

TAXATIERAPPORT

Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond



ERA Focus Makelaars

Taxateur

ing. Bonnie Hendriks RT
Hurksestraat 60, 5652AL te Eindhoven
Tel: 0031628813011
Email: Bonnie@erafocus.nl

Opdrachtgever

SamenInGeld B.V.
SamenInGeld B.V.
P.C. Staalweg 70
3721TJ Bilthoven

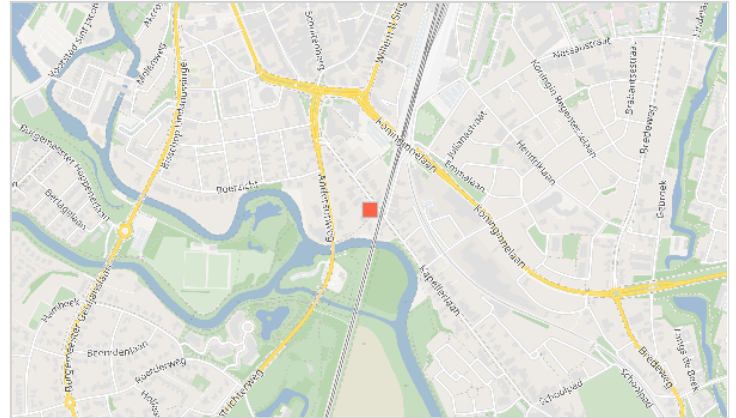
Waardepeildatum
1 maart 2023

Rapportdatum
24 maart 2023



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossinummer:	
VMS taxatienummer:	65731885
Complex:	Kapellerlaan 48 te Roermond
Adres:	Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	300 m²
Energie label:	- / Geen



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1898
Monument:	Rijksmonument
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	307 m²
Gemiddelde GBO per woning:	154 m²



Waardering

Opdrachtgever:	SamenInGeld B.V.
Contactpersoon:	SamenInGeld B.V.
Eigenaar:	Rahimi Vastgoed B.V.
Taxateur:	ing. Bonnie Hendriks RT
Waardepeildatum:	woensdag 1 maart 2023
Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten:	€ 955.000
Marktwaaarde per m ² :	€ 3.111
BAR kk huurpbrengst:	5,6%

Kengetallen

Contractuur:	€ 53.400
Markthuur:	€ 53.400
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.413
% exploitatiekosten van theoretische huur:	8,26%
% exploitatiekosten van markthuur:	8,26%
Leegwaarde:	€ 1.035.000
Leegwaarde per m ² :	€ 3.371
Huur / leegwaarde ratio:	5,2%
Leegwaarde ratio:	92,03%
NAR % VON na correcties:	5,1%

Object beoordeling

Score

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

Locatie beoordeling

Score

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

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 01-03-2023 getaxeerd op:

EUR 955.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: SamenInGeld B.V.
Ter attentie van: SamenInGeld B.V.
Adres: P.C. Staalweg 70, 3721TJ te Bilthoven
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever:

TWEEDE OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: Ibrahim Ozgul
Verstrekt door: Selahattin Yavuz
Adres: William Boothstraat 225, 2037SH te Haarlem
Telefoonnummer:
E-mailadres 2e opdrachtgever:

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: ERA Focus Makelaars
Uitvoerend taxateur: ing. Bonnie Hendriks RT
Adres: Hurksestraat 60, 5652AL te Eindhoven
Telefoonnummer: 0031628813011
E-mailadres: Bonnie@erafocus.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVT RT960663580
NVM Business 600932
Ingeschreven in het register onder nummer: RT960663580

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie: Era Focus makelaars Breda
Controlerende / tweede taxateur: Joris Vissers RT
Adres: Lange Bunder 1, 4854MB te Bavel
Telefoonnummer: 0031615187962
E-mailadres: joris@erafocus.nl
Lid van / aangesloten bij: De heer J. (Joris) Vissers, Register Taxateur (RT) van onroerende zaken. Onder andere ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen onder nummer: RT908618418. Handelend in opdracht van "ERA Focus Makelaars Breda BV", gevestigd te Lange Bunder 1, 4854 MB te Bavel en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Breda onder nummer 69690847. TMI 340163
Ingeschreven in het register onder nummer: RT908618418
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Voorgenoemde houdt zich bezig met bedrijfsmatige taxaties, beleggingstaxaties en woningtaxaties

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 1 maart 2023

Toelichting opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft op 1-3-2022 een opdracht verstrekt tot taxatie van het in dit rapport omschreven vastgoed om inzicht te verschaffen in de waarde ten behoeve van onderhavig object.

Opdrachtvoorwaarden
Era Focus Makelaars BV

Dossiervorming

De taxateur is voor aanvang van de taxatieopdracht door de opdrachtgever de opdrachtvoorwaarden overeengekomen. Hierin wordt aan de opdrachtgever het taxatieproces uitgelegd en de werkzaamheden die de taxateur zal verrichten. De taxateur zal gedurende het taxatietraject een dossier opbouwen waarin minimaal onderstaande onderdelen in zullen worden vastgelegd:

- de ondertekende of langs elektronische wijze bevestigde opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- (eventueel) verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het taxatierapport;

Naast de genoemde onderdelen bewaart de taxateur alle bijlagen die zijn toegepast bij de taxatie in het dossier.

Binnen deze waardering is inzake de dossiervorming onder andere rekening gehouden met hetgeen opgenomen in de richtlijnen en reglementen van het NRVV, echter is men grotendeels afhankelijk van de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en van schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Indien zich onvolkomenheden hebben voorgedaan in de dossiervorming, waardoor eventuele afwijkingen ontstaan ten opzichte van de thans geldende richtlijnen is in o.a. de algemene uitgangspunten en de toelichting op de waardering aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan binnen deze waardering.

Interne kwaliteitsborging

Het taxatieteam van Era Focus makelaars, hanteert het taxatiemanagementsysteem. Dit taxatiemanagementsysteem wordt extern beheerd door een ISO-gecertificeerde leverancier.

De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:

- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatieapplicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow expliciet goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen en handtekeningen verschijnen;
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn;
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden, waarvoor een user-ID, password en sms-code op de bij het account geregistreerde mobiele telefoon zijn vereist (two-factor authentication)).

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVV (www.nrvv.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Als NVM-lid conformeert Era Focus makelaars zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing (www.nvmtuchtrechtspraak.nl).

Roulatie

Om deze bedreiging tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen is het de geregistreerde taxateur niet toegestaan een professionele taxatiedienst meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject te verrichten

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest.

Onafhankelijkheid

Era Focus makelaars heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het afgesproken honorarium is een vast bedrag en heeft geen directe relatie met de hoogte van de getaxeerde waarde. Era Focus makelaars en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor opdrachtgever verrichten. Indien Era Focus makelaars regelmatig opdrachten voor opdrachtgever vervult, is jaarlijkse financiële aandeel van opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep, waarvan Era Focus makelaars deel uitmaakt.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs worden gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

NRVT: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;
Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):
IVS : Code of ethical principles for professional valuers;
EVS : TEGoVA's Code of Ethics and Conduct
RICS : Red Book.

Hierbij verklaren de taxateurs dat zij op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, commercieel beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Ondergetekende verklaard in dit rapport te voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur per jaar). Daarnaast wordt ruim voldaan aan de vereisten van het NRVV ten aanzien van het aantal minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Plausibiliteit

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (meest recente versie):

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT respectievelijk Addendum Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en) (www.nrvt.nl);
 - International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) (www.ivsc.org);
 - European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa) (www.tegova.org);
 - RICS-taxatiestandaarden (The Red Book) (www.rics.org).
- Bij eventuele strijdigheid zullen de IVS leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

Tuchtrecht

Ondergetekende heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Klap B.V., gevestigd te De Ruijterkade 139, 1011 AC Amsterdam) wordt uitgekeerd.

De totale aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor de door Opdrachtgever geleden schade zal in ieder geval zijn beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Opdrachtnemer (Klap B.V.) wordt uitgekeerd (Verzekerd bedrag Beroepsaansprakelijkheidsverzekering: € 500.000,- per aanspraak en € 500.000,- per verzekeringsjaar. Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering: € 1.250.000,- per aanspraak en € 2.500.000,- per verzekeringsjaar), vermeerderd met het eigen risico van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer is echter niet aansprakelijk tot vergoeding van enige schade indien Opdrachtgever op het moment, waarop de aansprakelijkheid scheppende gebeurtenis zich voordoet, in gebreke is met de nakoming van enige verplichting tegenover Opdrachtnemer.

Naast onze interne klachtenprocedure is de klachtenprocedure van toepassing van de NRVT: <http://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht/>.

Als NVM-lid conformeert Era Focus Makelaars zich aan de gedragsregels van de NVM (NVM Erecode). Het NVM tuchtrecht is van toepassing (www.nvmtuchtrechtspraak.nl). De taxateur staat onder doorlopend toezicht van het NRVT, waarbij wordt gecontroleerd in hoeverre de taxateur zich houdt en voldoet aan de door het NRVT aan hem/haar gestelde vereisten. Op basis hiervan kan onderhavig rapport worden onderzocht op conformiteit met deze standaarden.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluiten gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het getaxeerde omvat het volledig eigendom van één perceel met daarop gebouwd het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren gelegen te Roermond aan de Kapellerlaan 48, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie C, nummer 4068 ter grootte van 300 m².

