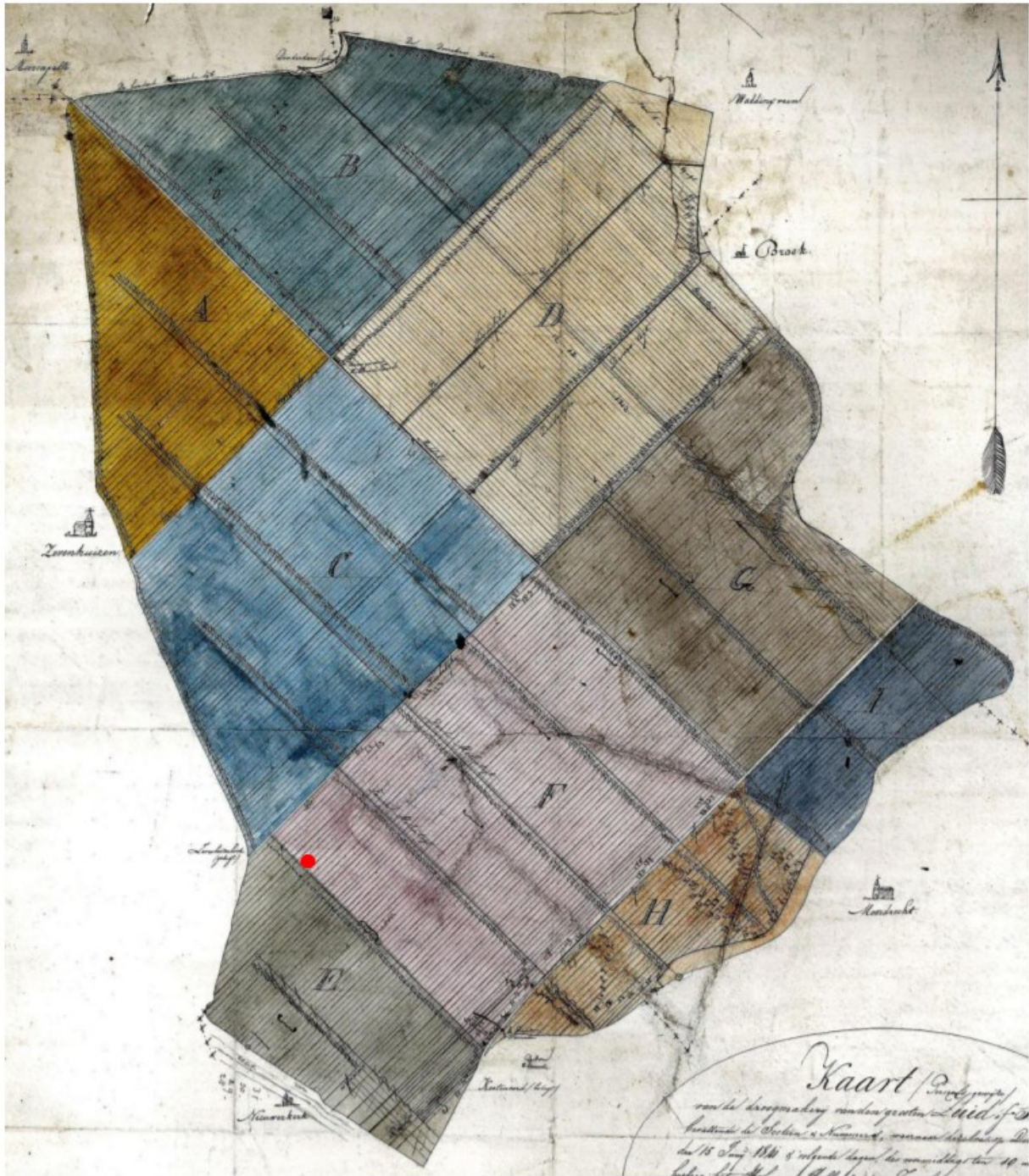
Kaart van het gebied behorend tot het Hoogheemraadschap van Schieland uit omstreeks 1830, met rechts de 4200 hectare tellende Zuidplas. (archief Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard)

In de 19<sup>e</sup> eeuw sloten de meeste steenfabrieken hun deuren, waarna het gebied nog kort een glasfabriek heeft gehuisvest. Met de aansluiting op de in 1855 geopende spoorlijn tussen Rotterdam en Utrecht, waarin het dorp een eigen station kreeg, kwam Nieuwerkerk aan den IJssel in trek bij forenzen uit de steden. Voornamelijk in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw werden er nieuwe wijken aangelegd en steeg het inwoneraantal sterk. Thans telt Nieuwerkerk aan den IJssel bijna 22.000 inwoners en maakt het deel uit van de gemeente Zuidplas, waartoe ook Moordrecht, Zevenhuizen en Moerkapelle behoren.

#### *Het ontstaan van de Zuidplaspolder*

Van de door de veenwinning ontstane plassen was de Zuidplas, gelegen tussen Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen, bij uitstek de grootste en diepste in Zuid-Holland. Mede om deze reden duurde het tot 1825, toen de plas inmiddels als een serieus gevaar voor de waterhuishouding voor het gebied werd ingeschat, voordat koning Willem I besloot over te gaan tot de droogmaking. Waterbouwkundige Jan Anne Beijerinck, onder andere bekend van zijn plan voor de droogmaking van de Haarlemmermeerpolder, stelde het ontwerp op voor de zogenaamde Zuidplaspolder. In 1828 werd gestart met het opwerpen van dijken en het graven van een ringvaart om de plas. Tevens werden er in totaal 30 molens en twee stoomgemalen gebouwd om het water naar de Hollandsche IJssel af te voeren. Het gebied binnen de ringvaart werd ingedeeld met een raster van uitwateringskanalen, die tochten werden genoemd. De oriëntatie van het raster werd afgeleid van een kaarsrechte lijn, die tussen de kerktorens van Moerkapelle in het noordwesten en Moordrecht in het zuidoosten werd geprojecteerd. Voor de ontsluiting van het gebied werd er op de lijn de Middelweg aangelegd, met twee haaks daarop georiënteerde dwarswegen. Tevens werd er een strook land gereserveerd waarop in de toekomst de spoorlijn Rotterdam-Gouda kon worden aangelegd. Het drooggevalen land tussen de tochten en wegen werd opgedeeld in secties, die vervolgens in percelen verkaveld werden. In de jaren 1841-1842 werden de percelen geveild, waarbij vrijwel alle grond een agrarische bestemming kreeg.

In de huidige situatie is de oorspronkelijke opzet van de Zuidplaspolder, met de wegen, tochten en verkaveling, nog steeds goed herkenbaar. Inmiddels wordt de polder wel door de snelwegen A12 en A20, diverse N-wegen en de spoorlijnen Rotterdam-Gouda en Den Haag-Gouda doorkruist. De kavels hebben voor een groot deel nog hun oorspronkelijke grootte en gebruik, al zijn delen van de polder inmiddels gebruikt voor kassenbouw, stedelijke uitbreidingen en industrie.



Een kaart van de Zuidplaspolder uit 1842, die duidelijk de structuur van wegen, tochten en percelen laat zien. De rode stip geeft de huidige locatie van de Geertruidahoeve aan. (collectie opdrachtgever)

### *De Geertruidahoeve*

Een deel van de percelen in de nieuwe Zuidplaspolder werd omstreeks 1842 verkocht aan P. Keyzer uit Zevenhuizen. Elf percelen verkocht hij op 29 juni 1849 door aan Johan Christiaan Cornelder Hendrikszoon uit Rotterdam<sup>1</sup>. Op zijn grond liet hij al vrij snel een boerderij bouwen, waarvoor de eerste symbolische steen door zijn zoon Hendrik Cornelder op 11 november van dat

<sup>1</sup> Archief Hoogheemraadschap en Krimpenerwaard, toegangsnr. 130, inventarisnr. 449; "Opgaaf van de namen der Eigenaren in de Zuidplaspolder en de grootte van dezelve landen opgemaakt bij Heeren Dijkgraaf en Hoogheemraden van Schieland" uit 1848 (met latere notities).

jaar werd gelegd. De boerderij is zeer waarschijnlijk vernoemd naar de in april van dat jaar gestorven vrouw van Johan, Geertruida van der Tak.

Er zijn weinig gegevens over de boerderij bewaard gebleven. Kaartmateriaal uit de 19<sup>e</sup> eeuw geeft aan dat de boerderij aan het meest zuidelijke uitwateringskanaal de "Eerste Tugt" lag, samen met nog twee andere boerderijen, waaronder "Zuideroord". Hoewel het grondgebied bij Nieuwerkerk aan den IJssel (op de kaarten nog als Nieuwerkerk op den IJssel geschreven) hoorde, lag de boerderij dichterbij het dorpje Zevenhuizerhoek, in de gemeente Zevenhuizen.

De kaarten laten zien dat het erf waarop de boerderij stond rechthoekig van vorm was en ingericht was met twee losstaande gebouwen, vermoedelijk het woonhuis met stal en een losstaande gebouw, vermoedelijk een stal en/of een schuur. Tussen de gebouwen en de tocht lag een tuin of boomgaard. Op de kaarten heet de boerderij "Geertruida's hoeve", wat vermoedelijk aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw verbasterd is naar Geertruidahoeve.



Een verzamelpian van een kadastrale kaart, vermoedelijk uit het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw. Bij de pijl de Geertruidahoeve. (collectie RCE)





Kaart uit omstreeks 1880. De boerderij Geertruida's hoeve ligt aan de Eerste Tugt, vlakbij Zevenhuizerhoek. (via [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

Een krantenartikel uit 1883, enkele jaren na het overlijden van Hendrik Cornelder, meldt dat de boerderij en alle andere gronden en rechten geveild worden. De advertentie geeft helaas geen gedetailleerde beschrijving van de boerderij, behalve dat er bij de boerderij ook wei- of hooilanden hoorden, ter grootte van totaal 50 hectaren, 14 aren en 70 centiare. De gronden lagen volgens de beschrijving naast en achter de boerderij. Het feit dat de gronden wei- of hooilanden genoemd worden suggereert dat de boerderij ingericht was voor het houden van (melk)vee. De boerderij werd verkocht voor 16.500 gulden.

Het is bekend dat de boerderij lang bewoond is geweest door de familie Reijm, wellicht al sinds de verkoop van de boerderij in 1883. Uit de periode dat zij hier woonachtig waren zijn er diverse foto's bewaard gebleven, die een beeld van de boerderij in de 20<sup>e</sup> eeuw geven.

De eerste reeks foto's zijn vermoedelijk rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw gemaakt en bestaan uit een luchtfoto en diverse foto's van op en om de boerderij. De foto's laten zien dat de Geertruidahoeve een typische Zuid-Hollandse zuivelboerderij was, zoals deze veel in onder andere Delfland en het Groene Hart aanwezig waren. Typerend voor deze boerderijen was dat het wonen, werken en de stalling van het vee onder één dak plaatsvonden en dat het voorhuis middels een brandmuur van het achterhuis gescheiden was. Door deze opzet worden deze boerderijen ook wel geschaard onder de zogenaamde hallenhuisgroep.

Uitgaande van de foto's bevonden de hoofdwoonruimten zich hoofdzakelijk tussen de voorgevel en een dwarsgang, met deuren in beide zijgevels. Gezien de fraaie gordijnen op de familiefoto uit 1899 waren ook de kamers voorbij de dwarsgang nog voor bewoning in gebruik. In de zuidwestelijke hoek van het woongedeelte was een halfverdiepte kelder, voor het koelhouden van bederfelijke waren als melk. Hoewel bij oudere boerderijen de kelder en de bovenliggende opkamer in een bouwvolume buiten het hoofdvolume van de boerderij waren ondergebracht, de zogenaamde krukhuisboerderijen, is de Geertruidahoeve van een moderner type, waarin de kelder in de

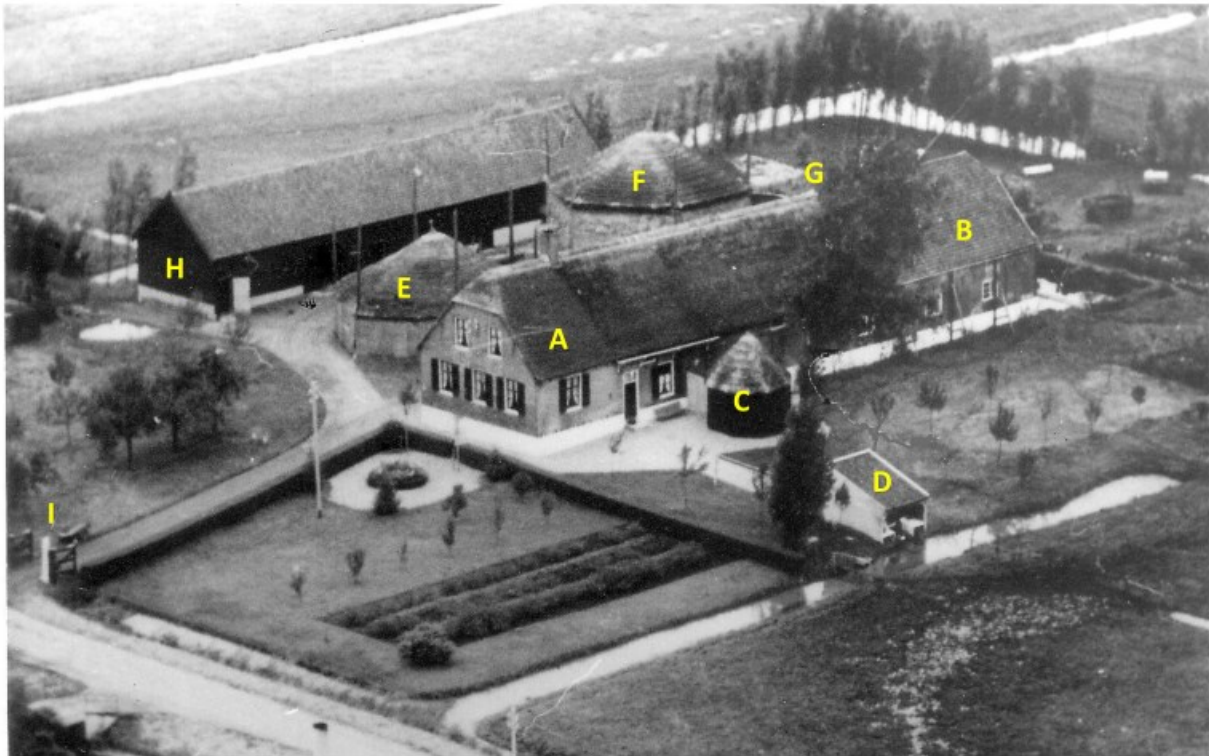
hoofdvorm is geïntegreerd. Doorgaans werd vanwege de zonoriëntatie de noordwestzijde van de boerderij voor het situeren van de kelder geprefereerd, tenzij dit niet paste binnen de plattegrondindeling. Aan de grootte van de kelder valt tevens af te leiden dat de boerderij een redelijke, maar niet buitengewoon grote productie had. Door de aanwezigheid van een kelder moet er ook een hoogteverschil tussen de kamers zijn geweest, waarbij de (op)kamer boven de kelder hoger lag dan de andere kamers. Gezien de vensters op de verdieping waren hier ook kamers gesitueerd. Vaak waren het ondergeschikte kamers als slaapkamers.

