

Taxatierapport

Landelijk en agrarisch vastgoed



Object: Halfvrijstaande woonboerderij, garage en loods (herontwikkeling).
Adres / plaats: Kaldersedijk 3, 5706 KD te Helmond.
Taxateur: C.G.F. van Dijk REV RM-RT.
Peildatum: 12 november 2019.
Versie: 1.0



Inhoudsopgave

A. Algemene gegevens		3
	A.1 Opdrachtgever(s)	3
	A.2 Taxateur en plausibiliteitstaxateur	3
B. Doel van de taxatie / te taxeren belang		5
	B.1 Onderwerp van de taxatie	5
	B.2 Doel van de taxatie	5
	B.3 Waardegrondslag en waardering	5
	B.4 (Bijzondere) uitgangspunten & bepalingen	5
C. Verklaringen taxateur		8
D. Juridische status van het object		10
	D.1 Privaatrechtelijke aspecten	10
	D.2 Publiekrechtelijke aspecten	10
	D.3 Fiscale en financiële aspecten	11
	D.4 Milieuzaken en vergunningen	12
E. Omschrijving gebruik en omgeving		13
	E.1 Object	13
	E.2 Locatie	13
	E.3 Huur- / pachtsituatie	13
F. Technische omschrijving		14
	F.1 Het object	14
	F.2 Gebouwen en overige opstallen	14
	F.3 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie	16
	F.4 Productie- en betalingsrechten	16
	F.5 Cultuur- / landbouwgronden	16
G. Duurzaamheid		17
H. Onderbouwing van de waarden		18
	H.1 Onderbouwing waardering	18
	H.2 Waardematrix in huidige staat	23
	H.3 Waardematrix met bijzonder uitgangspunt	24
I. Conceptrapportage		25
J. Overige mededelingen		25
K. Datering en ondertekening		25
L. Bijlagen		26
	Verantwoording oppervlakte(s)	
	Foto's object	
	Akte(n) van levering	
	Kadastraal uittreksel en plan (incl. plattegrond)	
	Bestemmingsplangegevens	
	Milieugegevens	
	Plausibiliteitsverklaring	
	Normblad Landelijk Agrarisch Vastgoed	

A. Algemene gegevens

A.1 Opdrachtgever(s)

Naam / adres opdrachtgever

Janssens Holding B.V.,
gevestigd aan de Kaldersedijk 3, 5706 KD te Helmond en
geregistreerd in het handelsregister de Kamer van Koophandel onder nummer 66411289.

De heer Joannes Thomas Janssens,
wonende aan de Kaldersedijk 3, 5706 KD te Helmond en
geboren op 30 maart 1951 te Mierlo.

Correspondentie per e-mail via frank@heuvel.nl en telefonisch op +31(0)6-53725825.

Opdrachtgevers zijn opdrachtgever zowel ieder voor zich, als ook in hun gezamenlijkheid.

Mede-opdrachtgever(s)

Niet van toepassing.

Opdracht namens opdrachtgever(s) verstrekt door

Frank Hendrix, verbonden aan Adriaan van den Heuvel Makelaars en Adviseurs.

Opdrachtverstrekking

De taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de op 9 oktober 2019 per digitale communicatie tot stand gekomen opdrachtovereenkomst. De opdrachtvoorwaarden, naar aanleiding waarvan deze rapportage is opgesteld, zijn opgenomen in de bijlagen.

A.2 Taxateur en plausibiliteitstaxateur

Deze taxatie is uitgevoerd door:

C.G.F. (Kees) van Dijk REV RM-RT,
recognised European valuer, register makelaar en register taxateur,
werkzaam bij Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V. te Uden.

Deze taxatie is op plausibiliteit getoetst door:

B.A.G. Pittens RM-RT,
beëdigd makelaar / taxateur,
werkzaam bij Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V. te Uden.

Werkzaam bij en handelend namens

Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V.

Adres, postcode en plaats kantoor

Bitswijk 10,
5401 JB Uden.

Lid van / aangesloten bij beroeps- of branchevereniging

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM,
gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch & Landelijk Vastgoed, lidnummer: 04078.

Kwalificatie van de taxateur

Lid van / aangesloten bij

De heer C.G.F. (Kees) van Dijk REV RM-RT: De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch & Landelijk Vastgoed.

Ingeschreven in registers

C.G.F. (Kees) van Dijk REV RM-RT: Ingeschreven bij het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen onder nummer RT202936484. Tevens ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) met certificaat "REV-NL/NVM/2022/7"; afgegeven op 1 juni 2017.

Specialisatie / deskundigheid

Makelaar in en taxateur van onroerende zaken, gespecialiseerd in agrarische bedrijven en woningen, landbouw- en cultuurgronden, alsmede de daarmee samenhangende productie- en betalingsrechten.

Datum opname en inspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is de inrichting van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed. Tenzij expliciet anders vermeld, geldt dat bij de inspectie minimaal de navolgende bouwtechnische zaken visueel zijn beoordeeld, te weten de dakbedekking, de gevels, kozijnen, inwendig en uitwendig schilderwerk, vloeren, plafonds, de afwerking, verwarming, luchtbehandeling, elektra-installaties en alle overige installaties.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperktere inspectie plaatsvinden of kan de taxateur toestemming krijgen om uit te gaan van een inspectierapport dat is opgesteld door een derde. Dit is van toepassing voor wat betreft de opname van de binnenzijde van het object.

Het onderhavige object is op 12 november 2019 door C.G.F. (Kees) van Dijk REV RM-RT uitsluitend van buiten geïnspecteerd (geveltaxatie). Voor de inspectie aan de binnenzijde is aansluiting gezocht bij de informatie die verkregen is van de heer F. Hendriks van Adriaan van den Heuvel makelaardij. Taxateur acht de verkregen informatie voldoende gedetailleerd om een juist waardeoordeel te geven.

Tijdens de inspectie heeft de taxateur redelijke stappen ondernomen om de informatie, waarop in de voorbereiding van de taxatie is vertrouwd, te verifiëren en, indien hierover nog niets overeengekomen was, met de opdrachtgever, eventuele noodzakelijke uitgangspunten te hebben vastgesteld.

De bouwkundige toestand van het object is globaal opgenomen ten behoeve van deze taxatie. Deze taxatie betreft nadrukkelijk geen uitgebreide technische en / of bouwkundige inspectie.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is bepaald op 12 november 2019 en ligt gelijk met de datum van inspectie.

Datum concept taxatierapport

Taxateur heeft opdrachtgever een concept van onderhavig rapport toegezonden laatstens op 14 november 2019. In totaal is er 1 conceptrapport verzonden aan opdrachtgever.

Datum taxatierapport

De huidige versie van onderhavige taxatierapport is door taxateur uitgebracht op 14 november 2019.

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving

Halfvrijstaande woonboerderij als bedrijfswoning uit 1978 van 660 m³ met een garage uit 2005 van 200 m²; dit alles gelegen op een kavel van 3.815 m². Daarnaast een vrijstaande loods uit 2003/2004 van 650 m² met deels verhard buitenterrein; gelegen op een kavel van 2.275 m². Daaromheen is tot slot 4.185 m² aan cultuurgronden gelegen.

Hieronder minimaal te verstaan: de grond, de ondergrond van de gebouwen en werken, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken en al hetgeen dat volgens de verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop: het eigendomsrecht. Alle roerende zaken in het object zijn door taxateur bij de taxatie van dit vastgoedobject niet meegenomen in de waardering.

Adres, postcode en plaats

Kaldersedijk 3, 5706 KD te Helmond.

Deze taxatie betreft een

Volledig taxatierapport.

Het taxatietype betreft een

Professionele taxatiedienst (een marktwaardetaxatie).

B.2 Doel van de taxatie

Het bepalen van de marktwaarde ten behoeve van:

- het vaststellen van de bestemmingswinst.

B.3 Waardegrondslag en waardering

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject op de waardepeildatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld (EVS 2016). Onder Marktwaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

Het object is, exclusief eventuele productie- en betalingsrechten, per waardepeildatum getaxeerd op

Marktwaarde (kosten koper)

- **In huidige staat: € 852.000,00.**
zegge: achthonderdtweënvijftigduizend euro.
- **Met bijzonder uitgangspunt/met wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan: € 910.000,00.**
zegge: negenhonderdtienduizend euro.

Paraaf taxateur:

In overeenstemming met hetgeen gesteld in artikel 1.6 van het Normblad Taxatierapport Landelijk Agrarisch Vastgoed is de (markt)waarde exclusief de met de koop over verkoop gepaard gaande transactiekosten. Te weten de overdrachtsbelasting, makelaarscourtage, e.d.

De waardeberekening is niet opgenomen in de bijlagen, gezien gebruik gemaakt is van de comparatieve methode met vergelijkingsmethodiek. Als zodanig zijn wel de nodige referenties toegevoegd.

B.4 (Bijzondere) uitgangspunten & bepalingen

In aanvulling op de basis van de waarden is het vaak noodzakelijk uitgangspunten te benoemen om duidelijk te maken welke (afwijkende) factoren bij de taxatie van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarden. Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de

taxatieprocedure. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek door de taxateur niet vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

Onderhavige taxatierapport is onderhevig aan de navolgende uitgangspunten:

- op het vastgoedobject zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zijn in onderhavige rapportage en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- de wetenschap dat de taxatie geen uitputtend en diepgaand planologisch onderzoek kan bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.
- de vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn, alsmede het object voldoet aan de eisen, die voortkomen uit de plaatselijke voorschriften en publiekrechtelijke bepalingen;
- de aanwezige opstallen zijn opgericht conform van een rechtsgeldige omgevingsvergunning;
- de bodems en opstallen zijn vrij van stoffen, die gevaarlijk zijn voor mens en milieu en mogelijk beperkingen met zich meebrengen in de gebruiksmogelijkheden van het object;
- de bodems van cultuurgronden zijn vrij van bodemziekten, welke een volwaardige productie als landbouwgrond beknotten.
- er zijn voor eigenaar geen winbare bodemdelfstoffen;
- het vastgoedobject vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd;
- er is geen sprake van eventuele nog te ontvangen of te betalen vergoedingen;
- de taxatie vindt plaats, voor zover van toepassing, op basis van lopende huur- en / of pachtovereenkomst(en), waarbij er geen bijzonderheden als huurgeschillen of betalingsachterstanden zijn jegens de eigenaar;
- in de waardering is, voor zover aanwezig, expliciet wel begrepen de eventueel aanwezige bedrijfsuitrusting, opgestelde machinerie, inrichting en andere apparatuur et cetera die noodzakelijk zijn voor de gangbare huidige exploitatie van het getaxeerde bedrijf.
- op het vastgoedobject (behoudens voor de in de taxatie betrokken cultuurgronden) zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het vastgoedobject;
- bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- de gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- voor zover van toepassing, zijn de in het rapport genoemde dierenaantallen indicatief op basis van de door opdrachtgever verstrekte informatie. Onverminderd voorgaande, maximaliseert taxateur wel de dierenaantallen op basis van de per waardepeildatum van kracht zijnde dierenwelzijnswetgeving.
- de taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de door hem aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- dat het vastgoedobject onder gangbare voorwaarden én tegen een redelijke en marktconforme premie verzekeraar is tegen de gevolgen van brand, in overeenstemming met de financieringsvoorwaarden van de conventionele Nederlandse banken en geldverstrekkers.
- het object wordt per waardepeildatum gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

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

- Eigenaar is bezig met een bestemmingsplanwijziging, waarbij de cultuurgronden voorzien zullen worden van de wijzigingsbevoegdheid om deze te kunnen herbestemmen van 'agrarisch' naar 'wonen'; e.e.a. in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Gevraagd is de waarde te verstrekken nadat de grond deze wijzigingsbevoegdheid onherroepelijk heeft verkregen: dit betreft een fictie (wijkt af van de feitelijke situatie per waardepeildatum) en betreft als zodanig een bijzonder uitgangspunt.

Aangenomen wordt dat:

- o de bestaande bedrijfswoning met ondergrond, tuin en erf dezelfde reguliere woonbestemming krijgt, als de andere helft van deze twee-onder-éénkapwoning.
- o de gronden een agrarische bestemming houden zónder wezenlijke of substantiële bebouwingsmogelijkheden (nagenoeg gelijk aan het huidige plan);
- o het bestemmingsplan onherroepelijk voorzien is van de wijzigingsbevoegdheid die onder gangbare voorwaarden twee ruimte-voor-ruimte-kavels mogelijk maken;
- o als voorwaarde (al dan niet anterior) is opgenomen dat de inzet van één Ruimte-voor-Ruimte-titel noodzakelijk is per kavel.

De waardering is tot stand gekomen, na het onroerend goed te hebben opgenomen en op grond van de gegevens en specificatie welke zijn opgenomen in dit rapport. Dit alles is gebeurd op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Verder is bij de waardering rekening gehouden met de ligging en stand, bouwaard en constructie, de staat van onderhoud voor zover met het oog waarneembaar alsmede de bestemming. De beoordeling van de onderhoudstoestand is op basis van visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaken en beoogt niet te zijn een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek en rapportage.