Het object wordt getransformeerd naar een tweetal hoogwaardige luxe appartementen (zie bijzonder uitgangspunt).

Adres:	Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond
VMS-taxatienummer:	65731885
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 1 maart 2023
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Individuele woningen

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van de zekerstelling van leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van de Capital Requirements Regulation (CRR art. 208 par. 3).

Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s) en de betreffende bank danwel een van haar dochterondernemingen. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 1 MAART 2023 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 955.000

Zegge: negenhonderd vijfenvijftig duizend euro

Met bijzondere uitgangspunten

Handtekening taxateur:



ing. Bonnie Hendriks RT
Datum en plaats: 24 maart 2023 | Eindhoven

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	woensdag 1 maart 2023
Mate van inspectie:	Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door:	ing. Bonnie Hendriks RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur B.E. Hendriks RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft 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 hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Voorafgaande aan de uitvoering van de opdracht zijn de uitgangspunten van de taxatie, in overleg met opdrachtgever vastgesteld. Taxateur acht de in het rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen deze taxatie.

De navolgende specifieke uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Op het object zijn geen zakelijke rechten van toepassing die van invloed zijn op de getaxeerde waarde;
- In het kader van deze waardering zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn;
- In het kader van deze waardering is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat deze informatie actueel en volledig is;
- Er is geen NEN2580 meetstaat verstrekt. De gehanteerde metrage is gebaseerd op de nameting van de tekeningen en een globale inmeting ter plaatsen, waarbij nadrukkelijk wordt vermeld dat dit geen NEN2580 meting is geweest. Er wordt van uitgegaan dat de metrage juist is;
- In het kader van deze waardering is een check uitgevoerd t.b.v. de opkoopbescherming d.d. 1-3-2022. Ten tijde van de check was er geen opkoopbescherming van toepassing in de onderhavige gemeente;
- De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties;
- Het uitgangspunt is gehanteerd dat alle van belang zijnde informatie is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie;
- In het kader van deze taxatie heeft géén bodemonderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Bij de taxatie wordt er dan ook verondersteld dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een vergunningen wordt belemmerd. Bij de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat er geen sprake is van gehanteerde gevaarlijke stoffen/bouwmaterialen en dat de bodem geschikt is voor het huidige gebruik;
- Taxateur heeft op 16-3-2022 de site https://geocontent.rvo.nl/funderingsviewer_storymap/ geraadpleegd. Hieruit blijkt het volgende: "Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen." De taxateur heeft geen nadere stukken ontvangen van de opdrachtgever en is er daarom vanuit gegaan dat er geen funderingsproblematiek heerst;
- De toets conform het puntensysteem is globaal en indicatief met de aanvullende toelichting:
 1. De taxateur heeft als uitgangspunt genomen dat er geen sprake zal zijn van verhuurdersheffing.
 2. De 'puntenberekening' is door de taxateur met de grootst mogelijke zorg getoetst en vormt als zodanig een rekenkundig element binnen deze berekening en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het vaststellen van de huurprijs tussen partijen. Door eventuele meetfouten of interpretatieverschillen kan de uitkomst afwijken van een puntentelling die is opgesteld. Aan deze uitkomst kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Eventuele conflicten tussen huurder en verhuurder kunnen binnen de daarvoor geldende procedure aan de Huurcommissie worden voorgelegd en vallen uitdrukkelijk buiten de scope van deze taxatie;
- Er wordt van uitgegaan dat de huurder zich gedraagt als goede huisvader.

Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten (special assumptions) dienen met de opdrachtgever in de opdrachtvoorwaarden te worden afgestemd. Als er sprake is van een of meerdere bijzondere uitgangspunten dan wordt ook altijd de actuele situatie getaxeerd. De bijzondere uitgangspunten worden gehanteerd indien de taxateurs deze uitgangspunten realistisch, relevant en geldig beschouwen. Naast de marktwaarde waarbij wordt uitgegaan van bijzondere uitgangspunten wordt ook de marktwaarde (zonder deze bijzondere uitgangspunten) vermeld in het taxatierapport.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum. Per definitie zijn toekomstige waarden volledig gebaseerd op bijzondere uitgangspunten. Een hogere mate van onzekerheid is waarschijnlijk inherent aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs voorhanden is.

Er zijn bijzondere uitgangspunten gehanteerd in onderhavige waardering namelijk:

- De vergunning is aangevraagd, in de waardering is er van uitgegaan dat de vergunning onherroepelijk verleend is voor het realiseren van twee appartementen.
- De appartementen worden marktconform verhuurd.
- Object is volledig getransformeerd conform tekeningen/schetsen en de wooneenheden gaan beschikken over een hoogwaardige, luxe afwerkingsniveau.
- Appartementen gaan beschikken over een eigen warmtepomp en een goed energielabel.
- Het afwerkingsniveau wordt zeer hoogwaardig en luxe. De opdrachtgever heeft begroot dat de marktconforme kosten voor transformatie en verbouwing circa € 400.000,- gaat kosten. De bijkomende kosten voor, honoraria, ontwikkelkosten, renteverlies en winst & risico zijn ingeschat op circa € 80.000,- (circa 20% van de bouwkosten).

Bijzondere uitgangspunten mogen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de taxatiedienst. De taxateur acht de bovengenoemde bijzondere uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het taxatiedoel.

De marktwaarde zonder bovengenoemde bijzondere uitgangspunt bedraagt:

€ 425.000,-- kosten koper (vrij van huur en gebruik). Hierbij is de vergunning voor het creëren van 2 wooneenheden niet meegenomen.

Het verschil tussen de woning in huidige staat en de nieuwe situatie met twee bovenwoningen bedraagt € 50.000,- (waarbij de bouw- en bijkomende kosten in mindering van het verschil zijn gebracht). Het verschil in waarde kan verklaard worden door de waarde van de vergunning en derhalve de mogelijkheid twee hoogwaardige luxe appartementen te realiseren met een goed duurzaamheidsniveau.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er is niet afgeweken ten opzichte van hetgeen middels de opdrachtbrief is overeengekomen.

Het object is nadrukkelijk niet specifiek voor deze taxatie onderzocht - en er is geen rekening gehouden met - eventueel verontreinigde grond en/of houtparasieten en/of milieubelastende materialen (waaronder asbest en formaldehydegas) voor zover dit niet visueel waarneembaar is. Bij de waardebepaling gaat ondergetekende ervan uit dat er zich in de ondergrond geen stoffen bevinden, welke schadelijk (kunnen) zijn voor mens, dier en/of milieu of het normale gebruik van het getaxeerde. De beoordeling van de bouwkundige staat en de onderhoudstoestand gelden als indicatie op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze taxatie. Wanneer bij vermelde afmetingen en oppervlaktematen is uitgegaan van de door de opdrachtgever/eigenaar dan wel verkopend makelaar opgegeven informatie kan de taxateur noch het kantoor waarvoor hij/zij werkzaam is niet aansprakelijk worden gesteld wanneer de door de opdrachtgever/eigenaar/verkopend makelaar opgegeven informatie onjuist is. De aanwezige apparaten zijn niet op hun werking gecontroleerd. Tenzij anders vermeld is de kruipruimte (voor zover aanwezig) niet geïnspecteerd. Daken en goten worden normaliter vanaf de begane grond beoordeeld. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat noch op de getaxeerde onroerende zaak noch op onderdelen hiervan, huur-, huurkoop- of leasecontracten rusten, buiten de eventueel in dit rapport vermelde contracten. Indien gewenst zal ondergetekende op verzoek een mondelinge toelichting geven op het rapport aan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name onder A en C zijn genoemd.

De kans dat ons advies van de waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, bij verkoop, is verminderd. We adviseren dan ook om de waardering op gezette tijden te monitoren en wanneer er sprake is van verkoop specifiek advies te vragen.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheids verzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

Om op de Marktwaarde definitie te arriveren hanteert de taxateur diverse benaderingen waaronder de comparatieve benadering en de inkomsten benadering; hetgeen de meest voor de hand liggende benaderingen zijn, mede verwijzend naar de kenmerken van het getaxeerde. De daarbij hanteerde methodieken betreffen de vergelijkingsmethode en de kapitalisatie methode met de Netto - Aanvangsmethode (NAR-methode) als verfijning zoals door ons is uitgevoerd. Als taxateur zijn wij marktvolgend (niet trendsettend) en dienen zoveel als mogelijk de markt te spiegelen en te kwantificeren in de marktwaarde definitie. De woningmarkt vertoont signalen van (over)verhitting mede daardoor zien we dat de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde leeg en vrij steeds meer naar elkaar toe groeien ofwel in een aantal gevallen gelijk zijn. Om het voornoemde signaal mee te nemen in de Marktwaarde definitie worden de bovenstaande methodieken/benaderingen aangevuld met een praktische leegwaarde-ratio methode.

In verband met signalen van (over)verhitting is de markt behoorlijk gespannen en hanteren we diverse manieren om onze afwegingen inzichtelijk en transparante weer te geven. Bij een eventuele verhoging van de rente kan de eigenaar van een verhuurde woning het rendement op de investering snel zien verdampen.

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

De opdrachtgever heeft niet aan Era Focus Makelaars bevestigd dat de verstrekte informatie volledig en juist is en dat alle relevante allonges, addenda en side letters zijn verstrekt.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat alle van belang zijnde informatie is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie.