De dwarsgang en de schoorsteen markeren de locatie van de keuken, waar zowel gewoond als gewerkt werd. Middels een kookhaard, een waterfornuis en een bakoven werd zowel het eten voor de bewoners als voor de dieren bereid. Mogelijkerwijs bevond zich direct boven de oven of op zolder een rookkast voor het drogen en prepareren van vlees en fruit. De keuken en de aangrenzende ruimten speelden ook een rol in de productie van kaas en boter. In het geval van de Geertruidahoeve werd de boter niet met de hand gekarnd, maar met behulp van een rosmolen, die in een apart karnhuis ter hoogte van de keuken was gesitueerd. Het aan de sloot en vlakbij de keuken gesitueerde boenhuis werd gebruikt voor het wassen van kleren en ander textiel en het reinigen van zaken die nodig waren bij de productie van melk, kaas en boter.

Het overige deel van het gebouw was in gebruik als koestal. Gezien de drie deuren in de achtergevel was de stal van het voergang-type, waarbij de stal in drie beuken was opgedeeld. De koeien stonden in de buitenste beuken, met hun koppen op de middelste beuk gericht. Achter het vee lag evenwijdig met de zijgevels een gruppoot, die door een sparing in de achtergevel de mest naar buiten afvoerde. De middelste beuk was de voergang van waaruit de koeien bereikt en gevoed konden worden. De draagconstructie was voor dit type boerderij kenmerkend afgestemd op deze stalindeling doordat deze uit een balklaag bestond die op de zijgevels en twee door standvinken gedragen onderslagbalken was opgelegd. De zolder werd gebruikt voor opslag en was daartoe middels deuren in de achter en linker zijgevel direct van buiten toegankelijk. De zoldervloer had als tweede voordeel dat deze een warmtebuffer voor de stal vormde, waardoor het vee gezonder bleef en de melkproductie werd verbeterd.



Portret van de familie Reijm op de Geertruidahoeve in 1899. De familie staat voor de ramen links van de voordeur in de noordwestgevel. (collectie familie Reijm)



De Geertruidahoeve, vermoedelijk rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. Op de foto zijn te onderscheiden: A) woonhuis, B) de koeienstal, C) het karnhuis, D) het boenhok, E) de voorste hooiberg, F) de achterste hooiberg, G) de twee grassilo's (niet zichtbaar), H) de schuur en I) de poort. (collectie familie Reijm)

Hooi werd in de zes roeden tellende hooibergen aan de overzijde van het erf opgeslagen. De twee hooibergen moeten op een later moment zijn aangevuld met twee betonnen grassilo's, waarin hooi tot kuilgras werd geconserveerd, waardoor de boerderij ook in de wintermaanden genoeg voer voorhanden had.

De houten schuur heeft op de foto grote en kleine deuren, wat mogelijkwerwijs op de huisvesting van verschillende functies duidt. Naar verwachting was het voorste gedeelte in gebruik als wagenschuur en was hier plaats voor het materieel en gerij dat nodig was bij het boerenbedrijf, dat daar gestald en onderhouden kon worden. Voor het in- en uitrijden was de zuidoostgevel voorzien van een grote deur. Vermoedelijk was het achterste gedeelte van de schuur, dat van kleine deuren en ventilatieopeningen was voorzien, ingericht als een tweede stal. Het zou kunnen zijn dat hier de pinken stonden, of de andere in het boerenbedrijf noodzakelijke dieren, zoals paarden voor het fysieke werk en varkens voor het vlees.

De Geertruidahoeve was toegankelijk via een duiker over een sloot, waarop een poort stond. Vanaf de poort liep een breed pad naar het erf tussen de boerderij en de hooibergen. Een pad langs de voorgevel van de boerderij ontsloot ook een plaatsje bij de karnmolen en het pad naar het boenhok. Verder was er ook een breed pad, dat voor de voorste hooiberg langs naar de schuur leidde. Op de foto's lijkt het erop dat de Geertruidahoeve in verbinding stond met de weilanden aan de zuidoostzijde en de achterzijde, zodat het zeer waarschijnlijk is dat in ieder geval deze bij de boerderij hebben behoord.

Tot slot lijken er om de gebouwen diverse stukken grond in gebruik te zijn als moestuin en boomgaard, die de boerderij voorzien van fruit en groenten. Het deel voor de boerderij is door een heg van het erf afgescheiden en is ingericht als een siertuin.



De boerderij gezien vanaf de overzijde van de Eerste Tocht rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. Links de schuur, daarnaast de hooibergen en het erf en rechts het woongedeelte en het karnhuis (collectie familie Reijm).



De boerderij gezien vanuit het zuidoosten, met het boenhok, het woongedeelte, het karnhuis en de koeienstal. Omstreeks het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw (collectie familie Reijm).



De boerderij gezien vanuit het noordoosten rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. Links de koeienstal, in het midden de achterste hooiberg en de twee grassilo's en rechts de schuur. (collectie familie Reijm)



De schuur, de voorste hooiberg en het woongedeelte gezien vanuit het noordwesten rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. (collectie familie Reijm)

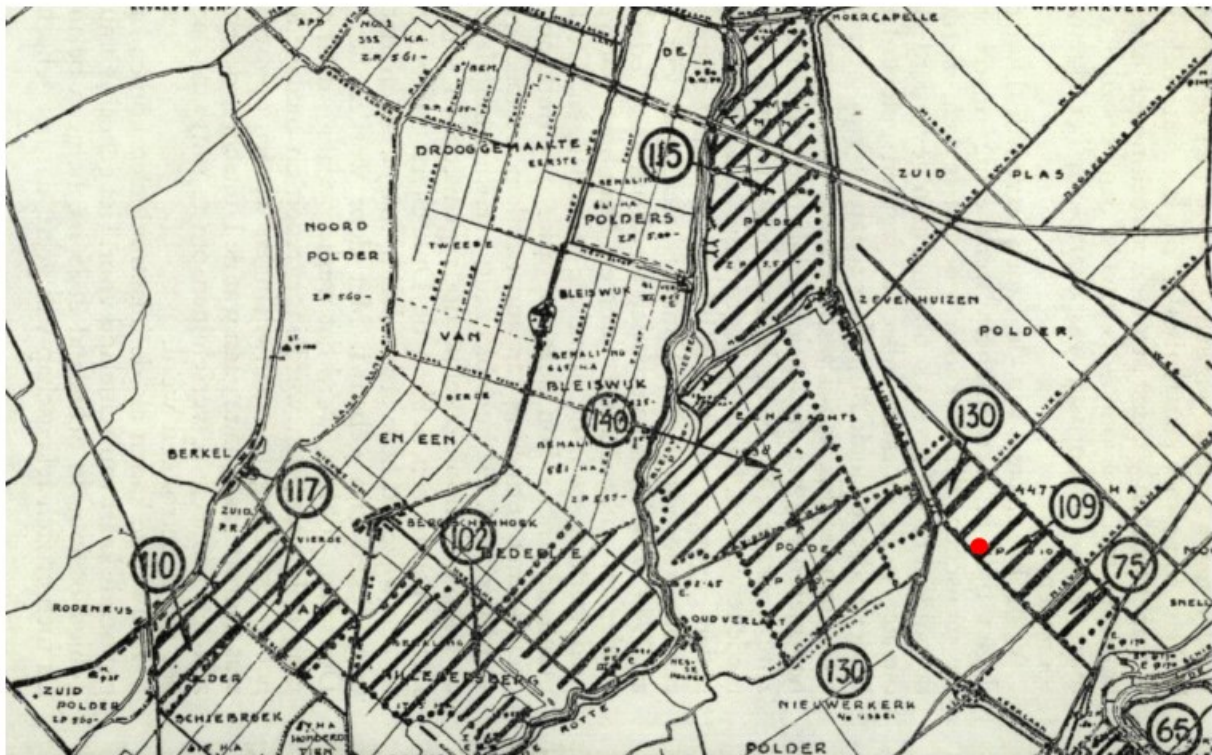


Links: de tuin met links het boenhok rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. (collectie familie Reijm)



Rechts: de grassilo's en een deel van de schuur rond het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw. (collectie familie Reijm)

Op het moment dat de fotoreeks gemaakt werd, was het bedrijf waarschijnlijk nog herstellende van de Tweede Wereldoorlog. In de directe omgeving van de boerderij was er aanvankelijk geen sprake van ernstig oorlogsgeweld, maar in 1944 werd het gebied wel geïnundeerd. Met het oog op een eventuele geallieerde invasie vanaf de kust zette de Duitse bezetter een ring om Rotterdam en een strook tussen Rotterdam en Amsterdam onder water, om zo de eventuele opmars naar het achterland te hinderen. In de Zuidplaspolder werd het deel tussen de Eerste en Tweede Tocht geïnundeerd. Ter hoogte van de Geertruidahoeve stond het waterpeil circa 109 cm hoger dan het normale zomerpeil in de sloten, wat erop neerkomt dat er op het land circa een halve meter water stond. De waterstand was bewust gekozen; het was diep genoeg om landbewogen troepen sterk te hinderen en te gering om erop te kunnen varen of er watervliegtuigen op te laten landen. Het is bekend dat de inwoners van het inundatiegebied tien dagen de gelegenheid kregen dammen om hun eigendommen aan te leggen, voordat het water de polders binnen gelaten werd. In hoeverre de inundatie de Geertruidahoeve heeft getroffen is niet bekend.



De inundatiekaart van 1944, de gearceerde gebieden stonden onder water, de getallen geven in centimeters aan hoe hoog het water ten opzichte van het normale zomerpeil in de sloten stond. De rode stip geeft de locatie van de Geertruidahoeve weer. (uit: Inundatiegebied van Schieland in 1944)



Luchtfoto gemaakt op 9 november 1944 van het geïnundeerde gebied tussen de Eerste Tocht en de Tweede Tocht. De pijl wijst naar de locatie van de Geertruidahoeve. (collectie Universiteit Wageningen)



Links: uitsnede van de bovenstaande foto ter plaatse van de Geertruidahoeve. Het feit dat de hoeve overwegend licht van kleur is, suggereert dat deze relatief goed tegen het water was beschermd. (collectie Universiteit Wageningen)  
 Rechts; de Geertruidahoeve op een luchtfoto van 28 augustus 1945, wanneer inmiddels het waterpeil weer is verlaagd. (collectie Universiteit Wageningen)

Een luchtfoto uit augustus 1945 laat zien dat het waterpeil na de bevrijding al snel naar het normale niveau verlaagd was. Aan de Geertruidahoeve zijn geen bijzonderheden, als beschadigde of ingestorte gedeelten te zien. Wat wel opvalt is dat de twee betonnen grassilo's niet te zien zijn, wat

betekent dat deze pas na de oorlog moeten zijn gebouwd. Dit gegeven bewijst dat de eerder besproken fotoreeks van na de Tweede Wereldoorlog moet zijn.

Op foto's uit circa het derde kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw valt op dat de achterste hooiberg inmiddels door een vierkant exemplaar is vervangen. Tevens laat een foto stutwerk bij de stal zien, die erop wijzen dat de boerderij aan constructieve problemen onderhevig is. Aan het karnhuis is een houten schuurtje gebouwd, waarvan de functie niet bekend is. Een aantal foto's zijn in 1968 gemaakt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, vermoedelijk ten behoeve van het uitvoeren van een selectieproces voor een uitbreiding van het monumentenregister. In 1973 werden de Geertruidahoeve inderdaad opgenomen in het register van rijksmonumenten.