C. Verklaringen taxateur

1. Verklaringen taxateur intern / extern

De taxateur verklaart ten aanzien van onderhavige taxatie uitsluitend in dienstbetrekking te staan tot Bernheze Makelaars & Adviseurs en niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever(s) of een aan hem gelieerde vennootschap.

2. Verklaring (eerdere) betrokkenheid bij het object

Taxateur heeft het object niet eerder getaxeerd, verkocht, verhuurd of anderszins.

3. Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever en / of object

Taxateur verklaart geen zakelijk belang bij opdrachtgever en / of object te hebben en de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht. Tevens verklaart taxateur in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.

Taxateur verklaart dat Bernheze Makelaars & Adviseurs niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

4. Belangenverstrengeling

Taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling in relatie tot onderhavige taxatie.

5. De taxateur hanteert wel het normblad

Taxateur heeft het Normblad taxatierapport Landelijk Agrarisch Vastgoed gehanteerd. Deze is als bijlage aan dit taxatierapport toegevoegd.

6. Van toepassing zijde reglementen en voorwaarden

Taxateur heeft de taxatie uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt d.d. 21 juni 2018. Tevens verklaart taxateur de taxatie te hebben uitgevoerd conform de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVt, waaronder mede de Praktijkhandreiking van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed d.d. 1 januari 2019.

Taxateur heeft kennis van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS.

Tot slot zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers.

7. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden, alsmede het tuchtrecht van het NRVt.

8. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

9. Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de eventueel betrokken financiële instelling.

10. Lokale kennis taxateur

De taxateur beschikt over voldoende plaatselijke kennis en ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Taxateur verklaart derhalve dat hij gekwalificeerd en competent is om deze taxatie uit te voeren.

11. Plausibiliteitsverklaring

De taxateur heeft onderhavig taxatierapport inclusief bijlagen en opgebouwde taxatiedossier laten toetsen op plausibiliteit door een (extern) controlerend taxateur voor ondertekening van het taxatierapport. De plausibiliteitsverklaring van controlerend taxateur maakt als bijlage integraal deel uit van het taxatierapport.

12. Wwft

Taxateur is onderhevig aan de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (afgekort de Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

13. Beroepsaansprakelijkheid

Taxateur verklaart zich tegen beroepsaansprakelijkheid te hebben verzekerd conform de voorwaarden die de NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

14. Schattingsonzekerheid

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

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

15. Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Waar in dit taxatierapport 'het (vastgoed)object' of 'het getaxeerde (vastgoed)object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de (vastgoed)objecten' of 'de getaxeerde (vastgoed)objecten' worden bedoeld.

D. Juridische status van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- kadastraal uittreksel en plan;
- de meest recente akte van levering;
- basisregistratie adressen en gebouwen;
- informatie ontvangen van opdrachtgever.

Kadastrale omschrijving object

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Helmond	U	7132 ged.	00.20.48 ha.	Janssens Holding B.V.
		3133 ged.	00.82.30 ha.	De heer Joannes Thomas Janssens.
Totaal:			01.02.75 ha.	

Getaxeerd zijn twee gedeeltelijke kadastrale percelen: de objectafbakening is opgenomen in de bijlage. Het getaxeerde object is aan de achterzijde afgebakend op de bestemmingsplangrens. De bestaande bedrijfs-woning is afgebakend op basis van de recent gesloten koopovereenkomst waarmee e.e.a. is verkocht met 3.815 m². Het resterende gedeelte is in twee gelijke kavels (qua grootte/oppervlakte) opgedeeld.

Bron: De openbare registers van het Kadaster d.d. 12-11-2019 - 08:04; welke per die datum volledig is bijgewerkt en volledig gesignaleerd tot en met 11-11-2019 - 14:59.

Bijzondere private bepalingen

Gelet op de aard van de opdracht heeft ondergetekende geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, boek 3 BW en blijkens en / of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten, waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

Recht van erfpacht / huurgebonden opstalrecht

Er is geen sprake van erfpacht en/of huurgebonden opstalrecht.

Beschrijving

Niet van toepassing.

Landinrichtingsrente

Het vastgoedobject is niet belast met herinrichtingsrente.

Jacht- en overige rechten

Het jachtrecht, visserijrecht, paalrecht, kooirecht en overige van eigendom afhankelijke accessoire rechten zijn niet verhuurd.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

- het bestemmingsplan van de gemeente;
- ruimtelijkeplannen.nl;
- de openbare registers van het Kadaster.

Bron: de navolgende websites: www.ruimtelijkeplannen.nl, www.bvb.brabant.nl, www.bodemloket.nl, www.pdok.nl en www.kadaster.nl.

Monument

Volgens opgave van opdrachtgever en blijkens de openbare registers van het Kadaster is ten aanzien van het object geen sprake van een ontwerpbesluit voor, dan wel een registerinschrijving van het object als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.), dan wel (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet) of een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. artikel 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. artikel 6).

Bestemming

Belangrijkste vigerende bestemming:

Het vastgoed is gelegen in het bestemmingsplan "Brandevoort Oost" (NL.IMRO.0794.2100BP100149-4000) van de gemeente Helmond. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 september 2012. Tegen het op onderhavige vastgoedobject van toepassing zijnde gedeelte van het bestemmingsplan heeft de provincie geen reactieve aanwijzing vastgesteld.

Aanduiding	
Enkelbestemming:	- Agrarisch.
Dubbelbestemming:	- Waarde – Ecologie [deels].
Functieaanduiding:	- Bedrijfswoning [deels / v.w.b. de ondergrond van de woning].
Bouwvlak aanwezig:	- Ja (grootte circa 00.01.38 ha.).
Gebiedsaanduiding:	- Vrijwaringszone – straalpad.

De loods en de garage staan buiten het bouwvlak, maar zijn beide rechtsgeldig aanwezig op basis van het overgangsrecht.

Overige vigerende bestemming(en):

Paraplubestemmingsplan Parkeren (NL.IMRO.0794.0000BP170168-2000).

Ontwerp en concept bestemmingsplan(en) (niet-vigerende plannen):

Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij (NL.IMRO.0794.0000BP170159-1000)

Alle bestemmingsplannen stellen geen bijzondere voorwaarden en zijn gangbare en reguliere bestemmingen. Eén of meerdere relevante uitsnede(s) van de plankaart is/zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Taxateur heeft geen aanleiding, om aan te nemen dat het huidige gebruik niet past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden.

Leeswijzer: taxateur heeft kennis genomen van de planregels van het per peildatum vigerende bestemmingsplan. Taxateur heeft tevens een afschrift van de planregels en de verbeelding, welke behoren tot enkelbestemming, opgeslagen in het digitale dossier, maar deze (gezien de omvang in aantal pagina's en/of mb's) niet als bijlage toegevoegd aan deze rapportage. De bestemmingsplanregels zijn openbaar en kosteloos raadpleegbaar via de overheidsweg: <http://www.ruimtelijkplannen.nl>.

Indien op enige moment discrepantie ontstaat tussen de gegevens (zowel de planregels als bijbehorende verbeelding) van ruimtelijkeplannen.nl en het afschrift van taxateur, prevaleren de gegevens van taxateur ten aanzien van de waardering in dit taxatierapport.

Vestigingseisen

Geen bekend.

Bijzondere publieke bepalingen

Er zijn taxateur geen bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen bekend. Er zijn eveneens geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

D.3 Fiscale en financiële aspecten

Bij eigendomsoverdracht wordt met betrekking tot belastingen uitgegaan van:

- Overdrachtsbelasting, doch waar van toepassing is rekening gehouden met de landbouwwijziging (artikel 15, lid 1 onder q Wet belastingen op het rechtsverkeer).

Voor zover cultuurgrond in de taxatie is betrokken waarop betalingsrechten zijn ingezet bij de Gecombineerde Opgave voor steun in het kader van het Europees Gemeenschappelijk Landbouw Beleid (GLB), wordt geacht dat een potentiële koper (die na 15 mei verworft) al hetgeen doet om de betreffende percelen als subsidiabel aangemerkt te houden, gedurende de rest van het lopende kalenderjaar.

D.4 Milieuzaken en vergunningen

Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

- het bestand veehouderij bedrijven van de provincie;
- de openbare registers van het Kadaster;
- basisregistratie adressen en gebouwen;
- het bodemloket;
- informatie ontvangen van de opdrachtgever.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, www.bvb.brabant.nl, www.bodemloket.nl en www.kadaster.nl.

Milieuvergunning(en)

Het object is niet voorzien van een (volwaardige) milieuvergunning. Gezien het huidige c.q. beoogde gebruik, is een dergelijke vergunning echter ook niet noodzakelijk. Het ontbreken van deze milieuvergunning is derhalve geen waardebepalende factor.

Toestand van bodem en grondwater

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

Overige vergunningen en meldingen

Ten aanzien van alle overige vergunningen die noodzakelijk zijn voor het huidige gebruik en/of het beoogde gebruik, wordt verondersteld dat deze aanwezig zijn én er een melding activiteitenbesluit is gedaan, voor zover van noodzakelijk. Taxateur heeft eveneens als uitgangspunt genomen dat de aanwezige gebouwen zijn opgericht conform een rechtsgeldige omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning). Er is op dat punt geen onderzoek gepleegd.

Er zijn geen overige bijzonder te vermelden (waardebepalende) vergunningen aanwezig.

Verontreiniging

De onder D.4 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- er is geen historische informatie bekend;
- er is geen negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend;
- op basis van de plaatselijke bekendheid ziet de taxateur geen bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging te achten;
- ten aanzien van de opslagtanks geldt dat er geen ondergrondse opslagtanks en geen bovengrondse opslagtanks (met lekbak) aanwezig zijn;
- er is wel een waardeverminderende hoeveelheid (mogelijk) asbesthoudend materiaal waargenomen tijdens de opname/inspectie.

Concluderende beschrijving van de waardevermindering: voor de aanwezigheid van asbesthoudend dakbeschot heeft taxateur een correctie toegepast op de marktwaarde: zie hoofdstuk H. onder 'correcties'. Voor het overige zijn er geen waardeverminderende aspecten ten aanzien van een (potentiële) verontreiniging, als voor vermeld.

E. Omschrijving gebruik en omgeving

E.1 Object

Huidig gebruik

De woning wordt traditioneel bewoond. De loods is in gebruik voor opslagdoeleinden. De cultuurgronden zijn landbouwkundig in gebruik (m.n. t.b.v. weide- en/of akkerbouw).

Voorgenomen gebruik

Het voorgenomen gebruik is voor wat betreft de woning overeenkomstig het huidige gebruik: blijft traditionele bewoning. De cultuurgronden en de loods zullen op termijn mogelijk worden herbestemd, waarbij de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk wordt. Als zodanig is het voorgenomen gebruik: de 'ontwikkeling van twee bouwkavels'.

Gebruiksmogelijkheden

Het object is goed geschikt ten behoeve van voorgenomen gebruik (HaBu).

De gebruiksmogelijkheden worden als uitstekend beoordeeld.

E.2 Locatie

Wijk, stand en aard van de belendingen

Het vastgoed is gesitueerd aan de Kaldersedijk in het landelijk gebied tussen Helmond (wijk: Brandevoort) en het dorp Mierlo. De directe omgeving van het vastgoed wordt gekenmerkt door een overgangsgebied van stad naar platteland. De locatie wordt voor 'wonen' als uitstekend beoordeeld.

Bereikbaarheid

Het vastgoedobject is gelegen in het landelijk buitengebied. Rekening houdend met dit feit is het object goed bereikbaar; evenwel met grote land- en tuinbouwmachines. De dichtstbijzijnde op-/afrit van de autosnelweg (A67 afslag 35 Someren) is met 13 minuten rijden op 11 kilometer bereikbaar. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is redelijk tot goed; de dichtstbijzijnde opstapplaats is de bushalte "Mierlo, Ellenaar", welke met 12 minuten lopen op 1 kilometer bereikbaar is.

Voorzieningen

De nodige voorzieningen zijn, in relatie tot het huidige gebruik c.q. beoogde gebruik, op voldoende niveau en op betrekkelijk korte afstand aanwezig en bereikbaar.

Parkeermogelijkheden

Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de nabijheid zijn geen openbare parkeerplaatsen aanwezig, behoudens het parkeren in de wegbermen. De parkeergelegenheid ten opzichte van de voor het vastgoed verwachte behoefte, kan als uitstekend worden beoordeeld.

Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. Ten aanzien hiervan zijn op korte en middellange termijn geen bijzonderheden (te verwachten).

E.3 Huur- / pachtsituatie

Huidige situatie

Het vastgoed is, behoudens de loods, in zijn totaliteit in exclusief gebruik bij de eigenaar, dan wel een aan hem gelieerde rechtspersoon.