De gehanteerde metrage is gebaseerd op verstrekte gegevens van opdrachtgever welke globaal op plausibiliteit zijn getoetst doch niet zijn nagemeten.

Ondergetekende heeft referenties toegepast van vergelijkbare type woningen met een vergelijkbare woonoppervlakte en gelegen in de omgeving binnen een straal van 2 kilometer rondom het getaxeerde, daar goed vergelijkbare referenties in de directe omgeving complex schaars zijn. De transacties zijn redelijk recent en hebben het afgelopen jaar plaatsgevonden. De referenties zijn redelijk vergelijkbaar echter variëren op bouwjaar, omvang, functionaliteit, duurzaamheidsniveau en afwerkingsniveau. De genoemde referenties variëren grofweg tussen de € 10,40 en € 16,60 per m² GBO per maand. Verschillen in huurprijsniveau zijn mede afhankelijk van afwerkings- en opleveringsniveau, ligging, duurzaamheid, bouwjaar en de grootte. Ondergetekende dient rekening te houden met de huurprijstijgingen in de periode van de transacties en de peildatum van de taxatie.

De markthuur van de wooneenheden wordt ingeschat op ca. € 14,50 per m² GBO per maand (ca. € 2.200,- per maand voor de bovenwoning en € 2.250,- per maand voor de benedenwoning). De markthuur is inclusief parkeerplaats op eigen terrein. De markthuur ligt hiermee binnen de bandbreedte van de referenties en met de huurinkomsten. Dit is goed te onderbouwen door het afwerkingsniveau, duurzaamheidsniveau, functionaliteit, aantal slaapkamers en ligging. Conform het puntenstelsel vallen deze woningen boven de liberalisatiegrens. Taxateur hoeft geen rekening te houden met het puntenstelsel en kan uitgaan van de markt- en/of contractuurprijzen.

Alle referenties zijn gelegen in de Roermond, binnen een straal van 1,5 kilometer van het getaxeerde en zijn verkocht in een periode van juni 2022 tot november 2022. De koopsommen van appartementen in de nabijheid gelegen variëren in een bandbreedte van grofweg € 2.825,- tot € 4.090,- k.k. per vierkante meter GBO. De omvang van de referenties varieert van 145 tot 209 m² GBO. Tevens is er een aanbod referentie opgevoerd. De referenties betreffen bovenwoningen en penthouses met een vergelijkbare omvang of grotere omvang. De referenties zijn slechter, vergelijkbaar en beter gezien de fysieke aard, beter, vergelijkbaar en minder qua duurzaamheidsniveau, vergelijkbaar tot iets beter qua ligging en vergelijkbaar tot beter in de markt. De referenties worden toegelicht in de bijlagen.

Uitgaande van het afwerkings- en voorzieningenniveau, de ligging, en rekening houdend met het bouwjaar van onderhavig object acht ondergetekende de marktwaarde leeg per m² woonoppervlakte op circa afgerond € 3.400,- k.k. hetgeen leidt tot een marktwaarde leeg en vrij van circa € 525.000,- (benedenwoning) en € 510.000,- kosten koper (bovenwoning). De leegwaarden liggen hiermee in het midden van de bandbreedte van de referenties rekening gehouden met het hoogwaardige afwerkingsniveau, het aantal slaapkamers en de marktomstandigheden ten opzichte van de transacties eerder dit jaar.

Beleggingsreferenties geven een bandbreedte qua kapitalisatiefactor weer voor verhuurde wooneenheden tussen de circa 85% tot 100% van de leegwaarde (bron: www.beleggingspanden.nl). De bandbreedte is afhankelijk van het bouwjaar, de ligging, staat van afwerking en voorzieningenniveau van het object en zijn omgeving.

Beleggingsreferenties geven over het algemeen (eigen research Era Focus makelaars) een bandbreedte weer variërend tussen BAR k.k. 4,4% en de 5,6% op basis van de ontvangen huur afhankelijk van de ligging, afwerkingsniveau, grootte en het huurregiem. Het onderhavig object is gewaardeerd op een BAR k.k. van 5,6% op basis van de markthuur, hetgeen aan de bovenkant van de bandbreedte van de referenties is gelegen. Dit is te verklaren doordat de referenties allen in midden 2022, 2021 en 2020 liggen en de marktdynamiek sindsdien is verminderd door o.a. de gestegen rente, aangekondigde fiscale veranderingen, economische kentering en nieuwe wetgeving omtrent verhuurvastgoed. Daarnaast is het object qua omvang groter, is het afwerkingsniveau hoogwaardig en luxe en kent het een unieke uitstraling. In de waardering is rekening gehouden met de potentie om het onderhavige kadastraal te splitsen in twee wooneenheden (mogelijkheid tot uitpanden).

Marktwaarde leeg/ontruimd: € 1.035.000,- k.k.
Marktwaarde verhuurde staat: € 955.000,- k.k.

Aanpassingen op conceptrapportage

Ondergetekende heeft geen concepttaxatie toegezonden om de onafhankelijkheid en de objectiviteit zo goed als mogelijk te borgen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Taxateur heeft geen aanleiding om aan te nemen dat zich materiële wijzigingen voorgedaan hebben in het object, huursituatie of in de markt tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum, welke een(mogelijk) significant effect kan hebben op de getaxeerde waarde.

Taxatie onnauwkeurigheid

De mate van subjectiviteit van een taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid, en daardoor op de inschatting van de taxateur van risico('s) van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

1. De informatievoorziening
2. Een gebrek aan marktinformatie
3. De marktomstandigheden
4. Algemene taxatie onnauwkeurigheid

Inzake punt 1 acht taxateur het risico: gemiddeld

Inzake punt 2 acht taxateur het risico: gemiddeld

Inzake punt 3 acht taxateur het risico: hoog

Inzake punt 4 acht taxateur het risico: gemiddeld

Taxatie onnauwkeurigheid marktsituatie:

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. De huidige periode geeft onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. De kans dat het oordeel over de marktwaarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen. Gelet het vorenstaande dient de waardering regelmatig te worden herzien en is een actueel en specifiek marktadvies van belang wanneer er sprake is van het uitvoeren van vervreemding.

De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld. Als taxateur dienen we de marktwaarde vast te stellen op de waardepeildatum. Deze marktwaarde wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. De oplopende rente en inflatie zetten druk op kasstromen en de rendementen welke investeerders verlangen.

Marktinstabiliteit:

De vastgoedmarkt is momenteel instabiel in verband met de huidige economische situatie is het niet eenvoudig een waarde in te schatten in verband met het ontbreken van diverse recente en 1 op 1 vergelijkbare huur-/kooptransacties, uniciteit en de heterogene kenmerken van commercieel vastgoed. 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 indicatie is gebaseerd, verward, onvolledig of inconsistent zijn, met onvermijdelijke gevolgen voor de zekerheid die aan de indicatie ontleend kan worden.

Eenzijds in verband met de volatiele (vastgoed)markt / financiële markten en anderzijds in verband met de gehanteerde parameters en waarderingmethodiek(en), zijnde een vastgoed(beleggings)product is het raadzaam de marktwaarde op korte termijn wederom te monitoren.

De afgelopen maanden is de hypotheekrente (behoorlijk) gestegen. Het genoemde Netto Aanvangsrendement (NAR) zoals vermeld in het taxatierapport is gelijk aan de Rentabiliteit op het Eigen Vermogen (REV) indien er niet met vreemd vermogen wordt gefinancierd. Indien er wordt besloten om vreemd vermogen aan te trekken en deze is hoger dan de NAR dan treedt er een negatieve hefboomwerking op en verdampt de REV van de Vastgoedbelegger snel.

'Lagging' (=vertraging):

In de taxatieleer is tevens de term 'lagging' van toepassing. Daarmee wordt in de theorie bedoeld dat taxateurs in tijden van minder marktdynamiek (of een recessie), door het ontbreken van voldoende transacties, actuele informatie (marktperfectie) en markt intransparantie, hun prijzen baseren op transacties uit het verleden. Actuele vergelijkbare transacties zijn in mindere mate aanwezig (zodat 'value to market' lastiger wordt). Dit maakt het uitvoeren van de comparatieve benadering met de vergelijkingsmethode moeilijker, aangezien deze methode wordt gebaseerd op transacties uit het verleden of transacties in een andere marktdynamiek. De taxateur zal meer leunen op de methoden en benaderingen ('value tot model').

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Conform artikel 15.24 van het NRVT dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen ERA Focus B.V. is het object niet eerder gewaardeerd of is de waardering ouder dan drie jaar. Derhalve is het uitvoeren van een verschillenanalyse niet mogelijk c.q. niet relevant.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	01-03-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	01-03-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	01-03-2023	
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	01-03-2023	Ruimtelijke plannen
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	01-03-2023	Opdrachtgever en plattegronden
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Ja	01-03-2023	Eigenaar
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	01-03-2023	EP-online
Overige gegevens	Ja	01-03-2023	Zie bijlagen

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethoden gehanteerd. De gekozen methoden zijn in overeenstemming met wat in de Nederlandse vastgoedmarkt gebruikelijk is voor onderhavig type onroerende zaak in overeenstemming met het doel van de waardering.