Luchtfoto van onbekende datum. Gezien de mate van bebouwing aan de overzijde stamt deze vermoedelijk uit de jaren '70. Op de foto valt op dat de achterste hooiberg door een vierkant exemplaar is vervangen. (collectie familie Reijm)





Kleurenfoto's van de Geertruidahoeve, vermoedelijk uit de jaren '60 en '70. Op de linker foto is de nieuwe, vierkante hooiberg goed zichtbaar. (collectie familie Reijm)



De voorgevel van de boerderij, de voorste hooiberg en de schuur in 1968. (collectie RCE)



Een door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in 1968 genomen foto van de boerderij, gezien vanaf de 1<sup>e</sup> Tochtweg. Op de voorgrond een moestuin, rechts het boenhok en het karnhuis, dat inmiddels van een aanbouw is voorzien. (collectie RCE)



De boerderij gezien vanaf het pad in 1968, een deel van de stalgevel is gestut. (collectie RCE)

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deed, om een niet nader bekende reden in 1985 opnieuw de Geertruidahoeve aan en maakte een fotorapportage. De foto's laten zien dat er tussentijds in de noordwestgevel van een boerderij een gevelopening is toegevoegd. Het betreft een deur, geflankeerd door twee zijramen. De toevoeging bevindt zich links van de twee ramen bij de voordeur en kwam in de plaats van een raam. De pui was in de jaren '70 gemaakt voor het melklokaal, dat in een van de stal afgesplitste ruimte was ondergebracht. In het melklokaal stond een melktank waarin de verse melk werd gekoeld, voordat het de boerderij verliet. De tank verving daarmee de melkbussen. De fotoreeks toont tevens dat de laatste travee van de stal geheel opnieuw lijkt te zijn opgetrokken. De gevels van dit gedeelte zijn in afwijkende steen opgetrokken en ook de invulling van de gevels is gewijzigd. Op de overgang van het nieuwe en het oude gedeelte staat een betonnen kolom. Goed kijkend naar de foto's uit 1968 is dit vernieuwde gedeelte ook al partieel zichtbaar, wat er op duidt dat deze wijziging al voor die tijd moet hebben plaatsgevonden. Waarom de achterste travee is vervangen is niet bekend; gezien de stutten bij de zijgevel heeft dit wellicht een oorsprong in de constructieve problemen waarmee de boerderij te kampen had. De foto's van de zuidoostgevel laten zien dat de keukendeur en het daarnaast gesitueerde raam veranderd zijn. De deur is vervangen door een vlak exemplaar met een raampje en het onderraam is vervangen door een raam zonder roedeverdeling.



De schuur en het woongedeelte in 1985. (collectie RCE)



De noordwestgevel van de boerderij in 1985. (collectie RCE)



Een deel van de zuidoostgevel en de noordoostgevel in 1985. (collectie RCE)



De zuidwestgevel ter hoogte van het woongedeelte en het karnhuis in 1985. (collectie RCE)



De noordwestgevel van het woongedeelte en de zuidwestelijke kamer in het woongedeelte, vermoedelijk in de jaren '90. (collectie familie Reijm)



De koestal gezien richting de achtergevel en de zolder boven de stal in vermoedelijk de jaren '90. (collectie familie Reijm)



Koeien in het achterste gedeelte van de schuur en een fietsenstalling in het karnhuis in vermoedelijk de jaren '90. (collectie familie Reijm)

Vermoedelijk in de jaren '90 werden er ingrepen in het woonhuisdeel gedaan, die nodig geacht waren doordat ook daar constructieve problemen waren. Een fotoreeks laat zien dat de gevel bij de keuken sterk is uitgezakt en met de brandmuur tussen de woonvertrekken en de keuken mee verzakt is. Het gevelvlak tussen deze brandmuur en de muur bij de stal werd daartoe tot op de palen afgebroken. De nieuwe gevel kwam op een betonnen fundering te staan en kwam uit een geïsoleerde spouwmuur met een nieuwe gevelindeling te bestaan.

Een tweede fotoreeks toont dat ook de brandmuur achter de voorste woonvertrekken en de wand tussen de woonvertrekken eveneens tot op de palen werd afgebroken en opnieuw in kalkzandsteen en metselwerk werden opgetrokken. Hoewel het shadebeeld van de laatstgenoemde muur niet bekend is, laten foto's de brandmuur zien dat deze, vooral aan de zuidoostzijde veel scheuren bevat en deels is verzakt. Vanuit bouwhistorisch oogpunt is het interessant om te zien dat er op de op de zolder gemaakte foto een rookgaskanaal aanwezig was. Het kanaal is op niveau van de zoldervloer vrij breed, wat laat zien dat er meerdere stookplaatsen op aangesloten waren. Een opening en een zwarte, rechthoekige afdruk op de buitenkant van het kanaal geeft waarschijnlijk aan dat hier de rookkast stond.



De verzakte gevel bij de keuken. (collectie familie Reijm)



De sloop van de gevel, tot aan de fundering (links) en tot op de palen (rechts). (collectie familie Reijm)



De aanleg van de betonnen fundering en het optrekken van het kalkzandsteen binnenblad. (collectie familie Reijm)



Het opmetselen van het buitenblad en het eindresultaat. (collectie familie Reijm)



De brandmuur gezien vanaf de zolder boven de stal. De zwarte rechthoekige afdruk op het rookgaskanaal is wellicht afkomstig van een reeds gesloopte rookkast. (collectie familie Reijm)



Afbraak van de brandmuur, gezien vanuit de dwarsgang en het zuidwestelijke woonvertrek. (collectie familie Reijm)





De afbraak van de muur tussen de aan de voorgevel georiënteerde woonvertrekken en de paalfundering daaronder. (collectie familie Reijm)



Opbouw van de nieuwe muren in kalkzandsteen. (collectie familie Reijm)

De huidige indeling van de Geertruidahoeve laat zien dat de indeling van de hoeve in de laatste vijftig jaar is aangepast; de voorste hooiberg is gesloopt, aan de schuur is een overkapping aangebouwd en daar waar de grassilo's stonden staat nu een loopstal uit 1997. Onder de stal is een grote mestput gesitueerd. Het perceel is aan de wegzijde iets verkleind doordat naast de bestaande Eerste Tochtweg (nu 1<sup>e</sup> Tochtweg) de N219 is aangelegd.

In het recente verleden is de Geertruidahoeve leeg komen te staan. Plannen voor de herbestemming ervan hebben tot op heden nog geen doorgang gehad. De huidige eigenaar is voornemens woningen op het terrein te bouwen en de boerderij eveneens een woonfunctie te geven.

## Beschrijving van de bestaande situatie

De Geertruidahoeve bestaat uit een door een bomenrij omringd terrein, waarop een poort, een boerderij, een karnhuis, een hooiberg, een houten schuur met aanbouw en een loopstal met mestput aanwezig zijn. De opdracht beperkt zich tot de boerderij en het karnhuis, zodat deze beschrijving zich eveneens tot deze onderdelen zal beperken.



Huidige situatie van de Geertruidahoeve. De beschrijving beperkt zich tot de boerderij (A) en het karnhuis (B). (Google)

### De boerderij

De boerderij heeft een rechthoekige plattegrond en telt één deels onderkelderde bouwlaag en een zolder onder wolfdak, waarvan de voorste helft gedekt is met riet en het achterste met pannen. Het pand beschikt over een gemetselde fundering op houten palen, met uitzondering van de gevel bij de keuken, de brandmuur en de muur tussen de twee voorste woonvertrekken; deze hebben een betonnen fundering op houten palen.

### *Exterieur*

De gevels van de boerderij zijn in beginsel opgetrokken in metselwerk van in kruisverband gemetselde geelbruine stenen en beschikken over een gepleisterde plint. De zuidwestgevel wordt middels vlechtingen onder de zijdakvlakken en recht onder het wolfeind beëindigd. In de gevel zijn vijf openingen opgenomen, waarvan drie op het niveau van de begane grond en twee op die van de zolder. De gevelopeningen zijn rechthoekig van vorm en beschikken over een grenen lekdorpel en

een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag. De openingen zijn ingevuld met een grenen raamkozijn, waarin een vast tweeruits bovenraam en een schuivend vierruits onderraam zijn opgenomen. De ramen zijn in grenen uitgevoerd en beschikken over een brede, geprofileerde middelstijl. De kozijnen op de begane grond zijn uitgevoerd met grenen luiken met smeedijzeren gehengen. In de gevel zijn smeedijzeren ankers en een aansluiting op een niet meer bestaand bovengronds elektriciteitsnet opgenomen.



Zuidwestgevel.

De noordwestgevel wordt recht onder het dak beëindigd; op dit moment is er geen goot aanwezig. Tussen de zuidwestgevel en de brandmuur telt de gevel drie gevelopeningen op kelderniveau. De openingen zijn rechthoekig van vorm en beschikken over een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag. In de openingen is een grenen raamkozijn aanwezig, dat voorzien is van traliewerk en zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van een luik. Boven het linker kelderraam is een hardstenen gedenksteen in het muurwerk opgenomen.

De hoofdentree tot de boerderij wordt gevormd door de deur naast de brandmuur. Hier een rechthoekige gevelopening met een segmentboogvormige, dubbelsteens hoge rollaag aanwezig, die is ingevuld met een grenen deurkozijn met een hardstenen onderdorpel en een grenen kalf. De deur is niet meer aanwezig; het bovenlicht heeft een roedeverdeling van twee horizontale en twee verticale roeden. De twee gevelopeningen met ramen links van de deur zijn gelijk aan die in de zuidwestgevel. Eronder zijn ventilatieroosters in het gevelvlak opgenomen. Schuin boven de ramen, op het niveau van de zolder, is een grenen raamkozijn met een achtruits grenen kantelraam aanwezig. Bij het melklokaal in de stal is een T-vormige gevelopening onder een rechte, halfsteens hoge rollaag in de gevel opgenomen. De opening is ingevuld met een grenen pui, met een grenen deur en twee grenen uitzetramen. Onder de ramen zijn keramische raamdorpelstenen aangebracht. Onder het rechter raam is een ventilatieopening aanwezig. Linksboven de pui is de gevel iets hoger en is een gevelopening met een grenen deurkozijn en een dubbele deur aanwezig. In het stalgedeelte zijn ter hoogte van de balklaag van de zoldervloer op regelmatige afstanden ventilatieopeningen in de gevel opgenomen. De stal kent vijf gevelopeningen. In het midden is er een gevelopening onder een steens hoge rollaag, waarin een grenen deurkozijn is opgenomen, waarvan de deuren ontbreken. Links en rechts van de deur is er een rechthoekige gevelopening onder een steens rollaag aanwezig. De opening is ingevuld met een grenen raamkozijn met middenstijl. In het linkerdeel zijn drie vaste ruiten tussen twee horizontale roeden aanwezig, in het rechter deel een grenen valraam met een drieruits verdeling. Geheel links zijn er twee rechthoekige gevelopeningen aanwezig, die zijn ingevuld met een betonnen kozijn met twee tussenstijlen en drie ruiten. Aan de onderzijde van het kozijn is ventilatiesleuf aanwezig. Op zolderniveau is er nog een

grenen raamkozijn met een achtruits grenen kantelraam aanwezig Het meest linker gedeelte van de gevel is opgetrokken in metselwerk van in staand verband gemetselde roodbruine stenen. Op de overgang van de twee verschillende metselwerken is een betonnen strook aangebracht. In de gevel zijn smeedijzeren ankers opgenomen; ter plaatse van de aanhechting op de achtergevel is ook een groot stalen anker aanwezig.



Noordwestgevel: overzicht en ter hoogte van de kelder.



Noordwestgevel: ter hoogte van de voordeur en het zuidwestelijke deel van de stal.



Noordwestgevel: ter hoogte van het noordoostelijke deel van de stal.

De noordoostgevel is in metselwerk van in staand verband gemetselde roodbruine stenen opgetrokken en wordt bij de zijdakvlakken schuin onder een steen rollaag en recht onder het wolfeind beëindigd. Op het niveau van de begane grond zijn er drie rechthoekige gevelopeningen met een betonnen latei, een betonnen dorpel en een grenen opgeklampte deur aanwezig. De middelste deur is als een boerderijdeur uitgevoerd. Op maaiveldniveau zijn er ter hoogte van de gruppotten sparingen in het gevelvlak opgenomen. Op het niveau van de zolder is er in het midden een rechthoekige gevelopening onder een steens hoge rollaag aanwezig, die is ingevuld met een grenen kozijn met kalf, waarin een dubbele grenen deur en een vast grenen bovenlicht met vierruits verdeling opgenomen zijn. Ook zijn er twee ronde gevelopeningen met een gietijzeren stalraam aanwezig. In de gevel zijn smeedijzeren en stalen ankers opgenomen.

De zuidoostgevel heeft ter hoogte van de stal eenzelfde opzet als de noordoostgevel, met uitzondering dat er ter plaatse van de pui nog een opening met een grenen raamkozijn is en dat zich hier op de zolder geen Vlaamse gevel met een dubbele deur bevindt. Het deel dat aan het woongedeelte grenst heeft geheel links een hoog geplaatste gevelopening met een grenen lekdorpel en een anderhalf steens hoge, segmentboogvormige rollaag. De gevelopening is ingevuld met een grenen raamkozijn met een grenen bovenraam met tweeruits-verdeling en een grenen onderraam met vierruits verdeling. Beide ramen hebben een brede, geprofileerde middenstijl. Het kozijn is voorzien van grenen luiken op smeedijzeren gehengen. Het deel ter plaatse van de keuken en de badkamer is in een lichte steen opgetrokken. De gevel bestaat hier uit een geïsoleerde spouwmuur met een binnenblad van kalkzandsteen en een buitenblad van in klezoorverband gemetselde lichte en donkere gele stenen. In dit gevelvlak is links, boven een gemetseld bordes, een rechthoekige gevelopening onder een rechte, anderhalf steens hoge rollaag aanwezig. De gevelopening is ingevuld met een grenen deurkozijn, een hardhouten deur en een vast grenen bovenraam. Daarnaast is een rechthoekige gevelopening aanwezig met een grenen lekdorpel, een anderhalf steens hoge rollaag en een grenen raamkozijn met een draairaam, een kiepraam en luiken. Bij de badkamer zijn twee kleine gevelopeningen met een grenen raamkozijn en een draairaam aanwezig.