Uitsluitend de loods is, op zijn eigen kadastrale perceel, verhuurd. Voor wat betreft de taxatie is de waarde vrij van huur van belang, waardoor met de huursituatie buiten beschouwing is gelaten. De overeenkomsten e.d. zijn dan ook niet bij taxateur in dossier.

F. Technische omschrijving

F.1 Het object

Oppervlaktes

Het totale te taxeren vastgoedobject (als aangeduid onder hoofdstuk D.1) is ten behoeve van de waardering en in relatie tot het huidige functionele gebruik c.q. de gebruiksmogelijkheden, als volgt uit te splitsen:

Waardecomponenten	Oppervlakte
(Bedrijfs)woning met ondergrond, tuinen en erf, inclusief alle overige daaraan toe te rekenen grond:	00.38.15 hectare.
Bedrijfsgebouwen met ondergrond en alle daaraan toe te rekenen erf en gronden:	00.22.75 hectare.
Cultuurgrond(en) in eigendom:	00.41.85 hectare.

Let op: in het kader van het HaBu (het meest optimale gebruik) zijn de bedrijfsgebouwen en de cultuurgrond gewaardeerd als zijnde twee bouwkavels van ieder, groot: 00.32.30 hectare. Hierop ziet mede de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt.

Erf / buitenterrein bedrijfsgebouwen

Het terrein van de loods is voor circa 1.700 m² verhard middels betonklinkers en verder voorzien van:

- riolering en verlichting;
- poorten en hekwerken;
- vloeiستofdichte wasplaats met vetafscheider.

Voor de woning:

- ondergrondse beregeningsinstallatie.

Installaties

Ten aanzien van alle gebouwen en opstallen geldt dat zij, tenzij expliciet anders vermeld, zijn voorzien van alle installaties en voorzieningen die nodig zijn voor een normale reguliere exploitatie van het vastgoedobject. Het onderhavige object bevat tenminste en niet limitatief de navolgende als onroerend aangemerkte installaties:

- elektrische installaties;
- een warmtebron-voorziening;
- warmwatervoorziening;

Voorzieningen

Het onderhavige vastgoedobject bevat tenminste, maar niet limitatief de navolgende voorzieningen en aansluitingen:

- aardgas;
- water;
- electra;
- kabel;
- riolering.

Onderhoudstoestand

De algemene onderhoudstoestand van het totale vastgoed is goed te noemen. Bij deze taxatie is er vanuit gegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in goede staat van onderhoud verkeren, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.

F.2 Gebouwen en overige opstallen

Hierna wordt per gebouw(deel) een indicatie van de onderhoudstoestand gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is géén indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen. Tenzij expliciet anders vermeld, geldt de omschrijving van de onderhoudstoestand voor zowel de

dakbedekking, als wel de gevels, kozijnen, inwendig en uitwendig schilderwerk, vloeren, plafonds, de afwerking, verwarming, luchtbehandeling, elektra-installaties en alle overige installaties en voorzieningen.

Met de gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend	= Zo goed als nieuw;
Goed	= Op peil;
Redelijk	= Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	= Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk;
Slecht	= Achterstallig onderhoud;
Niet waargenomen	= Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig.

Bouwaard materialen en constructie

In de bijlage is een kaart c.q. luchtfoto opgenomen met de hierna gebruikte gebouw(deel)nummering, ter indicatie van de situering van de gebouw(delen) op het erf.

Gebouw(deel) 1: Halfvrijstaande woonboerderij (bedrijfswoning)	
Bouwjaar	1978.
Inhoud:	Circa 660 m³.
Fundering	Traditioneel gebouwd met funderingen op staal.
Constructie	Steense spouwmuren.
Vloeren	Betonnen.
Gevels	Uitgevoerd in schoonmetselwerk.
Kozijnen / ramen	Hardhouten kozijnen met grotendeels rolluiken en voorzien van dubbele beglazingen.
Dak	Zadeldak met houten kapconstructie en gedekt met pannen. Aan de binnenzijde beschoten met vermoedelijk asbesthoudend Eternit-platen.
Isolatie	Deels geïsoleerd.
Onderhoudstoestand	Goed.
Indeling en overig	Begane grond: hal met meterkast en hardhouten trap naar verdieping, tegelvloer, schoonmetselwerk woonkamer met balkjes plafond en schouw met gaskachel keuken met inbouwkeuken met onder andere vaatwasser en elektrische kookplaat, kelderkast kantoor / speelkamer achterhal met ingebouwde kast toilet douche garage is in gebruik als berging met vlizotrap naar open zolder met CV ketel. Verdieping: overloop (schoonmetselwerk) 4 slaapkamers met dakkapellen badkamer met dubbele wastafel en ligbad toilet vliering

Gebouw(deel) 2: Garage	
Bouwjaar	2005.
Afmetingen	10 x 20 = 200 m².
Bouwwijze	Gebouwd met funderingen op staal. Wanden opgetrokken in spouw. Zadeldak gedragen door stalen spanten en gedekt met geïsoleerde dakpanplaten. Vloeren uitgevoerd in gegoten beton. Verder voorzien van drie elektrische overheaddeuren.
Onderhoudstoestand	Goed.
Algemeen / indeling	Enkele open ruimte en in gebruik als garage c.q. opslagruimte.

Gebouw(deel) 3: Loods	
Bouwjaar	2003/2004
Afmetingen	Loods: 522 m². Kantoor: 48 m². Wasplaats: 80 m².
Bouwwijze	Gebouwd met funderingen op staal. Wanden opgetrokken in spouw. Zadeldak gedragen door stalen spanten, houten gordingen en gedekt met asbestvrije golfplaten en geïsoleerd middels tempex met aluminiumfolie. Vloeren uitgevoerd in gegoten beton (vloeiستofdicht).
Onderhoudstoestand	Redelijk.

Algemeen / indeling	Indeling: entree met meterkast kantoor met tegelvloer en keukenblok toilet, geheel betegeld met urinoir douche, geheel betegeld zolder boven kantoorruimte, in gebruik als opslagruimte werkplaats met smeerpuit, 4x overhead-deur machineberging afhang, stalen gordingen, ingericht als spuitplaats.
---------------------	--

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Er zijn geen bijzonder te vermelden aanzienlijke wijzigingen en / of uitbreidingen.

Nader bouwkundig onderzoek

De indruk die taxateur heeft verkregen van het vastgoedobject geeft geen aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek.

Dierenwelzijn

Niet van toepassing.

Brandrisico

Aangenomen is dat het vastgoedobject (v.w.b. het gebouwencomplex) onder gangbare voorwaarden én tegen een redelijke en marktconforme premie verzekeraar is tegen de gevolgen van brand, in overeenstemming met de financieringsvoorwaarden van conventionele Nederlandse banken en geldverstrekkers. Tevens wordt aangenomen dat de inrichting van de gebouwen steeds in overeenstemming is met de brandveiligheidseisen uit de in het verleden verleende omgevingsvergunning en de vigerende milieuvergunning.

F.3 Onderhoudskosten, achterstallig onderhoud en renovatie

Toelichting

Er is geen sprake van (direct noodzakelijk herstel van) achterstallig onderhoud.

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie (renovatie)

Er zijn geen bijzonder te vermelden vernieuwingen en / of verbeteringen.

Bouwkundige aanpassingen / uitbreidingen (renovatie)

Er zijn geen bijzonder te vermelden bouwkundige aanpassingen en / of uitbreidingen.

F.4 Productie- en betalingsrechten

In de taxatie zijn, conform opdracht van opdrachtgever, geen betalings- en/of productierechten betrokken.

F.5 Cultuur- / landbouwgronden

De hierna genoemde bodemsoorten zijn conform de bodemdata-website van Wageningen UR. Tussenhaakjes staat de StiBoKa-code en de grondwatertrap vermeld.

Afkortingen: HK = huiskavel / VK = veldkavel.

Perceel 1 (HK)	Oppervlakte*	Omschrijving / grondsoort.
Helmond U 7133 ged.	00.41.85 ha.	Betreft de cultuurgrond gelegen oostelijk van de woning en rondom de loods. De bodem betreft een Veldpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21 / V). De laatste jaren in gebruik geweest als grasland. Perceel is omheind met hoogwaardig hekwerk met poorten.

** Voor zover bij een gedeeltelijk perceel een oppervlakte genoemd wordt, betreft dit dat gedeelte van het totale perceel dat kan worden aangemerkt als de cultuurgrond.*

Landbouwkundig zijn alle percelen van goede kwaliteit, op normale hoogte gelegen voorzien van een goede ontwatering en prima ontsluitingsmogelijkheden. De ontsluiting ziet evenwel toe op grote land- en tuinbouwmachines met diens toebehoren.

G. Duurzaamheid

Energielabel

Het getaxeerde object beschikt voor wat betreft de bedrijfswoning over een energielabel. De energielabelklasse is G. Het energielabel is geldig tot 30 september 2029.

Certificaten en keurmerken

Het vastgoedobject beschikt niet over bijzonder te vermelden certificaten en/of keurmerken; hieronder te verstaan de BREEAM, LEED, GPR gebouw, Greencalc (milieu-index gebouw), Slimbouwen, Groenverklaring (Ministerie van Infra en Milieu) en/of EPA certificaat (utiliteit).

Gebruik van grond

Veel classificatiesystemen houden rekening met diverse aspecten ten aanzien van het gebruik van grond. Enkele voorbeelden zijn plaatsing ten opzichte van de waterloop, watermanagement ter plaatse en ontwikkelingen van de locatie. Deze factoren spelen een belangrijke rol op het moment van ontwikkeling, maar hebben een beperkte relevantie met betrekking tot de waardering van een bestaand gebouw.

Het getaxeerde object betreft een bestaand gebouw, waardoor deze duurzaamheidseigenschap niet relevant is voor de waardering van het vastgoedobject.

Ontwerp en uitvoering

Bouwkwaliteit en levenscyclus:	goed.
Efficiëntie van vloeroppervlakte:	goed.
Efficiëntie van hulpbronnen:	goed.
Flexibiliteit:	goed.
Aanpassingsvermogen:	goed.
Gezondheid en menselijke prestaties:	goed.

Bouwmaterialen en installaties

Gebruikte soort bouwmaterialen:	met name beton, steen, staal en hout.
Onderhoud en vervanging van bouwmaterialen:	geen bijzonderheden.
Gebouwbeheer (airco en verwarming):	verwarming middels traditionele cv-ketel.
Energie-efficiëntie:	isolatie en hr-ketel, verder geen bijzonderheden.
Energiebronnen:	aardgas en electriciteit via het net.
Waterefficiëntie:	geen bijzondere waterbesparende voorzieningen.

Fiscale en wettelijke overwegingen

Energie Investeringsaftrek (EIA):	niet bekend.
Milieu Investeringsaftrek (MIA):	niet bekend.
Vervroegde afschrijving milieu:	niet bekend.
Investerings (VAMIL):	niet bekend.

Kwesties betreffende management en lease

Green-lease overeenkomst:	niet bekend.
Groenfinanciering:	niet bekend.
ESCo's (energieprestatiecontracten):	niet bekend.
Beheer:	niet bekend.

Quick wins

De taxateur verwacht dat de volgende quick wins (snelle resultaten) van positieve invloed zijn op de duurzaamheid van het object: er zijn geen bijzonder te vermelden quick wins.

Secundaire voorwaarden

Er zijn geen overige secundaire voorwaarden bekend in relatie tot de duurzaamheid.

H. Onderbouwing van de waarden

H.1 Onderbouwing waardering

Gehanteerde taxatiestandaard

European Valuation Standards (EVS).

Onderbouwing van de parameters

Omdat de werkelijke exploitatielasten niet beschikbaar zijn, zijn voor zover noodzakelijk geweest hiervoor aannames gemaakt, op basis van bekende exploitatielasten, van voor het getaxeerde object vergelijkbare panden.

Er is een kosten koper van 7% gehanteerd. Deze is gebaseerd op 6% overdrachtsbelasting en 1% aankoopkosten, zoals notariskosten en kadastrale kosten. Onverminderd voorgaande, is waar mogelijk wel rekening gehouden met de landbouwvrijstelling en een overdrachtsbelasting voor (bedrijfs)woningen c.a. van 2%.

Gehanteerde benadering en methodieken

Comparatieve benadering met vergelijkingsmethodiek

De vergelijkingsmethodiek wordt toegepast bij het bepalen van de waarde van vastgoed in eigen gebruik, markthuurwaarde(n), (dienst)woningen en andere losse waarde componenten zoals separaat gewaardeerde (cultuur)grond. De vergelijkingsmethodiek betekent dat marktinformatie (vraag en aanbod), referenties (van soortgelijke objecten), economische omstandigheden (rente, inflatie, etcetera), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwaard, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden) hierbij in beschouwing zijn genomen.