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR-methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per vierkante meter per jaar en per parkeerplaats vastgesteld, rekeninghoudende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging. Op de verkregen bruto markthuurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen. Voor zover van toepassing is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam. De kapitaalscorrecties zijn verwerkt in de waardering, waarna de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Op basis van de beleggingstransacties welke in de huidige markt worden waargenomen is het bruto aanvangsrendement te herleiden. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarlijkse huur te delen door de koopsom. Een standaard wijze voor het bepalen van het bruto aanvangsrendement ontbreekt. Het bruto aanvangsrendement wordt door marktpartijen op verschillende wijze vastgesteld. In het ene geval wordt de huuropbrengst gebruikt terwijl in het andere geval de markthuurwaarde als uitgangspunt wordt genomen. Ook bestaat er een verschil tussen de koopsom inclusief respectievelijk exclusief verwervingskosten. Wij hanteren het quotiënt van de huuropbrengst en de koopsom exclusief verwervingskosten.

Het bruto aanvangsrendement zoals in de markt waargenomen, wordt sterk beïnvloed door de specifieke karakteristieken van de belegging. Deze karakteristieken zijn over het algemeen niet (geheel) bekend. Voorbeelden van factoren die het bruto aanvangsrendement sterk beïnvloeden zijn de exploitatiekosten (welke de netto inkomsten reduceren) en het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en de markthuurwaarde, welke mogelijk leidt tot een wijziging van de feitelijke huuropbrengst bij einde huurovereenkomst.

In deze waardering hebben wij de kasstromen van de netto inkomsten (markthuurwaarde minus exploitatiekosten) en de overige correcties, indien van toepassing, (zoals erfpacht, achterstallig onderhoud, renovatiekosten en de contante waarde van het verschil tussen de feitelijke huuropbrengst en markthuurwaarde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst) gescheiden.

De netto inkomsten zijn vervolgens met een netto aanvangsrendement gekapitaliseerd. Dit netto aanvangsrendement kan niet direct worden afgeleid uit marktgegevens. Dit netto aanvangsrendement is in de eerste instantie gebaseerd op het marktgevoel van de taxateur. Vervolgens worden de overige kasstroomelementen in de waardering opgenomen, waarna het bruto aanvangsrendement kan worden verkregen. Tenslotte wordt het verkregen bruto aanvangsrendement vergeleken met de bruto aanvangsrendementen die in de markt worden waargenomen en gecontroleerd op verschillen die niet kunnen worden verklaard.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- De controlerend taxateur alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geen garantie geeft op de volledigheid van het taxatierapport en de bijlagen.

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

Handtekening controlerend taxateur:

Joris Vissers RTDatum en plaats: **24 maart 2023** | **Bavel**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Vastgoedcategorie residentieel;
- Gunstige ligging in gewilde woonomgeving;
- Karakteristieke uitstraling;
- Eigen buitenruimte;
- Hoogwaardig luxe afwerkingsniveau;
- Duurzaamheidsniveau;
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- Ruime bestemmingsmogelijkheden;
- Centrale ligging ten opzichte van voorzieningen.

Zwaktes

- Parkeergelegenheid aan openbare weg;
- Niet gesplitst in appartementsrechten;
- Beperkte doelgroep door luxe segment;
- Betaald parkeren en parkeerdruk.

Kansen

- Aanhoudende vraag naar woonruimte;
- Verbetering economische omstandigheden;
- Kadastraal splitsen in appartementsrechten;
- Uitponden (na kadastrale splitsing en transformatie).

Bedreigingen

- Vergunning loopt vertraging op of wordt niet afgegeven;
- Bouwkosten vallen hoger uit;
- Bouwtermijn duurt langer dan verwacht;
- De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld;
- Onzekerheid op de woningmarkt, meer aanbod en dalende verkopen;
- Stijgende rente;
- Bij een eventuele verhoging van de rente kan de eigenaar het rendement op de investering snel zien verdampen indien er met name sprake is van een hoge LTV;
- Toenemende wet- en regelgeving inzake duurzaamheid;
- WOZ-cap WWS;
- Aanhoudende stijgende inflatiecijfers;

Overzicht bestaande en voorgenomen maatregelen (huurwoning) beleggingsmarkt:

- Regulering vrije sector;
- Regulering middenhuur segment;
- Beperking huurindexatie;
- Opkoopverbod;
- Zelfbewoningsplicht;
- 2030: Verbod verhuur woningen met label E,F of G;
- Fiscale wijzigingen vastgoed, hervorming van box 3.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Goed

Verhuurbaarheid

Het getaxeerde is gelegen op een goede locatie voor wooneenheden in een woonwijk nabij het centrum van Roermond. Het object monumentale uitstraling en beschikt over een goede attentiewaarde. De wooneenheden gaan beschikken over grote, doch courante metrages en gaan beschikken over een hoogwaardig, luxe afwerkingsniveau (zie bijzonder uitgangspunt). De omvang en het afwerkingsniveau zorgen voor een beperktere doelgroep in het hogere segment. De woningen beschikken allen over minimaal drie slaapkamers, hetgeen als goed wordt beoordeeld. De wooneenheden kennen daarnaast een hoogwaardig afwerkings- en voorzieningenniveau, hetgeen als goed tot zeer goed wordt beoordeeld. Daarnaast beschikken de woningen over een eigen buitenruimte in de vorm van een tuin of een dakterras en een eigen parkeerplaats. Gezien het beperkte aanbod aan vergelijkbare huurwoningen in de omgeving en op basis van bovengenoemde aspecten wordt de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. De leegstandsperiode bij mutatie wordt als redelijk kort beoordeeld. De wederverhuurtermijn van de woning is bepaald op 1 tot 3 maanden. Op basis van het voorgaande wordt de courantheid voor verhuur van het getaxeerde overall als goed beoordeeld.

Gezien het beperkte aanbod aan vergelijkbare huurwoningen in de omgeving en op basis van bovengenoemde aspecten wordt de verhuurbaarheid als goed beoordeeld.

Courantheid verkoop:

Goed

Verkoopbaarheid

Het getaxeerde betreft het eigendom van een monumentaal woonhuis welke getransformeerd wordt naar twee grootschalige appartementen met hoogwaardig afgewerkte appartementen met eigen parkeerplaats en buitenruimte (zie bijzonder uitgangspunt). De verhuurbaarheid van de woning bij mutatie is als goed beoordeeld. Soortgelijke objecten komen sporadisch op de markt. In de directe omgeving is sprake van weinig aanbod van soortgelijk vastgoed in de beleggings sfeer. Dit maakt het een aantrekkelijk product voor beleggers. De courantheid voor verkoop wordt als goed beoordeeld. Potentiële kopers zijn (particuliere-) beleggers en eigenaar - gebruikers bij leegstand.

De courantheid voor de verkoop wordt als goed gekwalificeerd met name verwijzend naar de grote vraag naar beleggingsvastgoed voor een marktconform rendement.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Goed

Geschiktheid object voor financiering

De geschiktheid voor financiering is niet uitsluitend afhankelijk van de kwaliteit en risicoprofiel van het getaxeerde object. Derhalve kunnen wij over de financierbaarheid van het object geen oordeel vormen.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:	Rahimi Vastgoed B.V.
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale omschrijving residentieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m ²)	Eigenaar
Roermond	RMD00	C	4068	300	Rahimi Vastgoed B.V.
Totaal				300	

Aantekeningen kadastraal object

Het kadastrale bericht vermeldt geen aantekeningen.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

In het kader van deze waardering is er geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Wel is er inzage geweest in de laatste relevante akte, waarin geen bezwarende erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere verplichtingen/bepalingen geconstateerd, die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Derhalve is bij het vaststellen van de marktwaarde het uitgangspunt gehanteerd dat er op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Mocht er desondanks wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. Conform leveringsakte komen er geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het getaxeerde voor.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing, betreft een perceel grond.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan:	Ja
---	-----------

Bestemmingsplan

Er heeft geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is Ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

Bestemmingsplan:
Datum onherroepelijk besluit:

Enkelbestemming: Gemengd
Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
Maatvoering: Bouwvlak
Maximale bouwhoogte: 9 meter

De bestemmingsregels van de vigerende (enkel)bestemming zijn als volgt:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet gestapeld, voor zover aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, alsmede aan huis verbonden beroepen;
- maatschappelijk;
- dienstverlening;
- kantoren;
- horeca van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- (ondergrondse) infiltratie- en bergingsvoorzieningen;

met de daarbij horende:

- gebouwen, bijgebouwen bij woningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen;
- verkeersvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

In de waardering is er van uitgegaan dat de vergunning voor de transformatie naar twee wooneenheden onherroepelijk is verleend. Zie bijzonder uitgangspunt.

Voor zover kan worden beoordeeld, is het gebruik in overeenstemming met de bestemmingsplanvoorschriften (of beheersverordening).

Monument: **Rijksmonument**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

In de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat er voor het getaxeerde geen Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Vestigingseisen

In de waardering is ervan uitgegaan dat er ten aanzien van het getaxeerde geen specifieke vestigingseisen van toepassing zijn.