De dakvlakken vanaf de zuidwestgevel tot aan het midden van de stal zijn gedekt met riet; het overige deel met gesmoorde Oude Hollandse pannen. Boven de overloop is in het zuidoostelijke dakvlak een dakraampje aanwezig. Ter hoogte van de brandmuur staat een gemetselde schoorsteen.



Noordoostgevel.



Zuidoostgevel, ter hoogte van de stal.



Zuidoostgevel, ter hoogte van het woongedeelte.

### *Interieur*

De begane grondvloer van het woongedeelte bestaat, met uitzondering van het deel boven de kelder, uit een grenen balklaag, waarop grenen delen zijn aangebracht. De vloer boven de kelder bestaat uit grenen liggers waartussen gemetselde troggewelven zijn aangebracht. De keldervloer is steenachtig. De verdiepingvloer bestaat uit een grenen balklaag waarop grenen delen zijn aangebracht. De dragende wanden zijn opgetrokken in kalkzandsteen en metselwerk. Sommige van de niet-dragende wanden zijn uitgevoerd in hout.

De entree in de noordwestgevel geeft uit op de dwarsgang, die toegang geeft tot de kelder, de opkamer en de keuken. In de gang is ook de meterkast aanwezig. Het woonvertrek in de zuidoostelijke hoek van de plattegrond is via de opkamer en de keuken toegankelijk en beschikt over een schouw. Zowel de opkamer als het andere woonvertrek beschikken over een vaste kast. Via het gangetje tussen de twee ruimten is middels een trap de eerste verdieping te bereiken. Hier zijn een overloop en twee aan de zuidwestgevel grenzende kamers aanwezig. Ook is er een toegang tot de ongedeelde zolder boven de stal. Verder grenzen er aan de keuken nog twee vertrekken en geeft een gang toegang tot de badkamer en de stal. De stal is, afgezien van het melklokaal in de noordwestelijke hoek van de plattegrond, ongedeeld. Deze heeft een steenachtige vloer, waarbij de voergang bestraat is. De twee buitenste beuken zijn voorzien van grupgoten. De balklaag boven de stal wordt gedragen door de zijgevels en twee onderslagbalken, die ondersteund worden door standvinken. De standvinken bevinden zich aan weerszijden van de middelste beuk en staan op poeren van (meestal) gepleisterd metselwerk en bestaan uit grenen, in twee richtingen geschoorde kolommen. De standvinken zijn onderling verbonden door een trek balk. Tussen de standvinken staan kleinere grenen kolommen, die aan de zijkant van de onderslagbalken bevestigd zijn en waaraan een grenen balustrade is aangebracht. Op een aantal plaatsen staan er geschoorde kolommen tegen de binnenzijde van de langsegevels. In het verlengde van de grote deuren in de zijgevels staan grenen schotten, die deuren met de middelste beuk verbinden. Nabij de schotten staat een grenen trap. Nabij de noordoostgevel staat er in de middelste beuk een voersilo, die tot op de zolder reikt.

De zolder is middels een wand, die uit grenen balken en planken bestaat in twee delen gescheiden. De dakvlakken worden gedragen door een grenen kapconstructie. De constructie bestaat uit een reeks van gestapelde spanten, waarop gordingen en flieringen zijn aangebracht. De spanten bestaan uit geschoorde spantbenen met blokkeels onder een dekbalk, waarboven spantbenen met een trek balk staan. De gordingen en flieringen zijn middels schoren extra ondersteund. Alle dakvlakken bestaan uit een grenen rasterwerk waarop riet is aangebracht. Op het gedeelte tussen

de grote staldeuren en de noordoostgevel bevindt zich een dekking van gesmoorde Oude Hollandse pannen op een dunne onderlaag van riet.



De gang bij de voordeur.



De kelder.



De keuken.



Zuidoostelijk woonvertrek.





Gang tussen de woonvertrekken, de trap naar de overloop en het zuidwestelijke woonvertrek.



De slaapkamers en de badkamer.



De overloop en de kamers op de verdieping.





De stal, nabij de noordoostgevel.



De stal, nabij het woongedeelte.



Het melklokaal.



De zolder, gezien vanaf de overloop.



Kapconstructie.

### *Karnhuis*

Het losstaande karnhuis bevindt zich aan de zuidoostzijde van de boerderij, ter hoogte van de keuken. Het gebouwtje bestaat uit het achthoekige oorspronkelijke karnhuis en een latere rechthoekige aanbouw. Het geheel gaat deels schuil onder sterke begroeiing. De funderingswijze is niet bekend. De draagconstructie van de gevels van het feitelijke karnhuis wordt gevormd door op een gemetselde plint geplaatste, geschoorde grenen kolommen. De gevels zijn voorzien van gepotdekselde grenen delen. Bij de dakvoet liggen twee grenen balken, die op de gevels en op een onderslagbalk zijn opgelegd. De met riet bedekte dakvlakken worden gedragen door grenen kepers en sporen. Het interieur is toegankelijk via een opgeklampte deur in de zuidwestgevel.

De schuur heeft een geheel grenen constructie, gevels van gepotdekselde grenen delen en een lessenaarsdak met stalen golfplaten. In de zuidwestgevel is een dubbele opgeklampte deur opgenomen.



Het exterieur.



Aanbouw.



Interieur.



Kapconstructie.



Schuur.

## Beschrijving van de bouwhistorische sporen

De beschrijving beperkt zich tot de onderdelen die tijdens de inspectie bereikbaar en in het zicht waren. De kelder en de zolder waren niet toegankelijk en grote delen van de gevels en dakvlakken waren door tijdelijke voorzieningen aan het zicht onttrokken.

### Boerderij - exterieur

- 1) Op de zuidwestgevel hangt nog een aansluiting op het oude bovengrondse elektriciteitsnet. Vermoedelijk is het oude net vervangen door het huidige ondergrondse toen de N-weg aan het eind van de 20<sup>e</sup> eeuw aangelegd werd.



- 2) In de noordwestgevel is een gedenksteen opgenomen. Op de steen staat: “*DE EERSTE STEEN VAN DIT GEBOUW IS GELEGD DOOR HENDRIK CORNELDER OP DEN 11 (?) NOVEMBER 1849*”. De tekst is door verweering vrij slecht leesbaar geworden, zodat niet zeker is of de datum klopt.



- 3) De stutten ter hoogte van de spanten tussen de grote staldeuren en de noordoostgevel zijn in de derde kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw toegevoegd na het optreden van constructieve problemen.



- 4) De grote gevelopeningen in de langsgevels van de stal zijn in verband gemetseld en moeten daarom nog oorspronkelijk zijn. De kozijnen en de vaste ramen zouden gezien hun uitvoering eveneens nog oorspronkelijk kunnen zijn. De valramen beschikken alle over een afwijkende drieruitsverdeling en de daaromheen getimmerde bak sluit niet zuiver op het kozijn aan, wat doet vermoeden dat deze later aangebracht zijn, vermoedelijk begin 20<sup>e</sup> eeuw. Omdat de kozijnen thans alleen vanuit de binnenzijde te zien zijn, is dat niet met zekerheid te zeggen.



(collectie RCE)

- 5) De laatste travee van de stal is in een afwijkende, jongere roodbruine steen opgetrokken. De materialisering en de historische foto's laten zien dat deze gevels vermoedelijk uit de jaren '50 of '60 dateren. Binnen loopt de grenen draagconstructie zonder onderbreking door tot aan de achtergevel, wat er op duidt dat men de stal destijds niet verlengd heeft, maar een deel opnieuw heeft opgetrokken.



- 6) De geprefabriceerde betonnen kozijnen passen goed in het omliggende metselwerk van de vernieuwde gevelvlakken en dateren uit dezelfde bouwfase. Gezien de tijd waarin de bouwfase heeft plaatsgevonden en de ranke, gladde uitvoering is het niet onwaarschijnlijk dat ze gemaakt zijn door de firma Schokbeton uit Zwijndrecht.

De betonnen ramen die in het oorspronkelijke gevelwerk zijn ingepast sluiten duidelijk niet op het omliggende werk aan.





- 7) Een naad en inboetwerk boven het linker betonnen raam in de zuidoostgevel verwijzen naar de locatie van het oorspronkelijke raam, zoals deze nog op een van de uit het midden van de 20<sup>e</sup> eeuw afkomstige foto's te zien is. (zie ook punt 6)



Collectie familie Reijm.

- 8) De noordoostgevel moet in de bouwfase van omstreeks de jaren '50 of '60 geheel opnieuw zijn opgetrokken. Een vermoedelijk net daarvoor genomen foto laat zien dat de indeling van de oorspronkelijke gevel vergelijkbaar was met de huidige. De foto is te korrelig om met zekerheid te zeggen of de oorspronkelijke gevel ook over ronde stalramen heeft beschikt, maar het lijkt van niet. Het deurkozijn, met de luiken en het bovenlicht in de huidige gevel lijkt zeer sterk op die in de oude foto en moet tijdens het opnieuw optrekken van de



gevel zijn hergebruikt.



Collectie familie Reijm.

- 9) Het in afwijkend metselwerk opgetrokken gevelgedeelte ter hoogte van de keuken markeert het deel dat in de jaren '90 opnieuw is opgetrokken. Alle gevelinvullingen in dit vlak zijn modern en hoogstens geïnspireerd op wat hier voorheen aanwezig was. Historische foto's laten zien hier voor de herbouw op het niveau van de zolder ook een raam was.



Collectie familie Reijm.





Collectie familie Reijm.

#### Boerderij - interieur

- 1) De brandmuur is in de jaren '90 geheel afgebroken en opnieuw opgebouwd, wat verklaart waarom de muur in moderne baksteen en kalksteen is opgetrokken.





- 2) De houten wanden tussen de twee woonvertrekken bij de zuidwestgevel ogen gezien hun uitvoering nog oorspronkelijk. De wand aan de zijde van het zuidoostelijke vertrek is tijdens de vervanging van de brandmuur in de jaren '90 geheel vervangen. Op de foto van de werkzaamheden die destijds zijn verricht is te zien dat er rechts van de deur, onder de trap nog een kast aanwezig was. Thans is deze niet meer aanwezig of gaat deze schuil achter beplating.





Collectie familie Reijm.

- 3) Aan het zuidoostelijke vertrek grenst een vrij grote kast, waarvan de vloer hoger ligt dan het vertrek. Het is gezien de locatie en de uitvoering niet onwaarschijnlijk dat dit oorspronkelijk een bedstede was.



- 4) Het korte stuk muur en de afwerkingen op de vloer en het plafond laten zien dat er in een vroegere situatie zich een muur tussen de keuken en de dwarsgang bevond. Wanneer deze is verwijderd is niet bekend, maar aangezien deze nog wel op de foto's van de herbouw van de gevel uit de jaren '90 staat moet dit in een relatief recent verleden zijn geweest.





- 5) De badkamer staat niet op de verbouwingsfoto's uit de jaren '90 en moet daarom in een nog recenter verleden geplaatst zijn. De muren van de badkamer zijn opgetrokken in kalkzandsteen, wat verder benadrukt dat de plattegrondstructuur hier relatief recent is veranderd.

Op de verbouwingsfoto's is te zien dat er aan de muur tussen het woon- en het stalgedeelte een toilet was. Vermoedelijk kwam het toilet uit in een gang of tussenruimte. De wand tussen het toilet en de 'gang' was volgens de foto's gemetseld en stond onder de eerste balk uit de stalmuur (in de huidige situatie zou deze in het midden van de badkamer staan). Verdere informatie over een oude plattegrondindeling op deze plek is niet voorhanden.

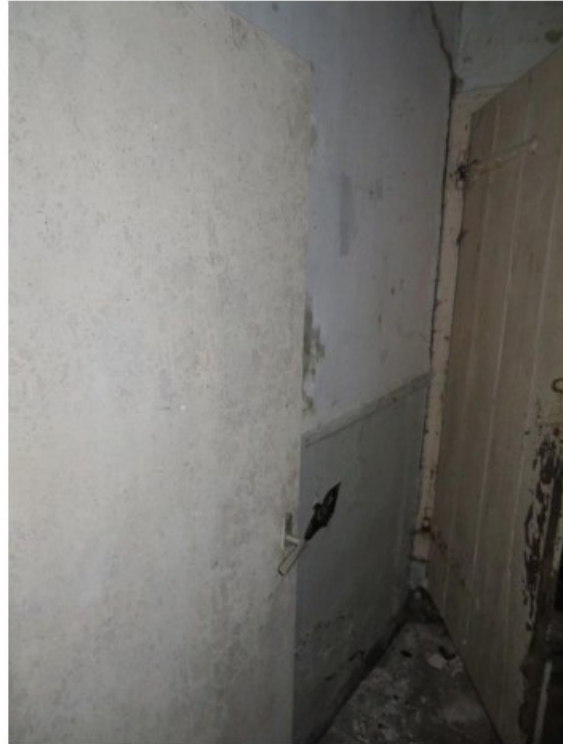




Collectie familie Reijm.

- 6) De wand tussen de stalmuur en de brandmuur, die de twee kamers van de keuken en de gang bij de badkamer scheidt, is naar verwachting nog oorspronkelijk. De wand is gemetseld en heeft waarschijnlijk een dragende functie voor de bovenliggende balklaag. De uitvoering van de deurkozijnen bij de kamers en de afwerkingen in de hal bij de badkamer bevestigen dat de wand niet uit een recent verleden kan zijn.





- 7) De paneeldeuren in de kamers op de verdieping ogen 19<sup>e</sup> eeuws en zouden nog oorspronkelijk kunnen zijn. De toegangsdeuren tot de kamers lijken nog een oude kern te hebben, maar zijn op enig moment gemoderniseerd.