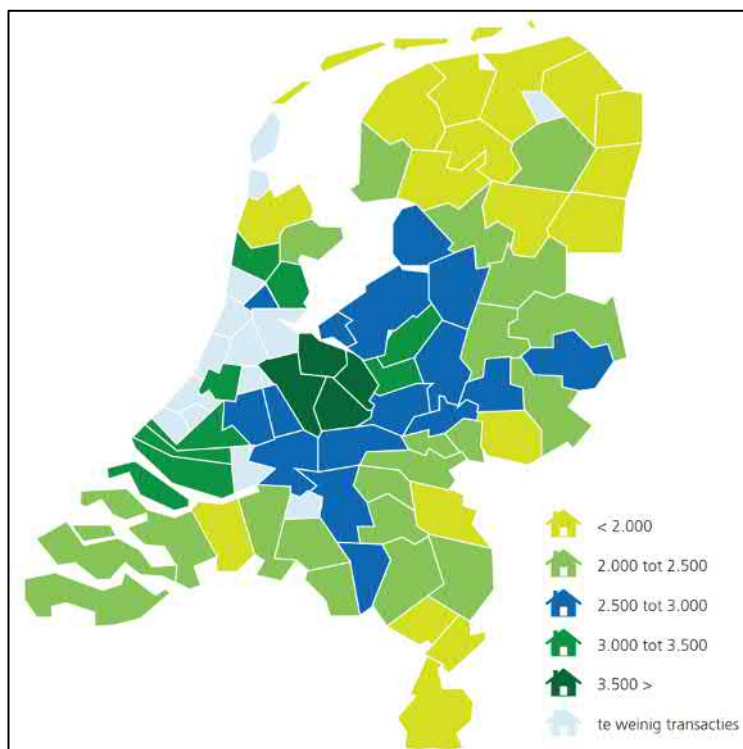
Er heeft een vergelijking plaatsgevonden waarbij een relatie is gelegd met de bouwgrrootte qua aantal vierkante meters v.v.o. en het grondoppervlak. Tevens is het afwerking- en voorzieningenniveau in ogenschouw genomen, evenals de ligging van het object en de omgeving.

Marktomstandigheden

Landelijke woningen

“Een landelijke woning kenmerkt zich doordat het een vrijstaande woning is met het kenmerk ‘landelijk gelegen’ of ‘buiten bebouwde kom’ of doordat het is getypeerd als een woonboerderij. De markt voor landelijke woningen verloopt voorspoedig, maar de krapte is ook in dit segment steeds meer merkbaar. Dit is vooral ingegeven door de daling van het aanbod. Halverwege 2018 stonden er bij NVM-makelaars 3.260 landelijke woningen te koop, een daling van maar liefst 13% in een halfjaar tijd toen er nog 4.220 in aanbod stonden.

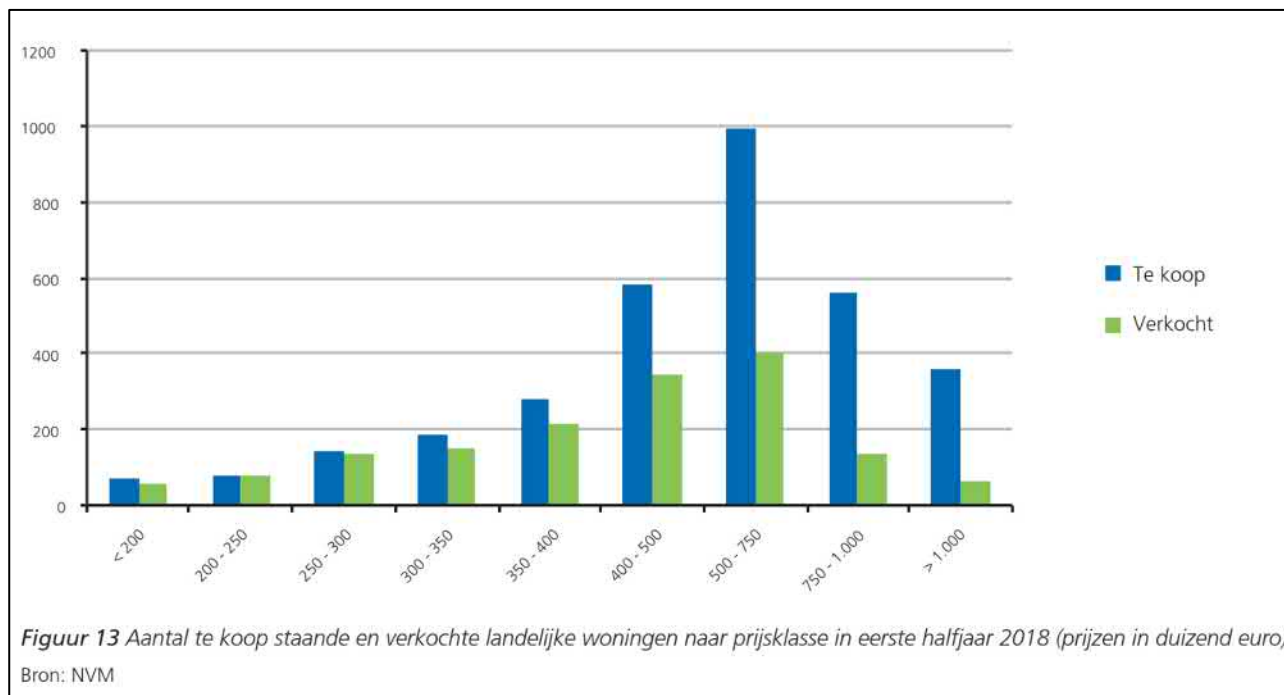
Het afnemend aanbod heeft zijn weerslag op het aantal transacties. Was er in 2017 al sprake van een afvlakking van het aantal verkopen, in het eerste halfjaar van 2018 zien we dat er ten opzichte van het eerste halfjaar 2017 een daling van 8% heeft plaatsgevonden. In het eerste halfjaar van 2018 zijn er in totaal 1.580 landelijke woningen verkocht, in dezelfde periode een jaar geleden ging het nog om 1.720 transacties.



Als we inzoomen op de prijsontwikkeling van landelijke woningen, zien we dat de transactieprijzen nog steeds een stijgende trend laten zien, maar dat deze wel afvlakt.

De gemiddelde transactieprijs lag in de eerste helft van 2018 op 440.000 euro, 9% hoger dan in de eerste helft van 2017. Daarmee nadert het weer enigszins het niveau van vóór de crisis, begin 2008 (470.000 euro). De prijsniveaus lopen wel sterk uiteen per regio van 365.000 in de provincie Groningen tot 995.000 euro in provincie Utrecht. De vierkantemeterprijs, waarbij gecorrigeerd wordt voor de grootte van de woning, bedraagt in de eerste helft van 2018 gemiddeld 2.300 euro. Figuur 12 laat de gemiddelde prijs per vierkante meter landelijke woning zien voor elke regio.

De looptijd van verkochte woningen bedraagt 135 dagen. In het eerste halfjaar van 2017 was dit met 142 dagen net iets meer”.



Woonboerderijen

“Woonboerderijen, een specifiek segment van het landelijke wonen, laat zien dat het aantal transacties afgenomen is met 11%, vergelijkbaar met ontwikkelingen op de totale woningmarkt. In het eerste halfjaar van 2018 zijn er 1.150 woonboerderijen van eigenaar gewisseld. Deze zijn ten opzichte van de eerste helft van 2017 gemiddeld voor een 14% hogere transactieprijs verkocht, namelijk bijna 5 ton. De vraagprijs komt uit op een gemiddelde van 524.000 euro. Er zit gemiddeld nog 4,1% tussen de vraag- en transactieprijs. Ook voor woonboerderijen geldt dat de regionale prijsverschillen binnen Nederland fors zijn. Wederom zien we in de Randstad gemiddelde prijzen die het veelvoudige zijn van prijzen die in delen van Friesland, Groningen en Limburg worden behaald. Verkooptijd van de gemiddelde woonboerderij is iets meer dan een half jaar (187 dagen) en dit was vorig jaar nog een maand meer. Opvallend is hier dat woonboerderij in en rondom de Veluwe het kortst te koop staan alvorens ze verkocht worden.

Medio 2018 stonden er 2.690 woonboerderijen te koop, 19% minder dan een jaar geleden. De vraagprijs kwam op dat moment gemiddeld uit op 647.000 euro”.

Cultuurgronden

Het marktbeeld van cultuurgronden blijft achterwege, gezien deze naar verwachting niet als zodanig verkocht zullen worden: zie ook het HABU hierna.

Bronnen (quotes): boerderij.nl, visiebericht Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het Kadaster.

Referentietoelichting

Referentiegegevens van gronden met de mogelijkheid om in de toekomst een RvR-kavel te worden zijn -in de direct omgeving- schaars of zelfs totaal niet te vinden in de referentie- en archiefsystemen van de brancheorganisaties en/of het Kadaster. Derhalve is het vermelden van referenties hier niet naar volle wenselijke omvang mogelijk. Wel is onderhavige taxateur naast taxeren ook dagelijks betrokken bij bemiddeling. Hierdoor heeft taxateur wel gedegen kennis en gevoel bij de markt voor dergelijke objecten.

Het voert te ver om deze referenties te benoemen. Tevens dienen deze referenties gezien te worden als een benadering, exacte wetenschap op dit gebied bestaat niet.

Referentieobjecten woning

Oudvensestraat 20, 5731 SH te MIERLO: verkocht na een looptijd van 380 dagen voor € 445.000 kosten koper op 3 januari 2018. Betreft een vrijstaande woning van omstreeks 1996 van 140 m² woonoppervlak en 500 m³ inhoud; gelegen op een perceel van 735 m². Redelijk vrij gelegen aan de dorpsrand een daardoor een landelijk karakter; min of meer gelijk aan het getaxeerde.

Kaldersedijk 21, 5706 KD te HELMOND: verkocht na een looptijd van 882 dagen voor € 600.000 kosten koper op 2 oktober 2017. Betreft een vrijstaande woning van omstreeks 1995 van 155 m² woonoppervlak en 550 m³ inhoud; gelegen op een perceel van 4.056 m².

Broekstraat 38, 5731 RB te MIERLO : verkocht na een looptijd van 570 dagen voor € 620.000 kosten koper op 26 september 2017. Betreft een vrijstaande woning van omstreeks 1976 van 250 m² woonoppervlak en 850 m³ inhoud; gelegen op een perceel van 2.500 m².

Kwalitatieve analyse vastgoedobject t.o.v. de referentieobjecten

Per referentie zijn een aantal waardebepalende factoren beoordeeld in relatie tot onderhavige object.

- ++ = Aanzienlijk beter dan onderhavige object.
- + = Iets beter dan onderhavige object.
- o = Gelijkwaardig aan onderhavige object.
- = Iets slechter dan onderhavige object.
- = Aanzienlijk slechter dan onderhavige object.
- ? = Onbekend of geen inschatting van kunnen maken.

	Perceelsopp.	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Totaal
Oudvensestraat 20, 5731 SH te MIERLO	--	O	-	O	-	O	--
Kaldersedijk 21, 5706 KD te HELMOND	+	+	-	+	-	O	-
Broekstraat 38, 5731 RB te MIERLO	-	O	+	--	O	O	-

Referentieobjecten gronden (zonder directe woningbouwmogelijkheden)

Zoggelsestraat ongenummerd te Heesch (kadastraal bekend als HEESCH F 1095): betreft een perceel cultuurgrond van 1.970 m² verkocht op 9 juli 2018. Er was voorafgaand aan de verkoop een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de oprichting van een RvR-woning; hier is positief op beslist. Verkocht voor een prijs van € 20,00 per centiare.

Zandstraat ongenummerd te Sint-Michielsgestel (kadastraal bekend als SINT-MICHELSGESTEL H 116): betreft een perceel cultuurgrond van 4.580 m² verkocht op 8 mei 2018. Er was voorafgaand aan de verkoop een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de oprichting van een RvR-woning; hier is positief op beslist. Verkocht voor een prijs van € 10,92 per centiare. Indien de bestemming onherroepelijk naar 'wonen' is gewijzigd zou nog eens € 21,80 per centiare worden bijbetaald, waardoor de totale som op € 32,75 per centiare uitkomt. Op het perceel waren nog oude / sloopwaardige opstallen aanwezig die nog gesaneerd moeten worden alvorens tot woningbouw overgegaan kan worden.

Spoorlaan ongenummerd te Geffen (tussen de huisnummer 6 en 12; kadastraal bekend als GEFFEN C 5987): betreft een perceel cultuurgrond van 1.909 m² verkocht op 6 november 2017. Er was voorafgaand aan de verkoop een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de oprichting van een RvR-woning; hier is positief op beslist. Verkocht voor een prijs van € 21,48 per centiare.