Fiscale aspecten

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

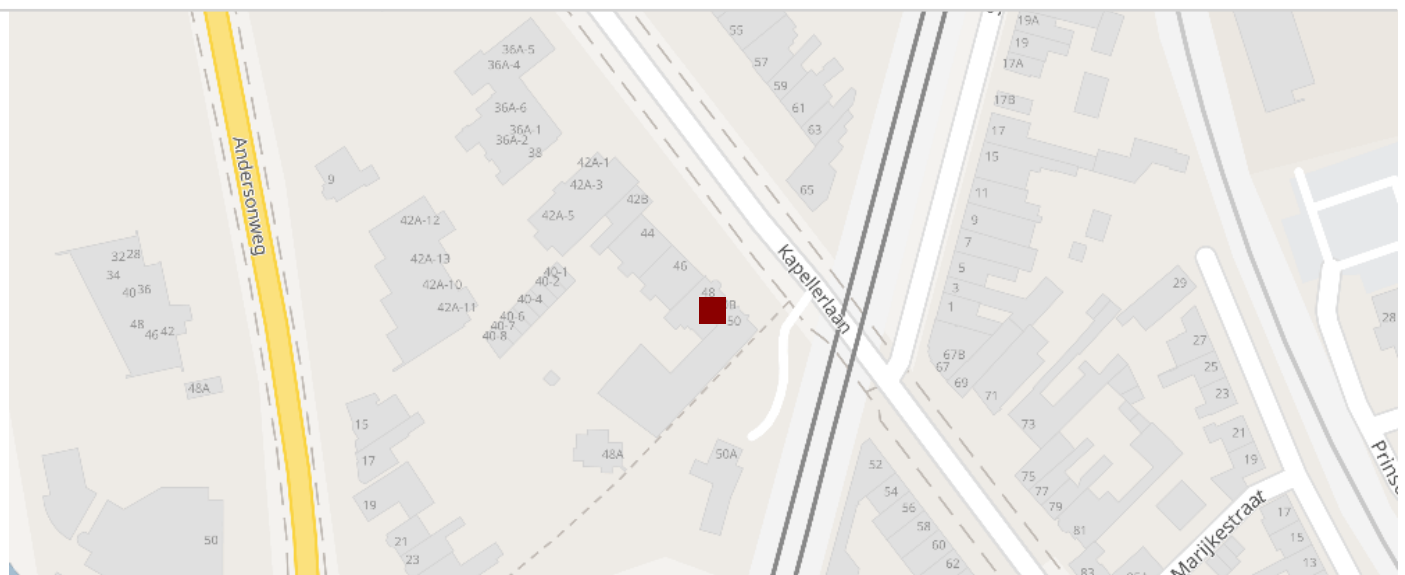
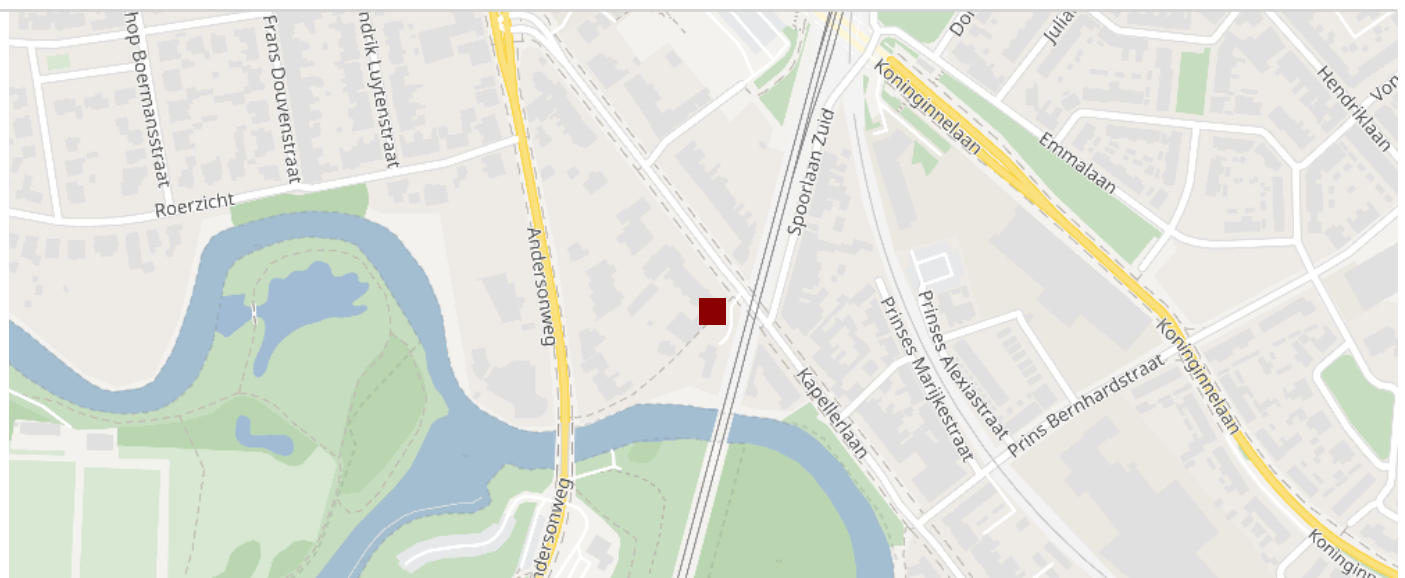
Het kadastrale bericht vermeldt een publiekrechtelijke beperking, te weten:

1. Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 72869/136 d.d. 29-3-2018.

Deze publiekrechtelijke beperking is globaal beoordeeld en zover bekend is er geen sprake van een negatief effect op het gebruik van het object en derhalve ook niet op de getaxeerde marktwaarde.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

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

Het getaxeerde is gelegen in de plaats en gelijknamige gemeente Roermond in de provincie Limburg. De gemeente telt 10 kernen waaronder: Swalmen, Herten, Maasniel, Neerem en het onderhavige Roermond. De gemeente had op 31 januari 2023 een inwoneraantal van circa 60.000. Roermond ligt aan de samenvloeiing van de Roer en de Maas. Samen met de stad Weert vormt Roermond de ontwikkelaars van de regio Midden-Limburg. Er wordt geprognosticeerd dat de bevolkingssomvang in de gemeente iets zal afnemen in de periode tot 2050 ten opzichte van 2020.

Het onderhavige is gelegen aan de Kapellerlaan. De Kapellerlaan is een straat in Roermond tussen de Kapellerpoort aan de zuidkant van de binnenstad en de Kapel in 't Zand.

Omgeving en belendingen

De directe omgeving bestaat uit soortgelijke monumentale objecten, een appartementencomplex en een sportstudio naast het onderhavige. Tevens is er een spoorwegovergang gelegen.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid per eigen vervoer is redelijk goed. Het onderhavige is bereikbaar via de N280 en de A73. De dichtstbijzijnde op- en afrit van de snelweg is de A73 is op circa 2,7 kilometer afstand, oftewel 6 minuten per auto en de dichtstbijzijnde op- en afrit van de N280 is gelegen op circa 1,5 meter afstand, oftewel 4 minuten autorijden.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt als goed beoordeeld. Het centraal station van Roermond is gelegen op 800 meter afstand, oftewel 10 minuten lopen. Vanaf dit station vertrekken er intercity's in de richting van Venlo, Amsterdam, Eindhoven, Heerlen en Maastricht. Op loopafstand zijn diverse bushaltes gelegen.

Voorzieningen

De omgeving van het getaxeerde heeft een goed voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 88 op een schaal van 0 tot 100 (eventueel te raadplegen via www.walkscore.com). Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand veel voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**

Aan de onderhavige straat zijn parkeerhavens gesitueerd. Het betreft betaald parkeren en parkeerdruk wordt als hoog aangemerkt.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Ondergetekende heeft geen aanleiding om binnen afzienbare tijd te verwachten dat er een waarde beïnvloedende verandering zal worden doorgevoerd in de directe omgeving van het object.

Locatiescore: **Goed**

Het getaxeerde is:

- gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen
- goed bereikbaar met zowel individueel als met openbaarvervoer
- parkeerdruk kan aangemerkt worden als hoog (betaald parkeren)
- gelegen in een rustige woonomgeving

Overall wordt de locatie als overwegend goed beoordeeld.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde omvat het volledig eigendom van één perceel met daarop gebouwd het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren gelegen te Roermond aan de Kapellerlaan 48, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie C, nummer 4068 ter grootte van 300 m².

Het object wordt getransformeerd naar een tweetal hoogwaardige luxe appartementen (zie bijzonder uitgangspunt).

Indeling

Appartement 1 (begane grond en souterrain)

Vanaf de gezamenlijke entree is de voordeur van het eerste appartement bereikbaar die direct in de woonkamer uit komt. Vanaf de woonkamer is de leefkeuken bereikbaar met toegang naar de overloop en de eetkamer. Vanaf de keuken zijn de woonkamer en de eetkamer bereikbaar middels grote schuifdeuren. De keuken is een luxe leef keuken met een kookeiland en een kastenwand. Aan het kookeiland is een bar gesitueerd en is de inductie kookplaat op het eiland gesitueerd (5 pitten). Daarnaast is de keuken voorzien van een inbouw koelkast, inbouw vaatwasser, inbouw oven-/magnetron, inbouw diepvries, inbouw afzuigkap en een luxe mengkraan. Vanaf de eetkamer is de deur naar de tuin bereikbaar. De hal verleent toegang tot het separaat toilet, de slaapkamer en de trap naar de benedenverdieping. Het souterrain beschikt over een goede hoogte en voldoende daglicht, waardoor deze meters als gebruiksoppervlak gebruikt kunnen worden. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, de badkamer en een opslagruimte geschikt als walk-in-closet of wijnkelder. De badkamer kent eveneens een hoogwaardig luxe afwerkingsniveau en is voorzien van een inloepdouche en een losstaand bad met elk een thermostatische kraan (douche is eveneens voorzien van een regendouche). Daarnaast is de badkamer voorzien van een wanmeubel met dubbele wastafel en mengkranen, een zweven toilet, een bidet en een design radiator. Met uitzondering van de badkamer worden alle ruimten voorzien van een hoogwaardige PVC/houten vloer en stuc- en spuitwerk op de wanden en het plafond. De monumentale elementen worden behouden. De woning beschikt over een hoogwaardig, luxe afwerkingsniveau (conform opgaaf, zie bijzonder uitgangspunt). Daarnaast is in het souterrain de technische ruimte gesitueerd waar de warmtepompen gesitueerd zijn.