- 8) De muur tussen het woongedeelte en de stal is gemetseld en bevat een opgeklampte deur in een geprofileerd kozijn op hardstenen neuten. De locatie en de uitvoering duiden erop dat het zeer waarschijnlijk is dat de muur nog tot de oorspronkelijke structuur behoort.





- 9) In de jaren '70 is er in de stal een betegeld melklokaal aangebracht. De komst van de ruimte hangt samen met het aanbrengen van de zich daar bevindende gevelpui.



- 10) De stal is sinds de sluiting van het boerenbedrijf aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw vrijwel onaangeroerd gebleven. In hoofdzaak lijkt de stal ook sinds de bouw van de boerderij nauwelijks te zijn veranderd.



- 11) De betonnen vloer in de buitenste beuken van de stal is niet oorspronkelijk en zal op of ter vervanging van een klinkervloer zijn aangebracht.



- 12) De veevoersilo is gezien zijn uitvoering uit de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw. Voor het plaatsen van silo is de balklaag van de zolder onderbroken. Aan de trechter hangt nog een jute zak met opschrift: COÖPERATIE ONDERNEMING N.KERK A/D IJ.



- 13) Bij de staldeuren in de langsgevels zijn grene schotten aanwezig. Gezien de profileringen en de nagels waarmee de planken zijn bevestigd hebben de schotten een 19<sup>e</sup> eeuwse of uiterlijk begin 20<sup>e</sup> eeuwse herkomst. Het zou kunnen dat de schotten nog oorspronkelijk zijn. In de planken zijn namen ingekrast, naar verluidt van kinderen uit de familie Reijm.



- 14) De onderslagbalken en de structuur van standvinken lopen ononderbroken door tot aan de huidige noordoostgevel, die duidelijk jonger is en waarschijnlijk uit de jaren '50 of '60 stamt. Het feit dat de constructie goed aansluit op deze gevel geeft aan dat men destijds de gevels herbouwd heeft, zonder het volume van de boerderij aan te passen.



- 15) In de aanbouw van de schuur staat nog diverse paneeldeuren met glas-in-lood. Op stijlkenmerken zijn deze deuren op zijn jongst op de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw te dateren. Mogelijk komen ze uit het woongedeelte van de boerderij.



## Karnhuis

- 1) Het karnhuis laat, op de aangebouwde schuur na vrijwel geen sporen van wijzigingen zien en moet daarom nog vrijwel in een oorspronkelijke staat verkeren.



- 2) Aan de onderzijde van de onderslagbalk is een ronde, zwarte afdruk te zien. De afdruk is afkomstig van de as van de rosmolen. De as en het verdere mechaniek zullen zijn verwijderd toen het karnhuis een berging werd.



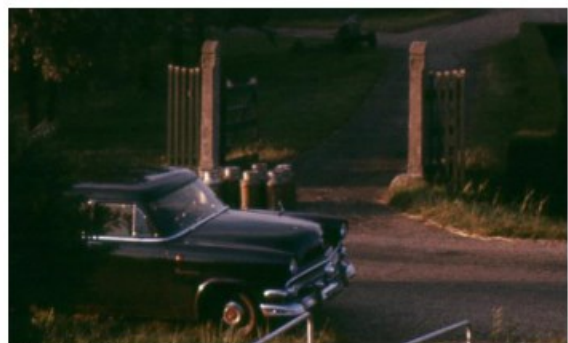
### Overige cultuurhistorisch interessante objecten op het perceel

- 1) Hoewel de schuur niet in de redengevende beschrijving van het monument beschreven wordt en niet tot de opdracht behoort, is deze het vermelden waard. De uitvoering en de stijlkenmerken van de schuur doen 19<sup>e</sup> eeuws aan en aangezien zelfs de oudste kaarten van de Zuidplaspolder laten zien dat de Geertruidahoeve over twee grote rechthoekige gebouwen beschikte, is het niet onwaarschijnlijk dat de schuur nog oorspronkelijk is. De schuur is redelijk intact bewaard gebleven, zonder sporen van grote wijzigingen.



- 2) De palen van de poort zijn in beton uitgevoerd en voorzien van profileringen in een aan de overgangsstijl of de art nouveau refererende vormgeving. Op basis van de stijlkenmerken is de poort op het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw te dateren. Op oude foto's is te zien dat de palen vroeger veel hoger waren; vermoedelijk zijn de palen ten tijde van de aanleg van de N-weg verplaatst en dieper ingegraven of ingekort. Op de foto's is ook te zien dat de poort van houten hekken was voorzien. De huidige palen laten nu alleen de bovenste duim zien, de andere bevindt zich onder de grond.





Collectie familie Reijm

## Conclusie bouwgeschiedenis

De Geertruidahoeve is gebouwd in 1849 in de Zuidplaspolder. De Zuidplas was ontstaan als gevolg van vervening en gold als de grootste en diepste plas van Zuid-Holland. In 1825 werd besloten tot inpoldering, die in 1828 aanving met het maken van een ringvaart, het opwerpen van dijken, het graven van uitwateringskanalen en het bouwen van in totaal 30 poldermolens en twee stoomgemalen. De Zuidplaspolder werd verkaveld in een structuur die werd georiënteerd op een denkbeeldige rechte lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De percelen werden in de jaren 1841-1842 geveild en kwamen voornamelijk bij boeren in gebruik.

Op 29 juni 1849 kocht de uit Rotterdam afkomstige Johan Christiaan Cornelder Hendrikzoon elf in de Zuidplaspolder gelegen percelen van een van de oorspronkelijke eigenaren. Nog in datzelfde jaar begon hij met de bouw van een boerderij, waarvan zijn zoon in november de eerste symbolische steen legde. Vermoedelijk zal de boerderij het jaar daarop in gebruik zijn genomen. De boerderij werd waarschijnlijk vernoemd naar Cornelders echtgenote Geertruida van der Tak, die in april 1849 was overleden.

De Geertruidahoeve werd aan een weg langs de Eerste Tugt, het meest zuidelijke uitwateringskanaal van de Zuidplaspolder, vlakbij het dorpje Zevenhuizerhoek. De boerderij was ingericht voor de productie van zuivel, zoals de meeste boerderijen in de omgeving. De boerderij werd op een traditionele manier ingericht, conform het voor de regionale melkveeboerderijen gebruikelijke hallenhuistype, waarbij wonen, werken en de stalling van het vee onder één dak plaatsvonden. Het woongedeelte bevond zich in het voorste deel en bestreek ongeveer een derde van de lengte van de boerderij. In de kern van het woongedeelte bevond zich een dwarsgang, die de voordeur aan de erfzijde (noordwestzijde) verbond met de achterdeur aan de zuidoostzijde en de meeste kamers ontsloot. Tussen de dwarsgang en de zuidwestgevel lagen een kelder en twee woonvertrekken. Tussen de twee vertrekken waren er vermoedelijk een bedstede en een trap naar de verdieping, waar nog twee slaapkamers en een rookkast waren. Doordat het rookgaskanaal direct tegen de noordoostzijde van de brandmuur stond is het waarschijnlijk dat de dwarsgang daar overging in de keuken, waar middels een kookhaard en een waterfornuis de voedselbereiding voor de bewoners en het vee plaatsvond. Tussen de keuken en de noordwestgevel waren nog twee kamers aanwezig, die nog bij het woongedeelte behoorden en waarschijnlijk als slaapkamer werden gebruikt. Tussen de keuken en de stal waren er vermoedelijk een of meerdere bedrijfsruimten en wellicht al een privaat gesitueerd. De koeienstal nam het grootste oppervlakte in gebruik en was ingedeeld volgens het voergang-type, waarbij de stal in de lengterichting in drie beuken was opgedeeld. In de buitenste beuken stond het vee, dat met de koppen richting de middelste beuk was opgesteld. De middelste beuk was de voergang, waaruit het vee bereikt en gevoerd kon worden. Drie aparte deuren in de noordoostgevel en twee grote deuren in de zijgevels ontsloten de beuken. De zolder werd gebruikt als opslag en diende tevens als een isolerende buffer boven de stal.

De verdere inrichting van het boerderijbedrijf van de Geertruidahoeve in de oorspronkelijke toestand is niet exact bekend, maar kaarten laten zien dat er waarschijnlijk vanaf de oorspronkelijke bouw een vrijstaande schuur was, hoogstwaarschijnlijk de houten schuur die er ook nu nog staat. Waarschijnlijk beschikte de boerderij op dat moment ook al over het huidige karnhuis. Op latere foto's is te zien dat er ook een boenhok en twee hooibergen waren; vanwege het belang van deze bouwwerken voor het boerenbedrijf is het waarschijnlijk dat ook deze nog tot de oorspronkelijke aanleg hebben behoord.

De Geertruidahoeve bleef vermoedelijk tot 1883 in bezit van de familie Cornelder, waarna hij werd verkocht. Waarschijnlijk was dat aan de familie Reijm, die de boerderij nog tot in het recente verleden heeft bewoond en geëxploiteerd.

Over wijzigingen in de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw is weinig bekend; vermoedelijk kwam de huidige poort in deze periode tot stand en werd de boerderij aangesloten op het elektriciteitsnet.

In het laatste jaar van de Tweede Wereldoorlog kwam de Geertruidahoeve in een inundatiegebied te liggen, waar het waterpeil tot circa een halve meter boven het maaiveldniveau stond. In hoeverre de boerderij daaronder te lijden heeft gehad is niet bekend.

In het derde kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw werden er twee betonnen grassilo's bijgebouwd en werd de achterste van de twee hooibergen vervangen. Het karnhuis werd uitgebreid met een aanbouw en had vermoedelijk inmiddels zijn oorspronkelijke functie al verruild voor een opslagfunctie. Funderingsproblemen bij de stal zorgden ervoor dat de zijgevels gestut werden en de gehele noordoostgevel, met een deel van de zijgevels werd afgebroken en herbouwd. Op één kozijn op de verdieping na werden alle gevelinvullingen in het herbouwde deel vernieuwd, waarbij er in de zijgevels vermoedelijk kozijnen van de firma Schokbeton werden geplaatst. In de nieuwe situatie kwamen de gevelindelingen af te wijken van de oude situatie.

Iets later werd een deel van de stal van het overige deel afgescheiden en in gebruik genomen als melklokaal. De ruimte was ook direct vanuit buiten toegankelijk, waartoe een pui in de noordwestgevel werd aangebracht. Ook werd er een voersilo in de stal geplaatst, die door de balklaag doorstak tot in de zolder. In 1973 werden de Geertruidahoeve opgenomen in het register van rijksmonumenten.

In de jaren '90 werden ook ernstige verzakkingen in het woongedeelte aangepakt. Het volledige gevelvlak tussen de brandmuur en de muur van de stal werd tot op de palen afgebroken en opnieuw opgetrokken. De nieuwe gevel werd als een spouwmuur uitgevoerd en werd voorzien van nieuwe gevelinvullingen. Een tot dan toe op het niveau van de zolder aanwezig raam kwam in de nieuwe situatie niet terug. In diezelfde periode werden ook de brandmuur aan de zuidwestzijde van de dwarsgang en de gemetselde muur tussen de twee voorste woonvertrekken in geheel vernieuwd. Vermoedelijk kort na die tijd kwam de huidige plattegrondindeling, met een grote keuken en badkamer tot stand. Foto's laten zien dat hier in het verleden ook al een aantal wijzigingen moeten hebben plaatsgevonden.

In de laatste vijftig jaar is de indeling van het perceel meermaals aangepast. Een belangrijke wijziging vormt de aanleg van de N-weg aan het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw, waarvoor de rooilijn werd verplaatst en de poort dichterbij de boerderij werd geplaatst. Tijdens de verplaatsing zijn de palen van de poort dieper ingegraven of ingekort. Verder werd op enig moment ook de voorste hooiberg gesloopt, is er aan de schuur een overkapping aangebouwd en werden de grassilo's in 1997 vervangen door een loopstal met mestput.

Aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw is de boerderij leeg komen te staan. Diverse plannen voor de restauratie en de herbestemming van de Geertruidahoeve zijn niet tot uitvoering gekomen, waardoor deze thans nog steeds leeg staat. De huidige eigenaar is voornemens woningen op het terrein te bouwen en de boerderij en het karnhuis te restaureren en een woonbestemming te geven.



## Globale waardenstelling en aanbevelingen

De Geertruidahoeve is in 1973 ingeschreven in het register van rijksmonumenten. In bijlage 1 is de redengevende beschrijving bij dit aanwijzingsbesluit opgenomen. Daartoe de opdracht zich beperkt tot de boerderij en het karnhuis, beperkt de waardenstelling zich ook tot deze gebouwen.

Het vastleggen van de waardenstelling geschiedt volgens de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009 en bestaat uit een externe en een interne waardenstelling.

### Externe waardenstelling

De externe waardenstelling geschiedt volgens de volgende vijf aspecten:

- algemene historische waarden;
- stedenbouwkundige of ensemblewaarden;
- architectuurhistorische waarden;
- bouwhistorische waarden;
- gebruikshistorische waarden.

Elk van deze aspecten wordt, voor zover relevant, getoetst aan de hand van de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheid. Bij het opstellen van de waardering wordt geen rekening gehouden met de bouwtechnische toestand, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen of financiële aspecten.

### *Algemene historische waarden*

De Geertruidahoeve heeft een hoge algemene historische waarde als tastbare herinnering aan de sociaal-economische ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De hoeve vormt een van de weinige bewaard gebleven boerderijen uit de periode direct volgend op de droogmaking van de Zuidplaspolder, wat de waarde verder verhoogt. Daarnaast vormt de hoeve een relatief goed bewaard gebleven voorbeeld van een Zuid-Hollandse zuivelboerderij uit het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw.