Boogstraat ongenummerd te Heesch (tussen de Boogstraat 14 en de Deken van der Cammenweg 58; kadastraal bekend als HEESCH G 624): betreft een perceel cultuurgrond van 590 m² verkocht op 27 september 2017. Verkocht voor een prijs van € 20,00 per centiare.

Bron: Goes & Roos, Midas-rapportages van de NVM, het Kadaster en collegiaal verstrekte informatie.

Correcties

Het dakbeschot van het woonhuis is voorzien van asbesthoudende dakbeschot (dan wel asbestverdacht op basis van informatie van opdrachtgever/eigenaar en/of door de opname en inspectie door taxateur. Taxateur heeft op basis van voor hem in de markt bekende saneringsoffertes van vergelijkbare locaties/objecten een correctie opgevoerd. Het vermelde bedrag dient met enig voorbehoud gelezen te worden, gezien nog geen officiële asbestinventarisatie conform de SC-540 richtlijnen heeft plaatsgevonden en (derhalve) tevens geen offertes voor sanering van onderhavige locatie beschikbaar zijn (gesteld aan taxateur).

Bijzondere waardecomponenten

Niet aanwezig. Alle gangbare waardecomponenten zijn reeds elders reeds besproken en aldaar onder de waardering gebracht.

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

In zijn algemeenheid zal de (markt)waarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest And Best Use). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het object wordt gegenereerd, binnen de juridische-, fysieke-, financiële- en feitelijke mogelijkheden van het object, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (juridisch, fysiek, financieel, feitelijk) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

Taxateur stelt vast dat het gebruik als cultuurgrond en loods met bedrijfsmatige functie, niet het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik betreft. Dit m.n. gebaseerd op informatie ontvangen van verkopend makelaar (de heer F. Hendriks van Adriaan van den Heuvel makelaardij), die stelt dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte-kavels middels een bestemmingsplanwijziging. Vooralsnog is hieromtrent geen formele ruimtelijke ordenings-procedure gestart.

Voor wat betreft de waardering is uitgegaan van een objectopsplitsing als volgt:

- Bedrijfswoning met ondergrond, tuin en erf à 3.815 m².
- Twee kavels voor ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte-woning à 3.230 m² per kavel (ergo in totaal 6.460 m²). Feitelijk momenteel echter een loods met ondergrond en erf + cultuurgrond.

Risico's (SWOT-Analyse)

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Specifieke sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen die van invloed zijn op de verkoop- / verhuurbaarheid van het object zijn:

Sterkten:

- Goede ligging, qua zicht en ontsluiting;
- Attentiewaarde;
- Goede staat van onderhoud van de woning met garage;

Zwakten:

- Aanwezigheid asbest in het dakbeschot van de woning;

Kansen:

- Herbestemming zoals genoemd onder het HaBu;

Bedreigingen:

- Onduidelijkheid over milieukundige situatie van bodem en grondwater;
- Marktinstabiliteit en vastgoedmarkt in zijn algemeenheid.

Beoordeling courantheid

Gelet op onder meer de ligging, gebruiksmogelijkheden en multifunctionaliteit (alternatieve aanwendbaarheid), bestemming, ouderdom, indeling, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden e.d. kan het object in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

Taxateur heeft tevens een beoordeling gemaakt van de courantheid de navolgende onderdelen:

- Locatie: normale / gangbare courantheid;
- Onroerende zaak: normale / gangbare courantheid;
- Courantheid voor verkoop en/of verhuur: normale / gangbare courantheid;

- Alternatieve aanwendbaarheid: normale / gangbare courantheid. Doch zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd

Overige waarderingsoverwegingen

Geen bijzonder te vermelden overige waarderingsoverwegingen.

H.2 Waardematrix in huidige staat

Rekening houdend met het voren omschreven en verder met alles dat waardebepalend is, wordt het vastgoedobject door taxateur per peildatum gewaardeerd als volgt:

Als aangeduid onder H.1 bij HABU	Oppervlakte	Waardering	
Bedrijfswoning met ondergrond, tuin en erf:	00.38.15 ha.	€	710.000,00
Twee kavel voor de toekomstige ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte-woning	00.32.30 ha.	€	71.000,00
	00.32.30 ha.	€	71.000,00

+

Totale waarde vastgoedobject in huidige staat: € **852.000,00**

Zegge: achthonderdtweënvijftigduizend euro.

Voorgaande uitgesplitst naar de thans aanwezige waardecomponenten:

Als aangeduid onder F.1	Oppervlakte	Waardering	
Ondergrond & erf (bedrijfs)woning	00.38.15 ha.	€	500.000,00
Ondergrond & erf bedrijfsgebouwen	00.22.75 ha.	€	51.000,00

Gebouwen en werken

Als aangeduid onder F.2	Grootte	Waardering	
Gebouw(deel) 1 Bedrijfswoning	660 m ³	€	230.000,00
Gebouw(deel) 2 Garage	200 m ²		
Gebouw(deel) 3 Loods met voorzieningen	650 m ²	€	49.000,00

Correcties

Als aangeduid onder H.1 bij correcties	Waardering	
AF: aanwezigheid van asbest	€	- 20.000,00

Cultuurgronden

Als aangeduid onder F.5	Oppervlakte	Waardering	
Perceel 1 alles tezamen rondom huis en loods	00.41.85 ha.	€	42.000,00

H.3 Waardematrix met bijzonder uitgangspunt

Eigenaar is bezig met een bestemmingsplanwijziging, waarbij de cultuurgronden voorzien zullen worden van de wijzigingsbevoegdheid om deze te kunnen herbestemmen van 'agrarisch' naar 'wonen'; e.e.a. in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Gevraagd is de waarde te verstrekken nadat de grond deze wijzigingsbevoegdheid onherroepelijk heeft verkregen: dit betreft een fictie (wijkt af van de feitelijke situatie per waardepeildatum) en betreft als zodanig een bijzonder uitgangspunt.

Aangenomen wordt dat:

- de bestaande bedrijfswoning met ondergrond, tuin en erf dezelfde reguliere woonbestemming krijgt, als de andere helft van deze twee-onder-éénkapwoning.
- de gronden een agrarische bestemming houden zónder wezenlijke of substantiële bebouwingsmogelijkheden (nagenoeg gelijk aan het huidige plan);
- het bestemmingsplan onherroepelijk voorzien is van de wijzigingsbevoegdheid die onder gangbare voorwaarden twee ruimte-voor-ruimte-kavels mogelijk maken;
- als voorwaarde (al dan niet anterior) is opgenomen dat de inzet van één Ruimte-voor-Ruimte-titel noodzakelijk is per kavel.

Rekening houdend met het voren omschreven en verder met alles dat waardebepalend is, wordt het vastgoedobject door taxateur per peildatum met het bijzonder uitgangspunt gewaardeerd als volgt:

Als aangeduid onder H.1 bij HABU	Oppervlakte	Waardering	
Burgerwoning met ondergrond, tuin en erf:	00.38.15 ha.	€	710.000,00
Twee kavel voor de toekomstige ontwikkeling	00.32.30 ha.	€	100.000,00
van een Ruimte-voor-Ruimte-woning	00.32.30 ha.	€	100.000,00

_____ +

Totale waarde vastgoedobject met bijzonder uitgangspunt:

€ 910.000,00

Zegge: negenhonderdtienduizend euro.

I. Conceptrapportage

Aanpassingen op conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

Wezenlijke veranderingen in de waarde na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en de datum van het uitbrengen van onderhavige versie van het taxatierapport, hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het vastgoedobject.

J. Overige mededelingen

Recherche taxateur

Taxateur heeft ten behoeve van onderhavige taxatierapport eenmalig recherche uitgevoerd ten aanzien van de vermelde bronnen. Taxateur kan niet in staan voor gegevens en informatie welke per waardepeildatum relevant (zouden kunnen) zijn, maar ten tijde van de recherche nog niet correct of volledig openbaar gepubliceerd waren.

Marktinstabiliteit

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen plotselinge en dramatische gevolgen voor markten hebben. Deze kunnen tot uitdrukking komen in paniekverkopen of –aankopen of eenvoudig in een onwil transacties te sluiten totdat duidelijk is hoe de marktprijzen zich op langere termijn ontwikkelen. Indien de taxatiedatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd, verward, onvolledig of inconsistent zijn, met onvermijdelijke gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Slotclausules

- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming mijnerzijds.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch onder nummer 17102570.
- Door de makelaar/taxateur en Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V. wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.
- De taxatie is onder andere samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van deze aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

K. Datering en ondertekening

Taxateur verklaart naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw te hebben gehandeld, rekening houdende met de omstandigheden welke op de waarden van invloed kunnen zijn.

Plaats:
Uden

Datum:
Donderdag 14 november 2019

Handtekening:



L. Bijlagen

Verantwoording oppervlakte(s)

Foto's object

Akte(n) van levering

Kadastraal uittreksel en plan (incl. plattegrond)

Bestemmingsplangegevens

Milieugegevens

Plausibiliteitsverklaring

Normblad Agrarisch & landelijk vastgoed

BIJLAGE | Verantwoording oppervlakte(s)



Getaxeerd zijn twee gedeeltelijke kadastrale percelen. Het getaxeerde object is aan de achterzijde afgebakend op de bestemmingsplangrens van het plan "Brandevoort Oost - Kaldersedijk tegenover 8". De bestaande bedrijfswoning is afgebakend op basis van de recent gesloten koopovereenkomst waarmee e.e.a. is verkocht met 3.815 m². Het resterende gedeelte is, in het kader van het HABU, in twee gelijke kavels (qua grootte/oppervlakte) opgedeeld.

Voor de meting is gebruik gemaakt van de GIS-software van de NVM en zijn ten behoeve van onderhavige rapportage afgerond.

De rode cijfers corresponderen met de gehanteerde gebouw(deel)nummering.

BIJLAGE | Foto's object



Halfvrijstaande bedrijfswoning



Vrijstaande garage bij bedrijfswoning.



Loods.



Cultuur-/landbouwgrond.

mevrouw mr S.H.W. van de Ven-Slegers
Zaaknummer: 44720

INBRENG

Heden, **dertig juni tweeduizend zeventien**, verschenen voor mij, **mr Jan Albert Meijer**, notaris met plaats van vestiging **Helmond**:

de zonder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwde echtgenoten:

1. de heer **JOANNES THOMAS JANSSENS**, wonende te 5706 KD Helmond, Kaldersedijk 3, geboren te Mierlo op dertig maart negentienhonderd eenenvijftig, zich legitimerende met zijn Nederlandse identiteitskaart met nummer IUP658CP5; ten deze handelend:
 - voor zich, hierna te noemen: **inbrenger 1**;
 - als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JANSSENS HOLDING B.V.**, statutair gevestigd te Helmond, kantoorhoudende te 5706 KD Helmond, Kaldersedijk 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 66411289 en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: **de vennootschap**;
2. mevrouw **MARIA ADRIANA ANTONIA VERHOEVEN**, wonende te 5706 KD Helmond, Kaldersedijk 3, geboren te Beek en Donk op eenentwintig oktober negentienhonderd tweeënvijftig, zich legitimerende met haar Nederlandse identiteitskaart met nummer IU69JB3K4; ten deze handelend:
 - voor zich, hierna te noemen: **inbrenger 2**;
 - als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JANSSENS HOLDING B.V.**, voornoemd en als zodanig bevoegd de vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

Inbrenger 1 en inbrenger 2 hierna tezamen ook te noemen: **inbrenger(s)**.

I INLEIDING

De comparanten verklaarden vooraf:

1. De vennootschap is opgericht bij akte op vijf juli tweeduizend zestien verleden voor ondergetekende notaris.
2. Blijkens een akte van emissie, mede heden verleden voor mij, notaris, zijn aan de inbrengers, ieder vijftig (50) aandelen in het kapitaal van de vennootschap uitgegeven, genummerd 101 tot en met 200.
3. In de akte van emissie is onder andere woordelijk vermeld:

“ OVEREENKOMST TOT STORTING.

1. Wijze van storting:

- a. *Namens de vennootschap is met de verkrijgers overeengekomen dat de verkrijgers de door hen genomen aandelen zullen volstorten door inbreng in de vennootschap van hun ondernemingen, bestaande uit hun aandeel in de vennootschap onder firma: **Jan Janssens V.O.F.** gevestigd te 5706 KD Helmond, Kaldersedijk 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 17100275, welke inbreng derhalve omvat alle activa van deze ondernemingen, waartoe registergoed behoort, onder de verplichting voor de vennootschap voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen alle passiva van die ondernemingen, zoals deze vermeld zijn op de hierna sub 3.a gemelde inbrengbalans, zulks onder de hierna sub 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen.*
- b. *De sub a bedoelde inbreng geschiedt op de voet van het bepaalde in artikel 3.65 Wet inkomstenbelasting 2001 en de in dat artikel bedoelde nader*

gestelde voorwaarden (hierna te noemen de voorwaarden).