Appartement 2 (eerste en tweede verdieping)

Vanaf de trap vanuit de begane grond is er aan de linker zijde een slaapkamer gesitueerd (tussenverdieping). Op de tussenverdieping is tevens een toilet gesitueerd. Vanaf de slaapkamer is via het trappenhuis de eerste verdieping bereikbaar. Op de verdieping is vanaf de overloop de keuken, de werk-/slaapkamer en de woonkamer bereikbaar. Zowel de keuken als de woonkamer beschikken over een balkon. De keuken is een luxe leef keuken met een kookeiland en een kastenwand. Aan het kookeiland is een bar gesitueerd en is de inductie kookplaat op het eiland gesitueerd (5 pitten). Daarnaast is de keuken voorzien van een inbouw koelkast, inbouw vaatwasser, inbouw oven-/magnetron, inbouw diepvries, inbouw afzuigkap en een luxe mengkraan. Vanaf de hal is de tweede verdieping bereikbaar. Op de tweede verdieping zijn vanaf de overloop twee slaapkamers, de badkamer en de opgang naar de bergzolder bereikbaar. De badkamer kent eveneens een hoogwaardig luxe afwerkingsniveau en is voorzien van een inloepdouche en een separaat bad met elk een thermostatische kraan (douche is met regendouche). Daarnaast is de badkamer voorzien van een wanmeubel met dubbele wastafel en mengkranen, een zweven toilet, een bidet en een design radiator. Met uitzondering van de badkamer worden alle ruimten voorzien van een hoogwaardige PVC/houten vloer en stuc- en spuitwerk op de wanden en het plafond. De monumentale elementen worden behouden. De woning beschikt eveneens over een hoogwaardig, luxe afwerkingsniveau (conform opgaaf, zie bijzonder uitgangspunt).

Derde verdieping:

Royale bergzolder met een houten vloer. Het dakbeschot is vermoedelijk voorzien van asbesthoudende dakplaten. Er zijn geen gebreken geconstateerd in de dakplaten.

Terrein

De voortuin is deels ingericht met groen, deels voorzien van bestrating. Op het terrein zijn tevens twee parkeerplaatsen gesitueerd. De achtertuin is volledig omsloten en is voorzien van gazon en bestrating.

Bouwjaar: 1898

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwaard

Het getaxeerde is omstreeks 1898 op traditionele wijze. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en de gevelopeningen zijn voorzien van deels houten kozijnen en deels kunststof kozijnen met isolerende beglazing (na verbouwing isolerende beglazing). De topgevel is uitgevoerd als trapgevel. Het zadeldak is bedekt met dakpannen en de platte daken zijn bedekt met een bitumineuze dakbedekking. De vloeren zijn deels uitgevoerd in beton en deels uitgevoerd in hout. De dakplaten zijn vermoedelijk asbesthoudende dakplaten. Er zijn geen gebreken aan de platen geconstateerd.

Installaties:

Het onderhavige object wordt verwarmd middels een CV-installatie en radiatoren. Op de badkamer is een geiser gesitueerd t.b.v. warm water.

Fundering:

Taxateur heeft geen tekenen waargenomen dat er funderingsproblemen zijn. Taxateur heeft een funderingscheck gedaan waarin het volgende wordt benoemd: Van de panden met deze postcode is 41,2% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken (zoals funderingsproblematiek), tenzij anders vermeld in deze rapportage.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Bij de waardering zijn de niet-gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2022
Normonderhoud type: wt 44 HK - Appartementen in grachtenpand, <1930, hellend en plat dak
Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren

Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd. Derhalve wordt parkeren op eigen terrein als goed beoordeeld.

Functionaliteit: Goed

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m ² m ²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woning	Appartement	2	154	1898
	Subtotaal / gemiddeld	2		
Totaal / gemiddeld		2	154	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar: 2023

Laatste renovatie

Het onderhavige wordt volledig getransformeerd naar twee hoogwaardige, luxe appartementen.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

In het kader van deze waardering is er door de taxateurs onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de grond, het grondwater en gebruikte materialen. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot:

- Opvragen van informatie (bodembrapportages en asbestonderzoeken) bij de opdrachtgever en/of eigenaar;
- Waarnemingen ter plaatse;
- Raadplegen openbare bronnen (kadaster, bodemloket.nl en eventuele gemeentelijke en/of provinciale websites).

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:

- De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest);
- Uit de openbare bronnen en de waarnemingen ter plaatse is eveneens geen informatie naar voren gekomen die aanleiding geven te veronderstellen dat de gesteldheid van de grond- en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen, een belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Gelet op het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten.

De waarnemingen ter plaatse en het gebrek aan nadere informatie hebben ertoe geleid dat er is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige en toekomstig gebruik'. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling.

Ter verkrijging van zekerheid omtrent de milieukundige staat van de grond en/of grondwater dient een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, uitgevoerd te worden en voor het gebruik van milieubelastende materialen een asbestonderzoek.

Object beoordeling

De getaxeerde woningen

- beschikken over grote, doch courante metrages
- verkeren in een redelijke bouwkundige staat
- verkeren in een goede tot zeer goede staat van onderhoud
- hebben een hoogwaardig luxe afwerkingsniveau
- beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein
- beschikken over een goed duurzaamheidsniveau
- hebben een goed functionele indeling
- beschikt over een eigen buitenruimte in de vorm van een tuin of dakterras.

Overall wordt de objectkwaliteit als goed beoordeeld.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Op peildatum staat het getaxeerde leeg. In deze waardering is het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat de woning op peildatum is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden als twee separate woningen.

Voorgenomen gebruik

Er zijn geen wijzigingen in het huidige gebruik bekend.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: Niet van toepassing

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)
Kapellerlaan 48-1, Roermond	155	Nee	299	-	€ 1.666	Buitenterrein	€ 2.250	€ 2.250
Kapellerlaan 48-2, Roermond	152	Nee	282	-	€ 1.569	Parkeerterrein	€ 2.200	€ 2.200
Totaal	307			-	€ 3.234		€ 4.450	€ 4.450

Huurbijzonderheden

Geen bijzonderheden.

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Goed

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het concept 'meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik' (HABU = Highest And Best Use) maakt een wezenlijk deel uit van de marktwaarde en is het gebruik van een vastgoedobject dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk en legaal is of dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden, en dat op de datum van de taxatie de hoogste waarde van het vastgoed oplevert.

- 'Fysiek mogelijk' — Een redelijk waarschijnlijk en legaal gebruik dat de hoogste waarde voor het vastgoed biedt kan bestaan, maar dit is niet uitvoerbaar als, bijvoorbeeld, slechte bodemkwaliteit betekent dat de fundering de omvang van de beoogde constructie niet kan dragen.

- 'Redelijkerwijs waarschijnlijk' - Dit houdt in dat specialistisch gebruik dat slechts relevant is voor een enkele bidder wordt genegeerd. Het staat ook toe dat gebruik in aanmerking wordt genomen dat in de toekomst waarschijnlijk mogelijk wordt, doordat bijvoorbeeld infrastructurele of andere beperkingen worden weggenomen (door bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg of maatregelen tegen overstromingen).

- 'Legaal of naar alle waarschijnlijkheid legaal in de toekomst' — Potentiële kopers zijn van mening dat:

- Het bevoegd gezag in de voorzienbare toekomst waarschijnlijk een wijziging in het gebruik zal toestaan of een vergunning voor een voorgestelde ontwikkeling zal afgeven; of
- De wetgeving waarschijnlijk zal worden gewijzigd, zodat een momenteel onwettig gebruik of een onwettige ontwikkeling wettig wordt;
- Een vergunningstelsel naar verwachting strenger of minder streng wordt.

- 'De hoogste waarde' - Dit weerspiegelt een beoordeling van de waarschijnlijkheid dat de markt verwacht dat het gebruik of de ontwikkeling die de hoogste waarde oplevert wordt behaald, alsmede de waarschijnlijkheid te maken kosten en, indien relevant, het waarschijnlijk hiermee te verdienen investeringsrendement, de tijd en alle overige met de uitvoering hiervan samenhangende factoren. Een taxatie die rekening houdt met een "waarschijnlijk" of "redelijkerwijs waarschijnlijk" gebruik zal uitsluitend een deel van de verhoging van de waarde weerspiegelen die naar verwachting zal worden behaald zodra dergelijk gebruik volledig is toegestaan of, indien relevant, andere beperkingen zijn opgeheven.