### *Stedenbouwkundige of ensemblewaarden*

De bouw van de Geertruidahoeve hangt samen met de drooglegging van de Zuidplaspolder. De grootte, de ligging en de oriëntatie van het perceel hangen samen met de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van de Zuidplaspolder, die was gebaseerd op een denkbeeldige rechte lijn tussen de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De Geertruidahoeve heeft daardoor een hoge stedenbouwkundige waarde. De boerderij en het karnhuis hebben een ensemblewaarde doordat ze tot hetzelfde boerderijcomplex behoren. Daardoor is er ook sprake van een zekere ensemblewaarde met de schuur en de poort. In brede zin heeft de hoeve waarde als onderdeel van een ensemble met andere Zuid-Hollandse zuivel- en melkveeboerderijen.

### *Architectuurhistorische waarden*

De boerderij en het karnhuis zijn relatief goed bewaard gebleven en vormen daardoor nog duidelijke vertegenwoordigers van de gebouwtypologie waartoe ze behoren. Dat het karnhuis bewaard is gebleven is zeldzaam te noemen, zodat deze een hoge architectuurhistorische waarde heeft. Het beeld van de boerderij wordt enigszins aangetast door wijzigingen in de vorm van modernisering en gedeeltelijke herbouw, waardoor de architectuurhistorische waarde van de boerderij positief is.

### *Bouwhistorische waarden*

Ondanks het feit dat zowel de boerderij als het karnhuis in de loop der jaren wijzigingen hebben ondergaan is de oorspronkelijke bouwkundige hoofdopzet en de plattegrondstructuur nog grotendeels herkenbaar. De panden hebben daarom een positieve bouwhistorische waarde.

### *Gebruikshistorische waarden*

Met name de woonvertrekken en de stal zijn in hoofdopzet sinds de bouw nauwelijks veranderd, waardoor het gebruik van de ruimten nog relatief goed afleesbaar is. Het deel waar zich thans de keuken en de badkamer bevinden is in het verleden meermaals gewijzigd, waardoor het beeld op de oorspronkelijke keuken en de bedrijfsruimten vrijwel geheel verdwenen is. Het pand heeft daardoor een positieve gebruikshistorische waarde. Het karnhuis is, op de latere aanbouw en het verwijderde mechaniek na, nog vrijwel geheel oorspronkelijk. Door de bewaard gebleven schil en de aanwezigheid van bouwhistorische sporen is de functie van het karnhuis nog relatief goed afleesbaar, waardoor de gebruikshistorische waarde van het karnhuis hoog is.

### Interne waardenstelling

De interne waardenstelling is op de tekeningen in bijlage 3 gedetailleerd weergegeven. Hieruit is herleidbaar welke delen van het gebouw welke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende waarden:

- Hoge cultuurhistorische waarde (blauw aangeduide onderdelen): behoud noodzakelijk
- Positieve cultuurhistorische waarde (groen): behoud wenselijk
- Onbekend (paars): Nader onderzoek wenselijk
- Indifferente cultuurhistorische waarde (geel): behoud niet noodzakelijk

### *Waardenstelling exterieur bouwmassa*

De oorspronkelijke bouwdelen die samen de bouwkundige hoofdstructuur van de panden vormen, waaronder de gevels en de dakconstructies, zijn van een hoge cultuurhistorische waarde. Dat geldt eveneens voor alle oorspronkelijke onderdelen die in de gevels en daken zijn opgenomen.

De in de jaren '50 of '60 opnieuw opgetrokken gevelvlakken van de boerderij hebben een positieve cultuurhistorische waarde, doordat ze als de noordoostelijke beëindiging van het pand een belangrijk onderdeel van de hoofdvorm en structuur van het pand vormen en op dat vlak een imitatie zijn van de oorspronkelijke situatie. De gevelinvullingen die bij deze tijdslaag horen zijn in beginsel van een indifferente cultuurhistorische waarde, met uitzondering van het hergebruikte deurkozijn met invulling op de verdieping in de noordoostgevel, die een hoge cultuurhistorische waarde heeft. De betonnen raamkozijnen zijn kenmerkend voor de periode, van hoge kwaliteit en waarschijnlijk afkomstig van de firma Schokbeton uit Zwijndrecht, waardoor deze een positieve cultuurhistorische waarde hebben. Het in de jaren '90 opnieuw opgetrokken gevelvlak bij de keuken draagt minder bij aan de beleving van de hoofdvorm van de boerderij, heeft een constructie en materialisering die niet past bij het oorspronkelijke gebouw en heeft een indeling die niet strookt met de oorspronkelijke situatie. Dit gevelvlak heeft, inclusief de hier aanwezige invullingen een indifferente cultuurhistorische waarde. Gevelopeningen en gevelinvullingen uit een relatief recent verleden, zoals de pui bij het melklokaal zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde. De stutconstructies die in de jaren '50 en '60 tegen de stalgevels zijn aangebracht zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde.

De aanbouw aan het karnhuisje is een toevoeging uit het derde kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw en is van een indifferente cultuurhistorische waarde.

### *Waardenstelling interieur*

Alle oorspronkelijke bouwdelen zoals de bouwkundige hoofdstructuur van wanden en vloeren, draagconstructies alsmede de nog bewaard gebleven interieurelementen en -afwerkingen zijn in basis van hoge cultuurhistorische waarde, omdat deze de tastbaar bewaard gebleven herinnering aan het gebruik van het pand vormen en een hoge bouw- en architectuurhistorische waarde hebben. De in de jaren '90 afgebroken en opnieuw opgetrokken muren in het voorste deel vormen een onderdeel van de hoofdplattegrondstructuur, maar bestaan geheel uit nieuw materiaal en vormen geen dragers van bouwhistorische sporen meer. Deze wanden hebben daardoor een positieve cultuurhistorische waarde. Alle in een relatief recent verleden toegevoegde wanden en afwerkingen en elementen, zoals het melklokaal, de voersilo en de betonvloer in de stal en de wanden en afwerkingen bij de keuken en badkamer zijn van een indifferente cultuurhistorische waarde. De klinkervloer in de voergang en de schotten in het midden van de stal zijn waarschijnlijk nog oorspronkelijk en vertegenwoordigen het stalkarakter, waardoor ze een positieve cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het schot op de zolder is mogelijk nog oorspronkelijk, maar heeft slechts een secundaire rol in de beleving van de plattegrondstructuur, waardoor deze een positieve cultuurhistorische waarde heeft.

### Aanbevelingen

Achter de huidige, niet-monumentale afwerkingen van het pand bevinden zich naar verwachting nog de nodige bouwsporen, die meer over de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het gebouw kunnen vertellen. Het is aan te bevelen om een aanvullende inspectie naar bouwhistorische sporen te doen op het moment dat er bij een eventuele toekomstige verbouwing niet-monumentale afwerkklagen worden verwijderd en er thans verborgen sporen aan het licht komen. Dit geldt met name voor het gebied bij de huidige keuken en badkamer. In de gevels zou het aan te bevelen zijn om nader onderzoek naar de oorspronkelijke stalramen te doen om de valramen beter te kunnen dateren.

## Bronnen

- Bot, P; Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur, 2009
- Van Nooten, W.N.; Inundatiegebied van Schieland in 1944
- Van Olst, E.L.; Uilkema, een historisch boerderij-onderzoek. In: Boerderij-onderzoek in Nederland 1914-1934, deel 1. Stichting Historisch Boerderij-onderzoek, Arnhem 1991.
- Boekraad, C. en Ooststroom, F.; Boerderijen van Berkel en Rodenrijs. Van veen tot Vinex; Utrecht, 2004.
- [www.delpher.nl](http://www.delpher.nl)
- [www.mooizuidplas.nl](http://www.mooizuidplas.nl)
- [www.openarch.nl](http://www.openarch.nl)

Bronvermelding illustraties en foto's staan onder de desbetreffende afbeeldingen beschreven.  
Overige illustraties en foto's door de auteurs.

## Bijlage 1: Redengevende beschrijving



**Monumentnummer\*: 30439**

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21  
F 033 421 77 99  
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 17 oktober 1973  
Kadaster deel/nr: 4500/46

*Woonplaats\**                      *Gemeente\**                      *Provincie\**  
Nieuwerkerk aan den IJss      Zuidplas                      Zuid-Holland

*Straat\**              *Nr\**      *Toev.\**              *Postcode\**              *Woonplaats\**                      *Situering*              *Locatie*  
1e Tochtweg      25                                           2913 LN                      Nieuwerkerk aan den IJss

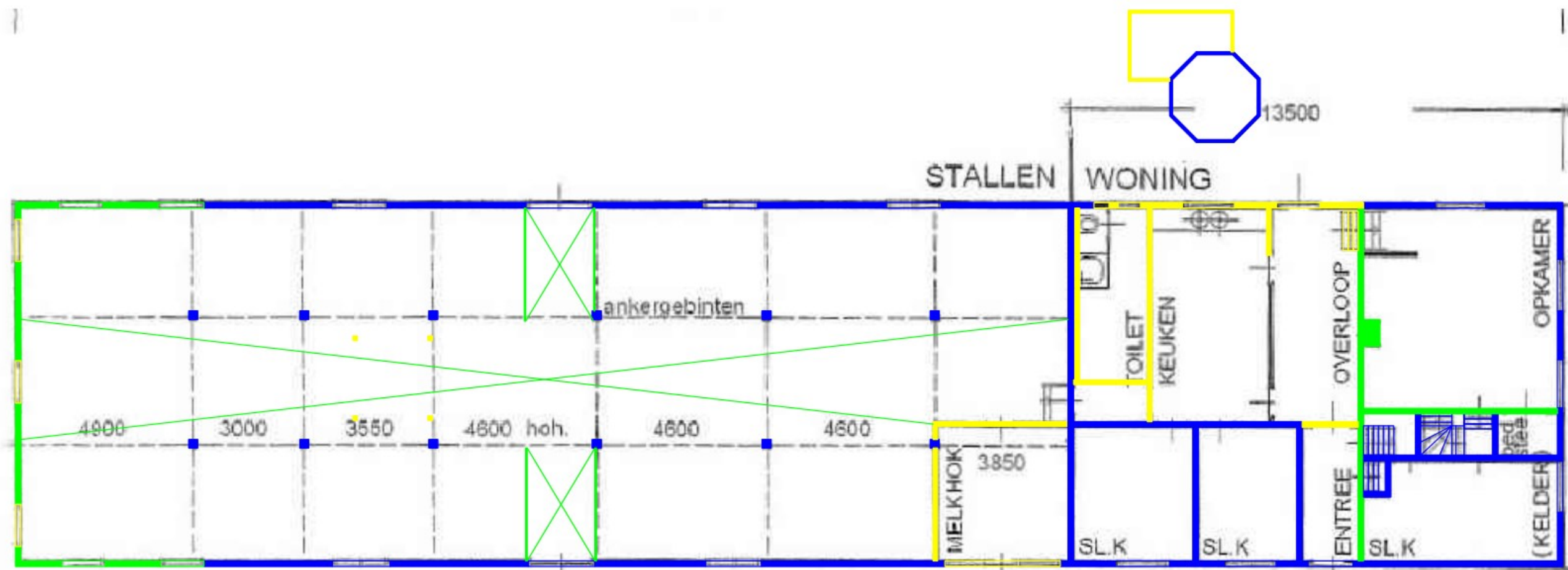
*Kadastrale gemeente\**              *Sectie\**              *Kad. object\**              *Appartement*                      *Grondperceel*  
Nieuwerkerk aan den IJssel      D                                                                                     2426

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

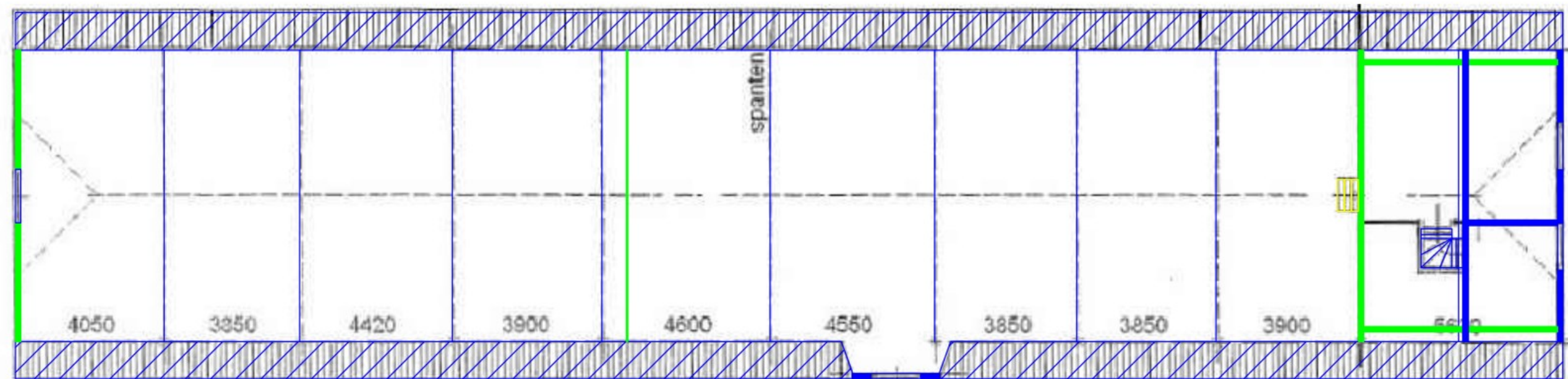
"Geertuida-hoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. Rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframes. Karnhuis.