2. Inbreng (algemeen):

- a. De onderneming wordt geacht vanaf **één januari tweeduizend zeventien** voor rekening en risico van de vennootschap te zijn gedreven.
- b. Van de sub a bedoelde datum af tot de dag van uitgifte van aandelen, zullen de winst en het verlies van de onderneming ten bate en ten laste van de vennootschap zijn.
- c. De verkrijger is tot onverwijld inbreng verplicht.

De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.

C. STORTING.

1. De sub B bedoelde overeenkomst tot inbreng van de aldaar bedoelde onderneming is thans voor de vennootschap verbindend."

II INBRENG

De comparanten verklaarden vervolgens dat ter zake van de inbreng het volgende geldt:

1. De inbreng omvat alle activa van de vorenbedoelde onderneming, hierna te noemen "de onderneming", onder de verplichting voor de vennootschap alle passiva van de onderneming voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen, één en ander zoals nader aangeduid in de aan deze akte te hechten en door de inbrenger gewaarmerkte inbrengbalans per **één januari tweeduizend zeventien**; deze balans hierna te noemen "de inbrengbalans" en deze datum hierna te noemen "de inbrengdatum".
2. De inbreng omvat eveneens:
 - a. de administratie, het exclusieve recht op het gebruik van de handelsnaam, alsmede andere immateriële activa;
 - b. de tussen de inbrenger en derden bestaande duurovereenkomsten betrekking hebbende op de onderneming, zoals huur- en optierechten en verzekering- en arbeidsovereenkomsten;
 - c. de voor de ongestoorde uitoefening van de onderneming vereiste en voor overdracht vatbare vergunningen;
 - d. alle goederen welke sedert de inbrengdatum ten behoeve de onderneming door de inbrenger zijn verkregen.
3. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken.
Onder deze verplichtingen zijn mede begrepen de verplichtingen welke sedert de inbrengdatum ten laste van de onderneming door de inbrenger zijn aangegaan. Indien en voor zover een lening krachtens een daartoe strekkende bepaling is achtergesteld bij één of meer van de overige verplichtingen van de inbrenger, blijft tussen de vennootschap en de desbetreffende schuldeiser met betrekking tot de achterstelling gelden hetgeen hieromtrent is bepaald.
4. De onderneming is met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van de inbrengdatum.
5. Alle voormelde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

III LEVERING

Overgaande tot de inbreng verklaarden de comparanten als inbrengers bij deze aan de vennootschap te leveren en verklaarden zij voor en namens de vennootschap te aanvaarden alle tot de onderneming behorende goederen, zowel voor als na de inbrengdatum verkregen, te weten:

- a. de voorraden, meubilair en overige inventaris, zulks onder bezwaar van eventuele pandrechten ten behoeve van derden.

Voor zover deze zaken ten behoeve van de inbrenger door derden worden gehouden, worden zij geacht van de inbrengdatum af ten behoeve van de vennootschap te worden gehouden;

- b. de rechten op immateriële activa, waaronder begrepen het recht op de handelsnaam: Jan Janssens;
- c. de vorderingen op derden. Voor zover de hierbij geleverde vorderingen verpand zijn, geschiedt deze levering met inachtneming van dit pandrecht;
- d. de rechten voortvloeiende uit de sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten, voor zover deze voor levering vatbaar zijn;
- e. het navolgende registergoed, te weten:
het perceel kadastraal bekend **gemeente Helmond sectie U nummer 7132**, gelegen aan de Kaldersedijk te Helmond, groot tweeëntwintig are vijfenzeventig centiare.

IV **LEVERINGSBEPALINGEN**

De comparanten verklaarden dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.
2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Ten aanzien van de gegoedheid van de debiteuren verleent de inbrenger de vennootschap generlei garantie.
5. De sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten worden voor zover de rechten daaruit niet voor levering vatbaar zijn, per de inbrengdatum op naam van de inbrenger, doch voor rekening en risico van de vennootschap gecontinueerd.
De inbrenger is verplicht zich geheel te gedragen naar de aanwijzingen dienaangaande van de vennootschap, die de inbrenger ter zake vrijwaart.
6. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
7. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V **OVERNEMING VERPLICHTINGEN**

1. Verplichtingen uit de inbrengbalans
De vennootschap neemt bij deze de in de inbrengbalans opgenomen verplichtingen en de sedertdien door de inbrenger ten laste van de vennootschap aangegane verplichtingen als eigen verplichting over, onder vrijwaring van de inbrenger ter zake.
2. Verplichtingen uit duurovereenkomsten
De verplichtingen uit duurovereenkomsten als bedoeld sub IV.5 gaan op dezelfde voet op de vennootschap over. Ten aanzien van het personeel vrijwaart de inbrenger de vennootschap volledig voor de nakoming van de verplichtingen uit arbeidsovereenkomst van het gehele personeel gedurende één jaar na heden, voor zover die verplichtingen zijn ontstaan vóór heden.

VI **STORTING**

1. Blijkens de inbrengbalans bedraagt de waarde van de ingebrachte activa negenhonderdzesennegentigduizend achthonderdzevenentachtig euro (€ 996.887,00), terwijl de passiva belopen achthonderdtweeënveertigduizend zevenhonderddrieënzeventig euro (€ 842.773,00), zodat per saldo is ingebracht voor de waarde van eenhonderdvierenvijftigduizend eenhonderdveertien euro (€ 154.114,00).

De stortingsverplichting bedraagt een euro (€ 1,00), zodat teveel is ingebracht eenhonderdvierenvijftigduizend eenhonderddertien euro (€ 154.113,00).

2. Een bedrag groot eenhonderdvierenvijftigduizend eenhonderddertien euro (€ 154.113,00) wordt in de boeken van de vennootschap aangemerkt als agiostorting door de inbrenger.

VII OVERIGE BEPALINGEN

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

VIII GLIJCCLAUSULE

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

IX BEPALINGEN OMTRENT REGISTERGOED

1. Verkrijging

Voormeld perceel is door de comparant sub 1 in eigendom verkregen als afkomstig van oud nummer 2173 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, door inschrijving in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Eindhoven op veertien juni negentienhonderd achtenzeventig, in deel 5678 nummer 60, van een afschrift van een akte van ruiling op de dag daarvoor voor W.J.M. Keulen, destijds notaris met plaats van vestiging Helmond verleden, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van het recht om ontbinding te vorderen.

2. Hypothecaire inschrijvingen

Voormeld perceel is belast met:

- een eerste hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. alsmede de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A. (destijds genaamd: Coöperatieve Raiffeisen Boerenleenbank W.A.), tot en ten belope ener som van vierhonderdvijftigduizend gulden (f 450.000,00), blijkens akte op dertien juni negentienhonderd achtenzeventig verleden voor genoemde notaris Keulen, ingeschreven alsvoor, de dag daarna in Register Hypotheken 3 in deel 3562 nummer 98;
- een tweede hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. alsmede de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A. (destijds genaamd: Coöperatieve Rabobank B.A.), tot en ten belope ener som van vierhonderdvijftigduizend gulden (f 450.000,00), blijkens akte op elf juli negentienhonderd zesentachtig verleden voor een plaatsvervanger van mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris met plaats van vestiging Helmond, ingeschreven alsvoor, veertien juli daarna in Register Hypotheken 3 in deel 5259 nummer 48;
- een derde hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. alsmede de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A. (destijds genaamd: Coöperatieve Rabobank Helmond U.A.), tot en ten belope ener som van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), blijkens akte op zes april tweeduizend zes verleden voor mr. N.J. Visser, notaris met plaats van vestiging Helmond, ingeschreven alsvoor, de dag daarna in Register Hypotheken 3 in deel 30935 nummer 9.

Van de toestemming van voormelde banken tot inbreng van het registergoed blijkt uit een schrijven dat aan deze akte zal worden gehecht.

X **OMZETBELASTING**

Ten aanzien van de eventuele heffing van omzetbelasting verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat op deze inbreng van toepassing is artikel 37d van de Wet op de Omzetbelasting 1968, aangezien het hier betreft de overdracht van een onderneming.

XI **BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting doet de vennootschap een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 letter e van de Wet op belastingen rechtsverkeer, aangezien het omschreven registergoed deel uitmaakt van een in zijn geheel ingebrachte onderneming.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zullen de volgende stukken worden gehecht:

- voormelde inbrengbeschrijving;
- voormelde toestemming van de bank.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van hen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. Waarvan akte in minuut is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur en negen en dertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J.A. Meijer

Ondergetekende, mr Jan Albert Meijer, notaris met plaats van vestiging Helmond, verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

(w.g.) J.A. Meijer

Ondergetekende, mr Jan Albert Meijer, notaris met plaats van vestiging Helmond, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-06-2017 om 13:47 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70994 nummer 98.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 57D76417EC92D650E6607D435B114000 toebehoort aan Jan Albert Meijer.

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

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	5678 60 145	met de in volgblad(en) voortzet
deel	nr.					
354	1750	ERVENHOUT	14 JUNI 1978	H.C.B. Janssens		

Aantekeningen:

Voor mij, Wilhelmus Josephus Maria Keulen, notaris ter standplaats Helmond, verschenen: - - - - -

1. de heer JOANNES (zich ook schrijvende Johannes) JOSEPHUS JANSSENS, landbouwer, wonende te Mierlo, Hertenkampstraat 17, volgens zijn verklaring geboren te Mierlo op twee en twintig maart negentienhonderd twaalf, weduwnaar in eerste huwelijk van Petronella Cornelia Kooijmans, thans in tweede huwelijk op huwelijksvoorwaarden gehuwd met Adriana van den Broek; - - - - -
2. de heer JOANNES THOMAS JANSSENS, landbouwer, wonende te Mierlo, Kaldersedijk 1, volgens zijn verklaring geboren te Mierlo op dertig maart negentienhonderd een en vijftig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Maria Adriana Antonia Verhoeven, beiden in eerste huwelijk; - - - - -
3. mevrouw HENDRICA PETRONELLA JANSSENS, zonder beroep, wonende te Helmond, Burgemeester van Houtlaan 30, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op vijf en twintig juli negentienhonderd zeven en veertig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Albertus Joris Cornelis van Stiphout, beiden in eerste huwelijk; - - - - -
4. mevrouw PETRONELLA FRANCISCA JANSSENS, zonder beroep, wonende te Helmond, Stiphout, Meester Strikstraat 7, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op veertien september negentienhonderd acht en veertig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Paulus Johannes Karel Maria Martens, beiden in eerste huwelijk; - - - - -
5. mevrouw FRANCISCA ANTONIA JANSSENS, zonder beroep, wonende te Nuenen, Papenvoortseheide 2.a., volgens haar verklaring geboren te Mierlo op dertien november negentienhonderd negen en veertig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Josephus Lambertus Antonius Slegers, beiden in eerste huwelijk; - - - - -
6. mevrouw ANTONIA JOSEPHINA JANSSENS, zonder beroep, wonende te Asten, Heusden, Zeilhoekseweg 3, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op dertig maart negentienhonderd een en vijftig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Aloysius Henricus Johannes Heyligers, beiden in eerste huwelijk; - - - - -
7. de heer FRANCISCUS JOANNES JANSSENS, loadermachinist, wonende te Mierlo, Hertenkampstraat 17, volgens zijn verklaring geboren te Mierlo op negen februari negentienhonderd vier en vijftig, ongehuwd en nimmer gehuwd geweest. - - - - -

De comparanten sub 1 en 2 verklaarden een overeenkomst van ruiling te zijn aangegaan op grond waarvan de comparant sub 1 in ruil afstaat aan de comparant sub 2, die in ruil aanvaard: - - - - -

de schuur met stal, - uitmakende ongeveer de helft van de gebouwen waaruit de boerderij gelegen te Mierlo, Kaldersedijk 1, bestaat -, en grond, gelegen aldaar, kadastraal bekend Gemeente Mierlo, Sectie B nummers 478 en 477 en een ter plaatse afgepaald gedeelte van nummer 1234, tezamen groot ongeveer twee hectaren vijftig aren, - - - - -

in ruil waarvoor de comparant sub 2 in ruil afstaat aan de comparant sub 1, die in ruil aanvaard: - - - - -

het woonhuis met berging, erf en tuin, gelegen te Mierlo, Hertenkampstraat 17, kadastraal bekend Gemeente Mierlo, Sectie F nummer 3004, groot twee aren twee en dertig centiaren. - - - - -

De comparanten sub 1 en 2 verklaarden dat de comparant sub 1 terzake van deze ruiling aan de comparant sub 2 een toegift verschuldigd is van zeshonderd tachtig gulden (f.680,--), welke toegift de comparant sub 2 verklaarde te hebben ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen. - - - - -