Optimale aanwending ("Highest And Best Use"):

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HABU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële, en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. De optimale aanwendbaarheid voor het getaxeerde betreft het gebruik als woongebouw. Echter is de omvang groot en wordt de ontwikkeling naar twee appartementen als HABU gehanteerd. Daarnaast zou het object geschikt kunnen zijn al monumentale kantoorvilla.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Meer lucht op ruimere woningmarkt

Woningkopers krijgen meer keuze. Dit blijkt uit de NVMwoningmarkt cijfers over het tweede kwartaal 2022 die NVM-dochter brainbay heeft geanalyseerd. Het groeiende woningaanbod zet met een plus van 54% in het tweede kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het eerste kwartaal. Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden bij NVM-makelaars ruim 25.300 woningen te koop, 42% meer dan in het tweede kwartaal 2021. Het flink toegenomen aanbod en de minder hard doorstijgende verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte in de markt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal van 2022 naar 448.000 euro. Dit is een stijging met 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging met 10,6% nog altijd stevig, maar duidelijk minder dan de afgelopen kwartalen toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. Een nieuwbouwwoning noteerde 483.000 euro in het tweede kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 12,2% vergeleken met het tweede kwartaal van 2021. In het tweede kwartaal 2022 verkochten NVMmakelaars bijna 36.000 bestaande koopwoningen. Dat is 24% meer dan in het eerste kwartaal 2022 maar nog altijd 1% minder ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar.

NVM-voorzitter Onno Hoes: "De cijfers van het tweede kwartaal 2022 die we vandaag presenteren zijn opnieuw stevig maar minder extreem dan in eerdere kwartalen. Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Dat is goed om te zien. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden. Toch is het te vroeg om van een echt kantelpunt te spreken ook al beïnvloeden de hypotheekrente en de explosief gestegen energiekosten het sentiment in de woningmarkt. Het lukt maar niet om met tempo passend woningaanbod te realiseren in alle segmenten. Plannen en geld zijn geen probleem, maar kennis, capaciteit en doortastendheid wél. Daarbij maken de voorgenomen maatregelen van Minister de Jonge de markt onzeker en remmen zo investeringen. Het is de hoogste tijd voor een bouwversnelling: maak procedures korter, bouw ook industrieel en denk in oplossingen in plaats van problemen. Onze leden hebben lokale kennis en ervaring om ruimtelijke orderingsvraagstukken en woonbehoefte in balans te brengen. De vraag naar passende woonruimte blijft onverminderd groot en we moeten nu écht meters maken."

Lana Gerssen, NVM-voorzitter van de vakgroep Wonen en makelaar: "Ik ben positief over het wat ruimere woningaanbod. We hebben te lang 'nee' moeten verkopen aan te veel geïnteresseerde kandidaat-kopers en dat frustriert iedereen enorm. De absolute gekte lijkt dit kwartaal wat af te nemen. Dat zien we aan gemiddeld minder bezichtigingen per woning en minder extreme biedingen ook al zijn er duidelijke verschillen per regio. Toch is een gezonde balans tussen vraag en aanbod nog steeds ver te zoeken. Ook in het tweede kwartaal werden opnieuw 8 van de 10 woningen boven de vraagprijs verkocht. Van een structureel ruim woningaanbod is nog zeker geen sprake. Dat is wél een vereiste om de doorstroming op gang te houden."

Minder nieuwbouw

Volgens Lana Gerssen komt daar nog bij dat in het tweede kwartaal 2022 minder dan 5.000 nieuwbouwwoningen zijn verkocht. "Dat is bijna de helft minder dan een jaar eerder. Hierbij helpt het niet dat er met name in steden appartementen worden gebouwd omdat die nog betaalbaar zijn. De vraag van de koper gaat vooral uit naar eengezinswoningen maar die zijn door de sterk gestegen bouw- en grondkosten voor een groeiende groep onbetaalbaar. We zijn er dus nog lang niet. Er is nog veel vraag naar betaalbare nieuwbouw. Méér aanbod, op maat en in de juiste mix brengt beweging in de markt. Dat vereist veel, want we zijn nog heel ver verwijderd van een evenwichtige markt."

Bestaande woningbouw in cijfers

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2022 bijna 36.000 woningen. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2022 is dit een plus van 24%.
- De transactieprijs komt in het tweede kwartaal van 2022 uit op 448.000 euro, een stijging op jaarbasis van 10,6%. Het eerste kwartaal 2022 was deze 14,6% op jaarbasis. De laatste drie kwartalen van 2021 lag de stijging steeds rond de 20% op jaarbasis.
- Vergeleken met het eerste kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 3,5% hoger in het tweede kwartaal van 2022. De lichte daling van vorig kwartaal lijkt daarmee vooralsnog eenmalig.
- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen is in een jaar tijd met respectievelijk 12,4% en 12,7% het meest gestegen. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op 399.000 euro en voor een hoekwoning is dat 431.000 euro.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een plus van 11,1% een prijs van 482.000 euro. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met 9,4% naar 377.000 euro. Vrijstaande woningen stegen met 7,1% op jaarbasis naar gemiddeld 663.000 euro.
- Van de woningen werd 80% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit nog 78%.
- Het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is iets afgenomen. De afgelopen jaren werd steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook nu maar het verschil is licht afgenomen van 7,7% naar 7,5%.
- Het duurt gemiddeld niet meer dan 24 dagen voor een woning is verkocht. Voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal ligt dat tussen 22 en 24 dagen.

Huidig aanbod bestaande bouw

- Het aanbod op de Nederlandse koopwoningmarkt is met een krapte-indicator van 2,1 in het tweede kwartaal van 2022 iets ruimer geworden. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft.
- Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden ruim 25.300 woningen te koop. Dat is 54% meer vergeleken met het eerste kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 42% meer; toen stonden ruim 17.800 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen stijgen het meest met +66%. Het aanbod vrijstaande woningen noteert met +20% de laagste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 64% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met +58%. Het aanbod appartementen neemt toe met +31%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 499.000 euro. 9,5% hoger dan een jaar eerder.
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld in dagen te koop staat, is nu 33 dagen. Dat is 18 dagen korter dan in het tweede kwartaal 2021 en 1 dag korter dan in het eerste kwartaal 2022.
- Ongeveer 83% van alle te koop staande woningen per eind tweede kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

Nieuwbouwwoningen

- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2022 een kleine 5.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels. Dit is een forse daling van 48% vergeleken met een jaar eerder en het laagste aantal sinds 2014.
- Over een periode van 12 maanden verkochten NVM-makelaars iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels.
- In het tweede kwartaal 2022 kwamen circa 8.000 nieuwbouwwoningen en kvavels nieuw op de markt. Dit is 17% lager dan een jaar eerder.

• De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 12% toegenomen tot gemiddeld 483.000 euro in het tweede kwartaal 2022. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is 500.000 euro of duurder.

Bron: NVM 7 juli 2022

ANALYSE WONINGMARKT 3e kwartaal 2022

- Het aantal woningen dat te koop wordt gezet ligt in het 3e kwartaal van 2022 veel hoger dan vorig jaar. Het betreft een stijging van maar liefst 24%, naar ruim 42 duizend woningen.
- Het aantal verkochte woningen blijft dit kwartaal stabiel. Er werden net als vorig jaar bijna 32.500 woningen door NVM-makelaars verkocht. Op kwartaalbasis daalde het aantal verkopen met 10%.
- Het gemiddeld aantal bezichtigingen per woning daalt hard, van bijna 10 keer in 2021 naar bijna 5 keer in juli 2022.
- De prijs van verkochte woningen is met 5,8% gedaald op kwartaalbasis, de grootste prijsdaling in een kwartaal ooit gemeten. De transactieprijs bedraagt 425 duizend euro.
- Gemiddeld duurt het nu 27 dagen om een woning te verkopen. Die periode was vorig kwartaal 4 dagen korter.
- Het gemiddelde vraag-verkooprijksverschil is dit kwartaal sterk teruggelopen en komt nu uit op 3%. 64% van alle woningen werd verkocht voor een prijs hoger dan de vraagprijs, dat was vorig kwartaal nog 82%.
- Het gemiddeld aantal biedingen per woning is de afgelopen maanden hard gedaald, van 3,2 in januari naar 2,2 in juli.
- Het woningaanbod is flink toegenomen. Er staan ruim 30 duizend woningen te koop bij NVM-makelaars, 22% meer dan vorig kwartaal en 80% meer dan in dezelfde periode een jaar geleden.
- In tegenstelling tot de verkoopprijzen stijgt de gemiddelde vraagprijs van woningen nog wel. Deze komt uit op 503 duizend euro, een stijging van 1,2% op kwartaalbasis en 8,3% op jaarbasis.
- De krapte op de markt neemt steeds verder af, de krapteindicator stijgt naar 2,8.
- De verkoopkans van woningen neemt af. 78% van alle woningen die in het 2e kwartaal 2022 te koop zijn gezet zijn binnen 3 maanden verkocht, dat was vorig kwartaal nog 89%.
- In het derde kwartaal van 2022 zijn 5.200 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht. Dit is 46% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014.
- In het derde kwartaal van 2022 zijn ruim 8.200 nieuwe nieuwbouwwoningen op de markt gebracht. Dit is 8 procent meer dan dezelfde periode vorig jaar. Het aanbod aan nieuwbouw dat halverwege het kwartaal te koop stond fors is gestegen, naar 15.500 woningen.
- De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 8% in de periode van een jaar, naar gemiddeld 496 duizend euro. Bijna 50 procent van de nieuwbouw is dus 5 ton of duurder.