*Hoofdcategorie*    *Subcategorie*    *Functie*  
Boerderijen, molens en bedrijven                      Boerderij (M)

## Bijlage 2: Grafische weergave van de globale waardenstelling



begane grond



eerste verdieping/zolder

- Hoge cultuurhistorische waarde
- Positieve cultuurhistorische waarde
- Indifferente cultuurhistorische waarde
- Cultuurhistorische waarde onbekend

#### MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

Project:	Boerderij "Geertruidahoeve", Nieuwerkerk a/d IJssel		
Onderwerp:	Indicatieve waardestelling		
Datum:	08-01-2021	Getekend:	
Formaat:	A3		
Werknummer:	026	Tekeningnummer:	I-01
Schaal:	n.v.t.		

**Polderman**  
 bureau voor monumenten- en restauratieadvies

Eendrachtsweg 67, 3012 LG Rotterdam  
 tel. (010) 4363250  
 info@bureaupolderman.nl / www.bureaupolderman.nl



**Van:** [redacted] [redacted]

**Verzonden:** 19-05-2021 12:06

**Aan:** [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

**Onderwerp:** Brief beantwoording vragen D66 inz Geertruida hoeve

---

Beste [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] en [redacted]

Hierbij de concept-beantwoording van de vragen gesteld door D66 inzake de Geertruida Hoeve.

Politiek gevoelig.

**Graag jullie opmerkingen uiterlijk morgen (donderdag 20 mei) naar [redacted] en mij mailen.**

Daarna gaat het stuk naar [redacted] en [redacted] als AOG. Daarna naar de betrokken wethouders.

Groeten, dank, [redacted]

\*U21.001593\*

<b>verzendsdatum</b>	<b>ons kenmerk</b> U21.001593	<b>cluster</b> Gebiedsontwikkeling en Planeconomie
<b>onderwerp</b> Beantwoording schriftelijke vragen D66 inzake Geertruida Hoeve	<b>uw kenmerk</b> Beantwoording vragen D66 inz. Geertruida	<b>behandeld door</b> 
	<b>bijlage</b> 2	<b>telefoon</b> 0180330300

Geachte  

Op 11 mei 2021 stelde u ons college schriftelijk vragen over de stand van zaken Herontwikkeling Rijksmonument “Geertruida Hoeve”, Eerste Tochtweg 25, Nieuwekerk aan den IJssel.

Inleidend stelt u:

“In de Informatienota B 1154 d.d. 13 oktober 2020 is de raad geïnformeerd over de activiteiten en voornemens van het college om in overleg met de eigenaar het de vervallen monument te herstellen en te conserveren. Voorts zou een onderzoek volgen naar de haalbaarheid van herontwikkeling van locatie en de opstallen. Het onderzoek - door een ingestelde projectgroep van medewerkers van de gemeente en externen (projectontwikkelaar, provinciale aanjager en de eigenaar) - zou “ongeveer 20 weken” duren. In antwoord op onze schriftelijke vragen gaf het college desgevraagd aan na te willen streven het onderzoek te versnellen.

Intussen zijn sinds medio oktober 2020 bijna 30 weken verstreken. De gemeenteraad heeft in deze periode geen vervolginformatie ontvangen – en het monument is opnieuw verder vervallen..... Tegen deze achtergrond heeft onze fractie de volgende vragen.”

Hieronder volgen uw vragen en onze beantwoording. Voor de beantwoording hebben wij onder andere overleg gehad met Provincie Zuid-Holland en Projectontwikkelaar Plegt –de Vos.

### **Vraag 1**

Wat zijn de redenen van de kennelijk opgetreden vertraging in de informatie aan de gemeenteraad?

**Antwoord**

De renovatie van het monumentale pand is een kostbare en complexe zaak. De gemeente en de betrokken ontwikkelaar bekijken samen de mogelijkheden om de renovatie financieel haalbaar te maken. Daarnaast is de renovatie ook afhankelijk van het verkrijgen van een tweetal subsidies. De beoordeling daarvan is nog gaande.

Wij zijn ons ervan bewust dat de informatievoorziening naar de gemeenteraad meer tijd in beslag heeft genomen dan op voorhand voorzien was.

In de tussenliggende periode is het projectteam gekomen tot een ontwikkelplan voor de Geertruida Hoeve. Echter door nieuwe inzichten (o.a. het ontsluitingsvraagstuk dat met de provincie wordt besproken) moet dit plan herzien worden. Op dit moment wordt binnen het projectteam de nieuwe informatie verwerkt en is de uitkomst uiteraard het herstellen en behouden van de Geertruida Hoeve.

**Vraag 2**

Wat is de huidige stand van zaken in het onderzoek?

**Antwoord**

Op dit moment wordt samen met de ontwikkelaar gezocht naar het meest optimale ontwikkelscenario voor alle betrokken partijen. Deze scenario's worden nu gezamenlijk opgesteld en gereed gemaakt voor besluitvorming door zowel de directie van de ontwikkelaar als het college en de gemeenteraad. In alle scenario's is het uitgangspunt de renovatie van de Geertruida Hoeve

 vinden jullie dit hieronder nuttig? Ik wel, het geeft de raad inzicht in het feit dat er echt wat moet gebeuren.

*In meer detail wordt nu gewerkt aan de volgende zaken:*

- *omgevingsvergunning casco restauratie is aangevraagd,*
- *restauratiesubsidie is aangevraagd,*
- *verschillende onderzoeken irt. flora & fauna zijn uitgevoerd/lopende en ingepland, o.a. steenuilen en vleermuizen onderzoek is gestart.*
- *aanvraag woonhuissubsidie wordt voorbereid om in te dienen.*

*Deel acties t.b.v. de aanvraag woonhuissubsidie:*

- *uitwerken ontwerp Geertruida's Hoeve,*
- *constructieve berekeningen opstellen,*
- *restauratiekosten op detailniveau in beeld brengen.*

**Vraag 3**

Wanneer is het eindverslag van de projectgroep beschikbaar voor de gemeenteraad?

**Antwoord**

De haalbaarheidsfase wordt naar verwachting in juli 2021 afgerond. De gemeenteraad wordt hier direct van op de hoogte gesteld.

Op dat moment is de woonhuissubsidie aangevraagd en is bekend hoe de boerderij alsmede het gehele perceel eruit zal komen te zien. Dat zal dan in de basis het Voorlopig Ontwerp zijn voor de verdere uitwerking voor het herstel van de Geertruida Hoeve.



#### **Vraag 4**

Wat vraagt het van de gemeente om – zo deze er al zijn - de resultaten van het onderzoek te implementeren?

#### **Antwoord**

De gemeente is deelnemer in het projectteam. Vanaf het begin zijn alle deelnemers in het projectteam constructief bezig om samen uiteindelijk te komen tot het zo optimaal mogelijk herstellen van de Geertruida Hoeve.

De rol van de gemeente is verder vooral faciliterend van karakter.

#### **Vraag 5**

Welke conserverende maatregelen zijn er sinds medio oktober 2020 genomen om verder verval van de Geertruidahoeve te voorkomen?

#### **Antwoord**

De volgende conserverende maatregelen zijn door de eigenaar en de ontwikkelaar genomen:

- Om verval van de boerderij te kunnen monitoren zijn scheurmeters geplaatst. De zetting lijkt niet van dien aard dat acuut ingrijpen in de fundering noodzakelijk is.
- in de boerderij zijn op een aantal plaatsten (woonhuis en stal) stempels geplaatst ter ondersteuning aan de constructie.

 **Deze informatie toevoegen? Wordt niet direct gevraagd:**

*Daarnaast is om te voorkomen dat personen of dieren ongewenst in de vervallen boerderij konden komen een aantal malen de boerderij volledig dichtgemaakt. Helaas is door onbekende personen op meerdere plaatsen de boerderij opengebroken en is de boerderij betreden. Dit ondanks de gevaarwaarschuwing op de hekken voor de Geertruida's Hoeve.*

Met vriendelijke groet,

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

J.F. Weber  
Burgemeester

R.C.L. Heijdra  
Gemeentesecretaris

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** 27-09-2022 18:06

**Aan:** [redacted]

[redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** Brief voornemen Geertruidahoeve en tijdspad

---

Beste [redacted]

Hierbij de conceptbrief voornemen Geertruidahoeve en het tijdspad.

Het voornemen wordt intern nog doorgenomen maar ik lees ook graag jullie commentaar.

Inzake het gesprek van aanstaande vrijdag zullen [redacted] en ik daarbij niet aanwezig zijn en zijn wij dan ook benieuwd op welke manier [redacted] op het nieuws reageert.

Alvast een fijne avond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[redacted] | [www.odmh.nl](http://www.odmh.nl) | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

**Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.**

---

**Persoonlijk afgegeven en per post verzonden**



**Onderwerp**

Voornemen last onder bestuursdwang - de instandhoudingsplicht van de Geertruidahoeve op het perceel 1e tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste 

Op 13 september 2022 hebben wij het besluit genomen u aan te schrijven voor de overtreding van de Erfgoedwet en de Woningwet. De reden daarvoor is de huidige bouwkundige status van de Geertruidahoeve, zijnde een Rijksmonument<sup>1</sup>, op het perceel aan de 1<sup>e</sup> Tochtweg 25 in Nieuwerkerk aan den IJssel<sup>2</sup> (hierna het perceel) .

Onder het rijksmonument vallen de volgende onderdelen van de bouwwerken op het perceel: "Geertuida-hoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Karnhuis. Voor het vervolg van deze brief behoort bij het woord Rijksmonument de bovenstaande beschrijving te worden gelezen.

In deze brief leest u wat dit besluit voor u als eigenaar van het perceel betekent en welke acties u behoort te nemen.

**Voornemen last onder bestuursdwang**

Wij zijn van plan u een last onder bestuursdwang op te leggen. Hieronder leest u wat wij dan van u verwachten en binnen welke termijn u dat moet doen.

U moet de overtreding van artikel 2. 1 eerste lid onder sub f van de Wabo, artikelen 63, tweede lid, in samenhang met artikel 11, tweede lid van de Monumentenwet en artikel 9.1 onder a van de Erfgoedwet en artikel 1a, eerste lid, Woningwet beëindigen en beëindigd houden.

<sup>1</sup> Rijksmonument is bekend onder nummer 30439

<sup>2</sup> Kadastraal bekend als gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie D, nummer 2426

U kunt aan de last voldoen door de monumentale waarden van het Rijksmonument zijnde de "Geertuida-hoeve" Boerderij, links onderkelders en gedateerd in een steen 1849. Rieten wolfdak met schoorsteen, waarop een sierbekroning. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Karnhuis." te stabiliseren en gestabiliseerd te houden conform:

de fasen 1, 2 en 3 zoals uitgewerkt in de bijlage bij dit besluit.

Wij verwachten van de werkzaamheden aangaande deze stabilisatie dat wij op de hoogte worden gehouden van de voortgang en dat eventuele onvolkomenheden worden gemeld. Daarnaast willen wij u er op wijzen dat naast deze maatregel mogelijk nog toestemmingen nodig zijn van andere bestuursorganen waaronder de Rijksdienst Cultureel Erfgoed te Amersfoort en de Provincie Zuid-Holland in Den Haag in verband met de rijksmonumentstatus respectievelijk de Wet natuurbescherming. Deze twee bestuursorganen worden dan ook van dit voornemen op de hoogte gesteld.

Deze maatregel behoort **binnen 4 maanden** na de verzenddatum van de nog op te leggen last onder bestuursdwang te zijn uitgevoerd.

#### **Waar is dit besluit op gebaseerd?**

Hieronder leest u terug wat het proces tot nu toe is, wat wij hebben geconstateerd en op welke wetsartikelen we dit besluit baseren.

#### Besluit van 13 september 2022

De Geertruidahoeve is een boerderij uit 1849 en daarmee de oudste boerderij in de Zuidplaspolder. De Geertruidahoeve is bestempeld als rijksmonument. Wij hebben vastgesteld dat de Geertruidahoeve onderhevig is aan verval. Een verval dat heden zodanige vormen aanneemt, dat niets doen er toe leidt tot het moment dat het Rijksmonument niet meer behouden kan worden. Om de karakteristieke en monumentale waarde van de boerderij dan ook te behouden is het noodzakelijk dat de boerderij opgeknapt wordt.

Gezien onze inzet om haalbare plannen te toetsen en de periode die wij u hebben gegund om verder verval van het Rijksmonument tegen te gaan is handhaving het enige instrument dat er nog is om de Geertruidahoeve te kunnen behouden als rijksmonument. De reden daarvoor is dat de ingediende plannen niet hebben geleid tot enige actie van u als eigenaar in de vorm van nader onderhoud tot het monument dan wel door uitvoering te geven aan de (verleende) vergunning.

Een dergelijke situatie heeft er heden toe geleid dat het verval van de Geertruidahoeve nu zover is dat niets doen leidt tot beëindiging van een Rijksmonument dat uiteindelijk een tastbare herinnering behoort te zijn aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de Zuidplaspolder.

Het is daardoor van belang dat de gemeente de handhaving opstart, zodat de eigenaar het rijksmonument stabiliseert om zo het behoud van het rijksmonument te waarborgen. Restauratie behoort na deze stabilisatie te worden aangevangen.

Primair ligt de verantwoordelijkheid namelijk bij u als zijnde de eigenaar om de Geertruidahoeve te onderhouden en in stand te houden. Op grond van ons handhavingsbeleid en ook onze prioritering de Rijksmonumenten te beschermen leggen wij besloten het traject te starten waarin wij u een last onder bestuursdwang opleggen om het rijksmonument te stabiliseren.

Door middel van deze last willen wij er voor zorgdragen dat het Rijksmonument zodanig wordt hersteld dat de restauratie nadien kan worden opgepakt.

#### Relevante wetsartikelen

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder sub f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden een rijksmonument te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Ook verboden op grond van dit artikel is het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Op grond van artikel 63, tweede lid van de Monumentenwet 1988 draagt het bestuursorgaan dat met betrekking tot een monument bevoegd is een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen, zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van artikel 11, eerste lid van de Monumentenwet 1988, voor zover het een ander monument dan een archeologisch monument betreft.