Vervolgens verklaarde de comparant sub 1 te hebben verkocht aan de comparanten sub 3 tot en met 6, onder voorbehoud van na te melden zakelijk recht van gebruik en bewoning, die verklaarden, onder voormeld voorbehoud, te hebben gekocht, tezamen, ieder voor een gelijk deel: - - - - -

voorschreven woonhuis aan de Hertenkampstraat 17 te Mierlo. - - - - -

De comparanten sub 1 en 3 tot en met 6 verklaarden dat deze koopovereenkomst is aangegaan voor een koopsom van vijf en dertig duizend tweehonderd acht en dertig gulden (f.35.238,--), zijnde dit het verschil tussen de waarde van voorschreven onroerend goed, in vrij te aanvaarden staat, vastgesteld door een deskundige en de waarde van gemeld zakelijk recht van gebruik en bewoning, vastgesteld overeenkomstig artikel 5 van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956. - - - - -

De comparanten sub 1 en 3 tot en met 6 verklaarden dat met de door de comparanten sub 3 tot en met 6 verschuldigde koopsom ad vijf en dertig duizend tweehonderd acht en dertig gulden (f.35.238,--) wordt

Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder:	5678 60 146
			eerste vervolgblad

verrekenend het thans nog door de comparant sub 1 aan ieder van hen verschuldigde bedrag terzake van de afwikkeling van de nalatenschap van hun moeder, pro resto groot voor ieder van hen twee duizend vijfhonderd drie en zeventig gulden, in totaal tien duizend tweehonderd twee en negentig gulden (f.10.292,--), na welke verrekening thans nog van gemelde koopsom resteert een gedeelte van vier en twintig duizend negenhonderd zes en veertig gulden (f.24.946,--). - - - - -

De comparant sub 1 verklaarde bij deze dit resterend gedeelte van gemelde koopsom aan de comparanten sub 3 tot en met 6 kwijt te schelden, welke kwijtschelding de comparanten sub 3 tot en met 6 verklaarden aan te nemen. - - - - -

De comparanten sub 1 en 3 tot en met 6 verklaarden dat door voorschreven verrekening de vordering van de comparanten sub 3 tot en met 6 op de comparant sub 1 terzake van hun aandeel in de nalatenschap van hun moeder, thans geheel is voldaan, waarvoor de comparanten sub 3 tot en met 6 kwijting verlenen aan de comparant sub 1. -

Vervolgens verklaarde de comparant sub 1 op grond van en ter voldoening aan zijn verplichting tot levering jegens de comparant sub 2 uit voorschreven overeenkomst van ruiling voortvloeiende, bij deze in eigendom over te dragen aan de comparant sub 2: voorschreven door hem in ruil afgestane lot. - - - - -

De comparant sub 2 verklaarde vervolgens, op grond van en ter voldoening aan zowel zijn uit gemelde overeenkomst van ruiling voortvloeiende verplichting tot levering aan de comparant sub 1, als op grond van en ter voldoening aan de uit gemelde koopovereenkomst voortvloeiende verplichting tot levering van de comparant sub 1, jegens de comparanten sub 3 tot en met 6, bij deze over te dragen: - - - - -

aan de comparant sub 1: het hierna nader te omschrijven zakelijk recht van gebruik en bewoning met betrekking tot het pand Hertenkampstraat 17 te Mierlo; - - - - -

aan de comparanten sub 3 tot en met 6: gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel: de blote eigendom met betrekking tot het pand Hertenkampstraat 17 te Mierlo. - -

De comparanten sub 1, 2 en 3 tot en met 6 verklaarden ieder het aan hem/haar overgedragene te aanvaarden. -

Vervolgens verklaarde de comparant sub 1 te hebben verkocht en bij deze in eigendom over te dragen aan de comparant sub 7, die verklaarde te hebben gekocht en bij

deze in eigendom te aanvaarden: - - - - -
van voorschreven boerderij Kaldersedijk 1, Mierlo: de
woning met garage en grond, kadastraal bekend Gemeente
Mierlo, Sectie B, ter plaatse afgepaald resterend ge-
deelte van nummer 1234, groot ongeveer veertig aren
twintig centiaren, nummer 366, groot vijftig aren vijftig
centiaren en Sectie L nummer 166, groot een are tien cen-
tiaren. - - - - -

De comparanten sub 1 en 7 verklaarden dat deze koopover-
eenkomst is aangegaan voor een koopsom van vier en vijf-
tig duizend gulden (f.54.000,--). - - - - -

De comparanten sub 1 en 7 verklaarden met deze koopsom
te verrekenen de vordering van de comparant sub 7 op
de comparant sub 1 terzake van het thans nog door de
comparant sub 1 aan de comparant sub 7 verschuldigde
bedrag terzake van de afwikkeling van de nalatenschap
van zijn moeder, pro resto groot vijfhonderd drie en
zeventig gulden (f.573,--) na welke verrekening deze
vordering geheel is voldaan en van voorschreven koopsom
nog resteert te voldoen een gedeelte ad drie en vijftig
duizend vierhonderd zeven en twintig gulden (f.53.427,--)
welk gedeelte bij deze is voldaan, verklarende de com-
parant sub 1 derhalve voor de gehele voorschreven koop-
som kwijting te verlenen. - - - - -

De comparanten verklaarden dat deze overeenkomst
ruiling en verkoop en koop en de overdrachten van het
zakelijk recht en in eigendom zijn aangegaan onder de
navolgende bedingen en bepalingen: - - - - -

A. Gemelde onroerende goederen worden geruild, respec-
tieveijk verkocht en gekocht met alle daaraan verbon-
den heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten,
lasten en verplichtingen en in de staat waarin zij zich
op heden bevinden. - - - - -

B. Voorschreven geruilde, respectieveijk gekochte en
verkochte onroerende goederen kunnen aanvaard worden
als volgt: - - - - -

de comparant sub 2 kan van het door hem gekochte ter-
stond in eigen gebruik en genot aanvaarden; - - - - -

de comparant sub 7 het door hem gekochte geheel, in
eigen gebruik en genot, uiterlijk op een januari negen-
tienhonderd negen en zeventig. - - - - -

De comparant sub 1 behoudt zich het zakelijk recht van
gebruik en bewoning voor ten behoeve van zichzelf en

82.

Doorge-
haald een
woord

Bewaring:

EINDHOVEN

De bewaarder,

H. J. J. J. J.

5678

60 147

tweede

vervolgblad

TOEGELIJDEN VERKOPPEL GEDRAGEN VERKEN IS EIGENDOM VAN

zijn genoemde echtgenote, met betrekking tot het pand Hertenkampstraat 17, welk recht zal eindigen bij het overlijden van de langstlevende van de comparant sub 1 of diens echtgenote, alsmede bij het eerder metterwoon verlaten door hem of de langstlevende hunner van bedoeld pand. - - - - -

Indien de echtgenote van de comparant sub 1 de langstlevende zal zijn, zal gemeld zakelijk recht van gebruik en bewoning eveneens eindigen bij haar hertrouwen. - - - De comparanten sub 3 tot en met 6 kunnen het door hen gekochte aanvaarden met inachtneming van voorschreven zakelijk recht van gebruik en bewoning. - - - De eigenaarslasten en belastingen, welke op het verkochte geheven worden, zijn voor rekening van de respectieve verkrijgers vanaf een januari negentienhonderd negen en zeventig. - - - - -

C. Verschil van de hierboven opgegeven grootten van de geruilde, respectievelijk verkochte en gekochte onroerende goederen, met de werkelijke geeft geen aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de bovengemelde toegift, respectievelijk koopprijzen, noch tot vernietiging van deze overeenkomst. - - - - -

D. De vervreemders zijn tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die voor uitwinning van de eigendom en het bestaan van hypotheken en beslagen, huren of pachten. - - - - -

E. Alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke de vervreemders tegen hun rechtsvoorgangers in de eigendom of derden terzake van de hiervoor omschreven onroerende goederen hebben, worden mede aan de verkrijgers overgedragen. - - - - -

F. Verkrijgers kunnen zonder medewerking van de vervreemders een afschrift of uittreksel van deze akte laten overschrijven ten hypotheekkantore en zullen met dit afschrift of uittreksel genoegen nemen als enig eigendomsbewijs. - - - - -

G. Partijen doen afstand van het recht tot ontbinding dezer overeenkomst, eventueel voortvloeiende uit de bepalingen der artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek. - - - - -

H. De kosten dezer akte en die der eigendomsoverdrachten komen geheel voor rekening van de comparant sub 1. - - - De overdrachtsbelasting waaraan deze akte onderworpen is komt eveneens voor rekening van de comparant sub 1. - Met betrekking tot het door elk van de comparanten sub

2 en 7 gekochte onroerend goed verklaarden de comparanten sub 1, sub 2 en sub 7 nog het volgende te zijn overeengekomen: - - - - -

Wanneer het gekochte onroerend goed binnen tien jaar na heden wordt verkocht of onteigend, dan zal koper de meeropbrengst boven de koopsom delen voor gelijke delen met zijn broers en zusters, zulks op verbeurte van een boete ten behoeve van zijn broers en zusters gelijk aan de ontvangen koopsom casu quo onteigeningsvergoeding, welke boete verbeurd is na ingebrekestelling zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist. - - -

Op de meeropbrengst casu quo de boete kan koper te zijner tijd in mindering brengen de kosten in verband met verbouwing of eventuele nieuwbouw, voorzover deze door hem kunnen worden aangetoond, en een vergoeding voor door hem zelf verrichte werkzaamheden voor zover dit door hem, koper, kan worden aannemelijk gemaakt. - Bij onteigening of verkoop ter voorkoming van onteigening kan koper bovendien op de meeropbrengst casu quo de boete in mindering brengen alle door hem te ontvangen vergoedingen zoals bedrijfsschade, vergoeding voorzover niet zijnde koopsom voor het te vervreemden onroerend goed. - - - - -

Gemelde verplichting geldt niet ingeval van verkoop ex artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede ingeval van executorialle verkoop of gerechtelijke verkoop, waaronder niet begrepen executorialle verkoop verband houdende met het niet nakomen van deze verplichting. - - - - -

Voormelde verplichting geldt ook bij gedeeltelijke verkoop en onteigening. - - - - -

De berekening en verdeling van de meeropbrengst casu quo de berekening van de hoogte van de boete geschiedt in zulk geval naar rato. - - - - -

De comparanten sub 2 tot en met 7 verklaarden ieder voor zich voor zover het hem/haar betreft de hiervoor ten behoeve van hem/haar gemaakte bedingen aan te nemen.

De comparant sub 2 verklaarde nog terzake van de aankoop door hem een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer aangezien de door hem gekochte onroerende goederen behoren tot - en dienstbaar zijn aan het bedrijf van vader dat hij geheel voortzet. - - - - -

Bewaring:

EINDHOVEN

De bewaarder,

H.C. Janssens

5578

60148

derde

vervolgblad

Voorschreven onroerende goederen werden in eigendom verkregen: - - - - -

door de comparant sub 1: het perceel Sectie L nummer 166, door toedeling ingevolge ruilverkaveling blijkens akte op negen juni negentienhonderd zes en zeventig voor notaris A.P.Th. Mostermans te Helmond verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven diezelfde dag in deel 5109 nummer 1; - - - - -

de percelen Sectie B nummers 366, 477, 478 en 1234, door toedeling blijkens akte van scheiding en deling, houdende afstand van de rechten tot ontbinding ex artikelen 1302, 1303 en andere van het Burgerlijk Wetboek op zes en twintig juni negentienhonderd drie en zeventig voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op zeven en twintig juni daaraankvolgende in deel 2161 nummer 105; - - - - -

door de comparant sub 2: - - - - -
het perceel Gemeente Mierlo, Sectie F nummer 3004, door aankoop blijkens akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding ex artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op zes augustus negentienhonderd vier en zeventig voor notaris G.H.A. de Bie te Helmond, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op zeven augustus daaraankvolgende in deel 2286 nummer 82. - - - - -

Mede verscheen: mevrouw Adriana van den Broek, voornoemd, zonder beroep, wonende te Mierlo, Hertenkampstraat 17, echtgenote van de comparant sub 1, die verklaarde tot bovenstaande verkoop haar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven. - - - - -

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. - - - - -
Waarvan akte in minuut is verleden te Mierlo op heden de dertiende juni negentienhonderd acht en zeventig. - - - - -

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

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. - - - - -
(get.) J. Janssens, J. Janssens, R. van Stiphout-Janssens, N. Martens-Janssens, F. Slegers-Janssens, T. Heyligers-Janssens, F. Janssens, A. Janssens v.d. Broek, W. Keulen. - - - - -
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT w.g. W. Keulen. - - - - -

Ondergetekende, Wilhelmus Josephus Maria Keulen, notaris, wonende te Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

W. Keulen

BIJLAGE | Kadastraal uittreksel en plan (incl. plattegrond)



BETREFT

Helmond U 7132

UW REFERENTIE

wvdv/kvd

GELEVERD OP

12-11-2019 - 08:06

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11046109432

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M

11-11-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Helmond U 7132](#)

Kadastrale objectidentificatie : 041640713270000

Kadastrale grootte 2.275 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 171067 - 384604

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Ontstaan uit [Helmond U 6725](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

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

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 70994/98](#)

Ingeschreven op 30-06-2017 om 13:47

Naam gerechtigde [JANSSENS HOLDING B.V.](#)

Adres Kaldersedijk 3

5706 KD HELMOND

Statutaire zetel HELMOND

KvK-nummer [66411289](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Helmond U 7133

UW REFERENTIE

wvdv/kvd

GELEVERD OP

12-11-2019 - 08:04

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11046109348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-11-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Helmond U 7133](#)

Kadastrale objectidentificatie : 041640713370000

Locatie Kaldersedijk 3

5706 KD Helmond

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Niet volledig verwerkt stuk [Hyp3 76800/39](#)

Ontvangen op 06-11-2019 om 09:00

Hypotheek

Kadastrale grootte 13.765 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 171046 - 384551

Omschrijving Wonen

Terrein (grasland)

Ontstaan uit [Helmond U 6725](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

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

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afmstig uit stukken [Hyp4 60263/63](#)

Ingeschreven op 26-07-2011 om 13:35

[Hyp4 5678/60 Eindhoven](#)

Ruiling

Overige stukken [Hyp4 60263/63](#)

Ingeschreven op 26-07-2011 om 13:35

Waardeloosheid (verklaring van)

[Hyp4 40252/82 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 14-10-2004 om 09:00

Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling

[Hyp4 6661/60 Eindhoven](#)

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Naam gerechtigde [De heer Joannes Thomas Janssens](#)



BETREFT

Helmond U 7133

UW REFERENTIE

wvdv/kvd

GELEVERD OP

12-11-2019 - 08:04

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11046109348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-11-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Kaldersedijk 3

5706 KD HELMOND

Geboren 30-03-1951

te MIERLO

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



0 m 10 m 50 m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Helmond

U

7133



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

Omgevingskaart

Klantreferentie: wvdv/kvd



Deze kaart is noordgericht.