Op grond van artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 is het verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Op grond van artikel 9.1 onder a van de Erfgoedwet blijven de bepalingen artikel 63, tweede lid en artikel 11, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 van kracht tot de Omgevingswet in werking is getreden. Dat is nog niet gebeurd.

Op grond van artikel 1a, eerste lid, van de Woningwet draagt de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Het monument is in gevaar gebracht door langdurig achterstallig onderhoud, waardoor het pand niet meer wind- en waterdicht is. In dat geval is sprake van het passief verwaarlozen van een monument, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Daarmee handelt u in strijd met artikel 2.1, lid 1 sub f van de Wabo en artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

#### **Bevoegdheid opleggen last**

Bij overtreding van de voornoemde wettelijke voorschriften zijn wij als bevoegd gezag op grond van artikel 125 van de Gemeentewet, gelezen in samenhang met titel 5.3 van de Awb, bevoegd om een last onder bestuursdwang op te leggen. Op grond van artikel 5.24 Algemene wet bestuursrecht omschrijft de last onder bestuursdwang de te nemen herstelmaatregelen en vermeldt de termijn waarbinnen zij moet worden uitgevoerd. Op grond van artikel 5.25 Algemene wet bestuursrecht geschiedt de toepassing van de bestuursdwang op kosten van de overtreder, tenzij deze kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.

#### **Gevolgen bij nieuwe eigenaar van het perceel**

Op grond van artikel 5:18 van de Wabo zijn wij van plan om een nieuwe eigenaar tevens te verplichten om aan het te nemen besluit te voldoen. U hoort hier meer over op in ons definitieve besluit. Dit heet zakelijke werking toekennen aan een besluit.

#### **Niet eens met onze brief?**

U kunt uw zienswijzen binnen 14 dagen, na verzending van deze brief, indienen door ons via [info@odmh.nl](mailto:info@odmh.nl) te e-mailen of door ons een brief te sturen. Wilt u daarbij het kenmerk 2022238439 vermelden? Ook kunt u telefonisch of in een gesprek reageren. Wilt u een gesprek op kantoor? Zorg dan dat u vooraf een afspraak maakt.



Uw zienswijzen nemen wij mee in het nemen van een definitief besluit. U ontvangt daarover van ons een brief.

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] Dat kan via [redacted] of per e-mail via [redacted] Vermeld dan het kenmerk 2022238439. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,  
namens dezen,  
ing. [redacted]  
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

Ter informatie verzonden aan:

Gemeente Zuidplas, t.a.v. [redacted] (per e-mail: [redacted])  
Gemeente Zuidplas, t.a.v. [redacted] (per e-mail: [redacted])  
Rijksdienst Cultureel Erfgoed, t.a.v. [redacted] Postbus 1600, 3800 BP  
Amersfoort  
Provincie Zuid-Holland, P/a Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Toetsing & Vergunningverlening  
Milieu, postbus 14060, 2501 GB Den Haag

### Bijlage 1 – Te treffen maatregelen

#### Fase 1 – Borgen/fixeren houtconstructie

- Losse onderdelen verwijderen of fixeren waarbij sprake is van valgevaar.
- Stempels aanbrengen op de begane grond onder de dekbalken van alle spanten.  
Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.
- Waar nodig de zoldervloer (lokaal) veilig begaanbaar maken door aanbrengen van vochtbestendig houten plaatmateriaal (underlayment of iets dergelijks) op de vloer. Plaatmateriaal vastschroeven ten behoeve van een verbeterde schijfwerking en samenhang. Aanvullend extra stempels aanbrengen onder zoldervloer ter plaatse van slechte stukken.
- In de woning de samenhang van de bestaande vloeren met de gevels en de binnenwanden controleren en waar nodig herstellen.
- Op de zolder stempels aanbrengen onder de spanten, boven de stempels op de begane grond.  
Tevens afschoren ten behoeve van een verbeterde stabiliteit.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Werkzaamheden uitvoeren bij rustig weer met weinig tot geen wind.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot bezwijken van belaste constructiedelen zoals vloerplanken. Hiertoe voorzieningen treffen als hierboven beschreven.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.

#### Fase 2 - Stabiliseren metselwerk

- Aanbrengen verdicht stabiel puinbed rondom het gebouw ter plaatse van aan te brengen stabiliteitsconstructies.
- Plaatsen stelconplaten.

- Gaten boren t.b.v. vastpakken gevel. In woning vastpakken boven kelderdek.
- Opklemmen gevels middels baddingen en spindels.
- Aanbrengen houten stabiliteitsframes. Een alternatief is om te werken met kalkzandsteen lijmschoren.
- Slechte gedeelte metselwerk ter plaatse van het ingestorte bouwdeel weghalen.
- Regelmatig de hulpconstructies controleren in verband met mogelijk verzakken van de stelconplaten. Bij zakkingsverschillen ten opzichte van de gevel de houtconstructie bijstellen bij rustig weer zodat wordt voorkomen dat de muren uit het lood worden getrokken.
- Aanbrengen windliggers en stabiliteitsframes ter plaatse van het karnhuis.
- Binnenwand van de woning inclusief de schoorsteen op de verdieping aan twee zijden schoren indien deze in zijn geheel gehandhaafd wordt. Voorkeur is deze te slopen.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.
- Als alternatief voor het schoren van het metselwerk kunnen muurdelen ook gesloopt worden. Een en ander in overleg met de constructeur in verband met de samenhang van het geheel.
- Horizontale scheuren drukvast vullen zodat de verticale krachten zelf gedragen kunnen worden door het metselwerk.

### Fase 3 – Spanten verwijderen en beschermen houtconstructie

- Steiger rondom het gebouw plaatsen.
- Dakpannen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Schoren van de spanten in de lengterichting.
- Uithijzen van de silo. Afstemmen met de opdrachtgever of dat deze weer terug moet worden geplaatst in de toekomst.
- Sporen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Gordingen verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Spanten verwijderen en opslaan zodat deze kunnen worden hergebruikt.
- Houtconstructie zoldervloer en begane grond (gebinten) beschermen tegen verdere aantasting door vocht door deze te bedekken of in te pakken of door deze te demonteren en droog op te slaan. Een alternatief kan zijn om een tent over de zoldervloer te zetten, zie figuur.

Aandachtspunten bij bovenstaande werkzaamheden:

- Alle houtconstructies merken en documenteren en volledig demonteren. Goede delen droog opslaan voor hergebruik.
- Eerst het middendeel wegnemen dat is ingestort.
- Aandacht voor de veiligheid in relatie tot instortingsgevaar. Optioneel constructies tijdelijk borgen vanaf de buitenzijde middels een verreiker of kraan.

## MEMO

Aan [redacted] (gemeente Zuidplas)  
CC [redacted] (ODMH)  
Van [redacted] (ODMH)  
Betreft Tijdspad Geertruidahoeve  
Datum 27 september 2022  
Bijlage(n) n.v.t.

### Inleiding

Naar aanleiding van het overleg van 26 september 2022 ontvangen jullie hierbij het tijdspad.

Let wel op: dit pad is niet een vaste lijn. Omstandigheden kunnen er voor zorgen dat het behoort te worden aangepast. Voorbeelden daarvoor zijn bijvoorbeeld vragen vanuit provincie en het rijk dan wel de vragen die de eigenaar zelf heeft. Dan wel onvoorziene omstandigheden in het handhavingstraject.

### Tijdspad:

1. Het voornemen wordt verzonden en afgegeven op 30 september 2022
2. De eigenaar krijgt twee weken de mogelijkheid om te reageren op het voornemen.
3. De Omgevingsdienst neemt namens het college na drie weken een besluit. In dit besluit worden de zienswijzen meegenomen.
4. Het definitief besluit wordt verzonden waarna de eigenaar de tijd krijgt om het rijksmonument aan de 1<sup>e</sup> Tochtweg 25 te stabiliseren. NB termijn van 4 maanden.
5. Termijn van bezwaar begint na verzenddatum van het besluit.
  - a. Termijn voor behandeling bezwaar binnen gemeente Zuidplas is 84 dagen met mogelijkheid tot verlenging.
  - b. Pro forma termijn (bij indienen van het bericht dat alleen bezwaar wordt ingediend) wordt bepaald door de commissie bezwaarschriften (secretariaat JZ Zuidplas).
  - c. Indien gronden worden ingediend dan hoorzitting, advies (advies duurt gemiddeld 3 weken) en dan een besluit van het college.
6. Termijn voor indienen voorlopige voorziening gaat gelijk lopen met bezwaartermijn. De eigenaar dient aan te geven dat hij een spoedeisend belang heeft.

NB Vast beleid is dat de begunstigingstermijn in een bezwaarperiode wordt verlengd tot zes weken na bezwaar. De zes weken is standaard maar dit kan ook langer.

Vraag: graag nadenken of men deze termijn wil verlengen in geval er sprake is van bezwaar. zijnde de 4 maanden, verlengen tot 6 weken (of langer) na bezwaar.

7. De bovenstaande termijn van bezwaar en dus het uiteindelijke beslissing op bezwaar gaat de beroepsprocedure lopen. Beroepsprocedure duurt gemiddeld 2 jaar. En een daaropvolgende hogere beroepsprocedure duurt ook 2 jaar.

NB Bij deze procedures is er geen sprake van een verplichte procesvertegenwoordiging.

Vervolg: uitvoering bestuursdwang doordat de eigenaar de gestelde termijn niet haalt

Gemeente geeft opdracht aan aannemer tot het uitvoeren van de fases 1,2 en 3.

Het is handig indien de desbetreffende aannemer een planning heeft binnen welke termijnen de stabilisatie plaatsvindt en of de kosten in de pas blijven. (zaak voor opdrachtgever zijnde gemeente). Mogelijk is dit al meegenomen in het opstellen van de offerte. NB De Omgevingsdienst kan hierin alleen adviseren en controleren.

Vraag : wil men de eigenaar tijd geven de (gestarte) werkzaamheden toch uit te voeren?

Mogelijk behoren deze controles plaats te vinden met de constructeur / bureau dat de fases opstelt.

NB vervolgstappen waaronder gesprekken met rijksdienst en provincie kunnen er voor zorgen dat de termijn (4 maanden) niet wordt gehaald.

Vraag voor later: wil men dan de gestelde termijn verlengen?

NB de rijksdienst en de provincie kunnen ook het college verbinden aan bepaalde regels i.v.m. het rijksmonument respectievelijk de Wet natuurbescherming. NB de Wet natuurbescherming komt te vervallen bij inwerkingstelling van de Omgevingswet.

	Aanpasbare percentages	Indexatiecijfers
Indexatie kosten	2%	1,02
Indexatie opbrengsten	2%	1,02
Rente	1,5%	
Disconteringsvoet	2%	0,98

**JAREN** **1**

<b>KOSTEN</b>		
Verwerving	€	K
Aankoopkosten	€	
Restauratiekosten	€	
Terreinkosten	€	
Ambtelijke kosten	€	
Advieskosten	€	
Onderhoudskosten	€	
Totaal	€	
<b>Totaal geïndexeerd</b>		
<b>Contante waarde</b>		

<b>OPBRENGSTEN</b>		
Subsidie A	€	K
Subsidie B	€	
Verhuuropbrengsten / vergoeding	€	
Verkoopwaarde	€	
	€ -	
	€ -	
	€ -	
	€ -	
<b>Totaal</b>	€ -	
<b>Totaal geïndexeerd</b>	€ -	
<b>Contante waarde</b>	€ -	

<b>GESALDEERD</b>		<b>1</b>
Gesaldeerd	€	K
Gesaldeerd geïndexeerd + r -1t	€	
Gesaldeerd geïndexeerd cumulatief	€	
Rente	€	
Gesaldeerd contante waarde	€	
Contante waarde per jaar	€	

<b>Totaal</b>	
Contante waarde	€
Eindwaarde	€
Totale rente kosten	€

	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,87

**2                      3                      4                      5                      6                      7**

€  
  
€  
  
€  
€  
€  
  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€

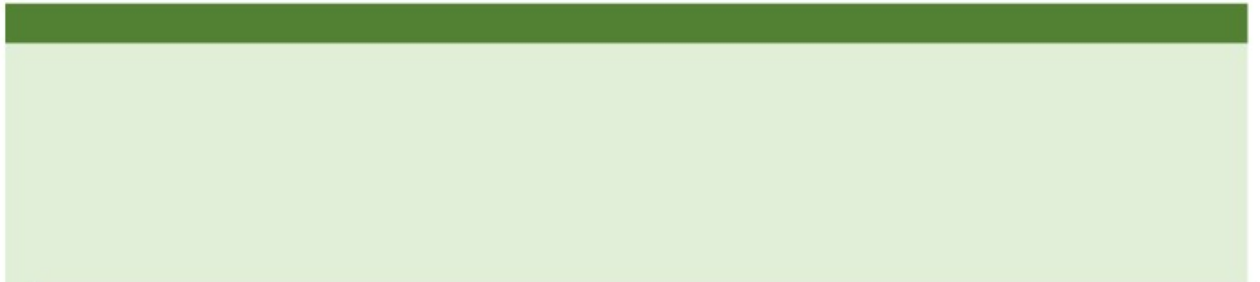
K

€  
€  
€  
  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€

K

1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32
1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32
0,85	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76

8	9	10	11	12	13	14
---	---	----	----	----	----	----



€						
€						
€						
€						
€						
€						
€						
€						
€						
€						
€	K					

	1,35	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52
	1,35	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52
	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,67	0,66

	15	16	17	18	19	20	21
--	----	----	----	----	----	----	----

€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
€							
							K





	1,78	1,81
	1,78	1,81
	0,56	0,55

**29      30**