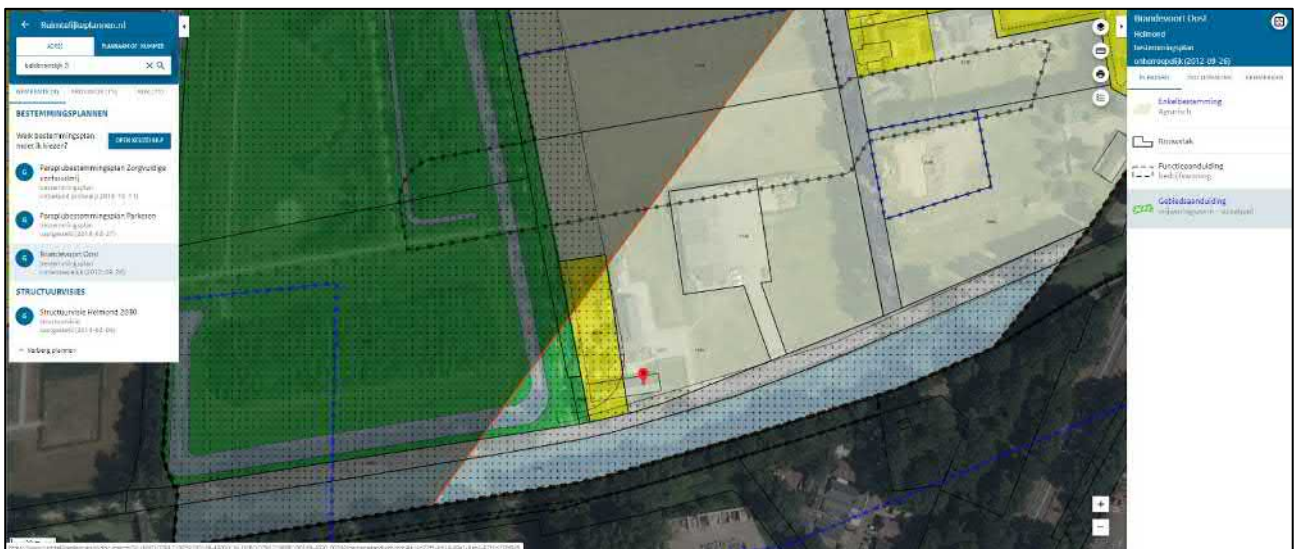
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Helmond U 7133
Kaldersedijk 3, 5706KD Helmond
CC-BY Kadaster.

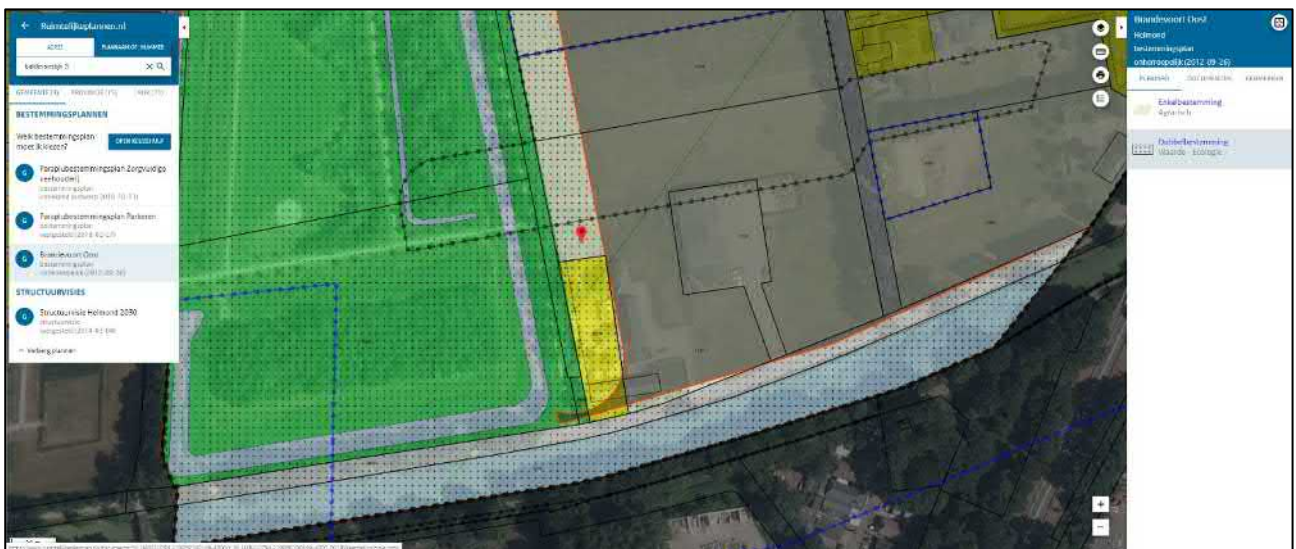


REBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied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

BIJLAGE | Bestemmingsplangegevens



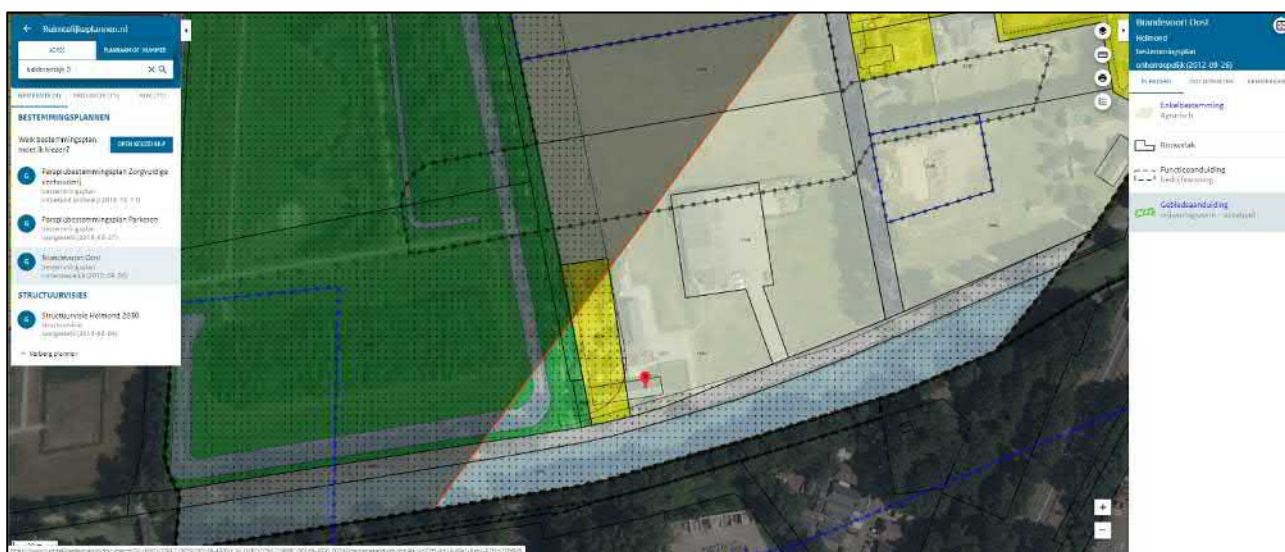
Enkelbestemming agrarisch



Dubbelbestemming waarde - ecologie



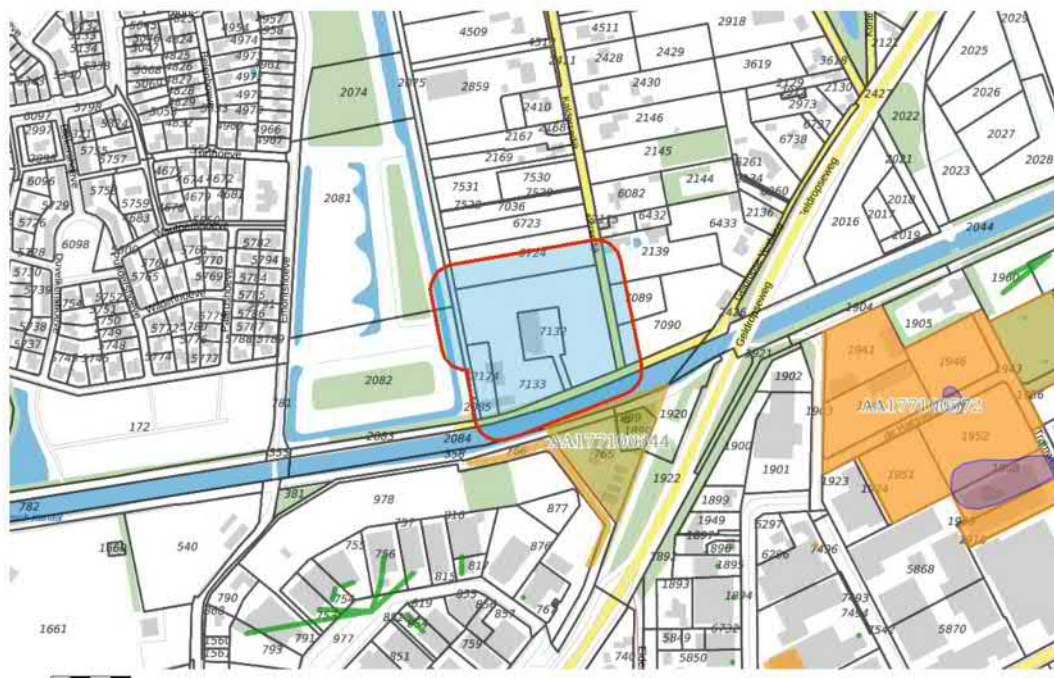
Functieaanduiding bedrijfswoning + bouwvlak



Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – straatpad

Bodeminformatie ODBN t.b.v. taxatie

Omgevingsrapportage



Bodem

Locaties

Ondergrond

Kadastraal perceel

topografie

Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

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

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

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

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

Geen informatie aanwezig

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

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

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

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

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

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

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

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

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

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

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

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

Overzicht onderzoeken

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

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

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

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

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

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

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

**Binnen het aangegeven zoekgebied is
geen informatie aangetroffen.**

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.

Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

BIJLAGE | Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Bernheze Makelaars & Adviseurs B.V.
Naam: B.A.G. Pittens RM-RT
Adres: Bitswijk 10, 5401 JB
Plaats: Uden

Ingeschreven bij het NRVt in de kamer Wonen onder nummer RT510787445.

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarden én de onderbouwing van de waarden.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 14 november 2019 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarden in het taxatierapport plausibel zijn.

Aldus door taxateur,

Uden, 14 november 2019

Handtekening taxateur:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by 'A.G. Pittens RM-RT'.

BIJLAGE | Normblad taxatierapport Landelijk Agrarisch Vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (9.18 NRVt kamer LV) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (19.1 NRVt kamer LV) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS en IVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irrealistische verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend

beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11. Marktwaaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (9.18 NRVt kamer LV). Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS en IVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt.

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een*

taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.

- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5. Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1 *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeed heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*
- 2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*
- 2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest. Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*
- 2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.

13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc. (zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de

			waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS en IVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt.	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is

gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;

- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

5. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register

13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.