Bron: NVM

-
- Minder geld van beleggers naar de woningmarkt. De invoering van de opkoopbescherming in grote steden en omliggende gemeenten voorkomt dat beleggers hier woningen tot een bepaalde WOZ-grens kunnen aankopen (2). Deels zorgt dit voor een verschuiving van de beleggersvraag naar het prijssegment net boven de WOZ-grens, en naar regio's waar de opkoopbescherming niet geldt. Per saldo neemt de woningvraag van beleggers naar verwachting wel af. Daarnaast verhoogt de geplande hervorming van box 3 de wetgevingsrisico's voor beleggers. Het beoogde doel om het werkelijke rendement op vermogen te belasten in plaats van een fictief rendement, verlaagt het verwachte rendement van een beleggingswoning. Als beleggers deze toekomstige risico's al meenemen in hun aankoopbeslissing, kan dit de beleggersvraag nu al afremmen.
 - Het optimisme onder woningkopers neemt dit jaar af, mede als gevolg van de toenemende prijsstijgingen en het beperkte woningaanbod.
 - Het aankoopbudget (1) van woningkopers neemt gemiddeld af door een stijging van de rentes. De ontwikkeling van het huishoudinkomen en de hypotheekrentes bepalen samen hoe het aankoopbudget van woningkopers verandert.
 - Vooruitkijkend zullen de rentes naar verwachting eerder stijgen, dan dalen. In het eerste kwartaal van dit jaar namen de hypotheekrentes gemiddeld zo'n 1%-punt toe. De hypotheekrentes volgen over langere tijd bezien de markrentes. Oplopende inflatie als gevolg van problemen aan de productiekant van de economie (gerelateerd aan de coronacrisis en inmiddels ook de Oekraïne-oorlog) zet momenteel opwaartse druk op de markrentes. Door de oorlog in Oekraïne willen Europese overheden daarbij meer geld gaan lenen om hogere uitgaven aan defensie en energie te financieren. Dat zorgt voor extra opwaartse druk op de rentes.

Bron: woningmarkt ING

Stijging energieprijzen heeft ongelijke effecten; onzekerheid domineert raming PERSBERICHT CPB

De Russische inval in Oekraïne brengt naast veel leed, ook onzekerheid met zich mee. Het belangrijkste economische gevolg voor Nederland is op dit moment een nog hogere energieprijzen. Andere mogelijke effecten – op handel, financiële markten en (via vertrouwenseffecten) op investeringen en consumptie – zijn op dit moment nog beperkt. De extra stijging van de energieprijzen komt bovenop een toch al forse inflatie, mede als gevolg van de economische schokken van de coronapandemie. Het Centraal Planbureau (CPB) raamt in het vandaag gepubliceerde Centraal Economisch Plan (CEP) de inflatie in 2022 op 5,2%. Om de gevoeligheid te illustreren is ook berekend wat het gevolg is als de energieprijzen langere tijd hoog blijven, en ook als ze deze zomer terugkeren naar het niveau van 2019. De inflatie in 2022 bedraagt in die varianten respectievelijk 6,0% en 3,0%. De stijgende energieprijzen hebben hun weerslag op de statische koopkracht. In de basisraming daalt de koopkracht in 2022 in doorsnee met 2,7%, in de hoge variant met 3,4%, in de lage met 0,6%. Daarbij dient wel bedacht te worden dat de mate waarin de energieprijzen per huishouden worden ervaren, sterk zal verschillen. CPB-Directeur Pieter Hasekamp: “We gaan er vanuit dat iedereen de hogere energierekening vroeger of later in zijn of haar portemonnee zal voelen. Maar of het een tik of een dreun is, hangt af van het aandeel van de energiekosten in het besteedbaar inkomen. Ik maak me wel echt zorgen over mensen met lagere inkomens, zeker als die in een slecht geïsoleerd huis wonen. Dat soort effecten zijn niet zichtbaar in de standaard koopkrachtplaatjes.”

Het CPB raamt verder dat de binnenlandse productie blijft toenemen. De economie groeit in 2022 met 3,6% en in 2023 met 1,7%, de consumptie en de uitvoer leveren de grootste bijdrage. De groei wordt de komende jaren ook aangejaagd door de extra bestedingen uit het coalitieakkoord. De arbeidsmarkt blijft krap, de werkloosheid loopt slechts licht op tot 4,3% in 2023.

Het CEP bevat ook een verkenning van de budgettaire en economische ontwikkeling tot 2030. Die laat onder meer zien dat de koopkrachtontwikkeling over de gehele kabinetsperiode (2022-2025) licht positief is, doordat de loongroei in de jaren na 2022 de inflatie overtreft. De verkenning laat ook zien dat de extra uitgaven uit het coalitieakkoord vooral na 2025 in de overheidsfinanciën zichtbaar worden, bovenop het effect van de vergrijzing. Het overheidstekort loopt op tot 3,5% bbp in 2030, de staatschuld stijgt tussen 2025 en 2030 met zo'n 8%-punt tot 61% bbp.

De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld. Als taxateur dienen we de marktwaarde vast te stellen op de waardepeildatum. Deze marktwaarde wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. De oplopende rente en inflatie zetten druk op kasstromen en de rendementen welke investeerders verlangen.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	11,40%	2,50%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	14,25%	3,12%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie

Gelet op de omvang van de taxatie en de gewenste diepgang, is in deze rapportage de marktvisie niet nader beschreven. De marktvisie wordt vertaald door de opgevoerde referenties in de huur en kooptransacties.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Het energielabel van een woning krijgt een steeds grotere invloed op de vraag naar de betreffende type woning en de markt(huur)waarde. Consumenten willen het risico van een verdere stijging in energielasten niet meer nemen. De 'energielasten' van een woning vormen een steeds grotere rol in de totale woonlasten en worden daardoor steeds meer bepalend voor de maximale lening of huur. De woningen gaan conform opdrachtgever beschikken over een goed energielabel, hetgeen als goed wordt beoordeeld.

Met de overzichten pretendeert de taxateur niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever de teneur van de markt mee te geven. Als taxateur zijn wij marktvolgend (niet trendsetend) en dienen zoveel als mogelijk de markt te spiegelen en te kwantificeren in de marktwaarde definitie. De woningmarkt vertoont signalen van (over)verhitting. In verband met signalen van (over)verhitting is de markt behoorlijk gespannen en hanteren we diverse manieren om onze afwegingen inzichtelijk en transparante weer te geven. Bij een eventuele verhoging van de rente kan de eigenaar van een verhuurde woning het rendement op de investering snel zien verdampen.

Ondergetekende heeft referenties toegepast van vergelijkbare type woningen met een vergelijkbare woonoppervlakte en gelegen in de omgeving binnen een straal van 2 kilometer rondom het getaxeerde, daar goed vergelijkbare referenties in de directe omgeving complex schaars zijn. De transacties zijn redelijk recent en hebben het afgelopen jaar plaatsgevonden. De referenties zijn redelijk vergelijkbaar echter variëren op bouwjaar, omvang, functionaliteit, duurzaamheidsniveau en afwerkingsniveau. De genoemde referenties variëren grofweg tussen de € 10,40 en € 16,60 per m² GBO per maand. Verschillen in huurprijsniveau zijn mede afhankelijk van afwerkings- en opleveringsniveau, ligging, duurzaamheid, bouwjaar en de grootte. Ondergetekende dient rekening te houden met de huurprijsstijgingen in de periode van de transacties en de peildatum van de taxatie. De markthuur van de wooneenheden wordt ingeschat op ca. € 14,50 per m² GBO per maand (ca. € 2.200,- per maand voor de bovenwoning en € 2.250,- per maand voor de benedenwoning). De markthuur is inclusief parkeerplaats op eigen terrein. De markthuur ligt hiermee binnen de bandbreedte van de referenties en met de huurinkomsten. Dit is goed te onderbouwen door het afwerkingsniveau, duurzaamheidsniveau, functionaliteit, aantal slaapkamers en ligging.

Conform het puntenstelsel vallen deze woningen boven de liberalisatiegrens. Taxateur hoeft geen rekening te houden met het puntenstelsel en kan uitgaan van de markt- en/of contractuurprijzen.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m ²
10-11-2022	Lindanusstraat 12	Roermond	Woning	101	€ 125	€ 1
14-10-2022	Maashaven 910	Roermond	Woning	166	€ 164	€ 1
8-9-2022	Maashaven 774	Roermond	Woning	178	€ 246	€ 1
1-7-2022	Willem II Singel 41	Roermond	Woning	260	€ 225	€ 1

Huuraanbod woningen

Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m ²
Bergstraat 21	Roermond	Woning	223	€ 204	€ 1

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie | Maashaven 774 - 6041 TV Roermond

Transactiedatum:	08-09-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 2.950
Straat:	Maashaven 774	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 16,57
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD type:	Woning	Energielabel:	A
Bouwjaar:	2020		
Totaal m² of stuks:	178		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Willem II Singel 41 - 6041 HR Roermond

Transactiedatum:	01-07-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 2.700
Straat:	Willem II Singel 41	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 10,38
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1890		
Totaal m² of stuks:	260		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Lindanusstraat 12 - 6041 EC Roermond

Transactiedatum:	10-11-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.500
Straat:	Lindanusstraat 12	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 14,85
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1906		
Totaal m² of stuks:	101		
Bron:	Tiara Wonen		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Maashaven 910 - 6041 TV Roermond

Transactiedatum:	14-10-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.965
Straat:	Maashaven 910	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 11,84
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Energielabel:	A
Bouwjaar:	2017		
Totaal m² of stuks:	166		
Bron:	Tiara Wonen		



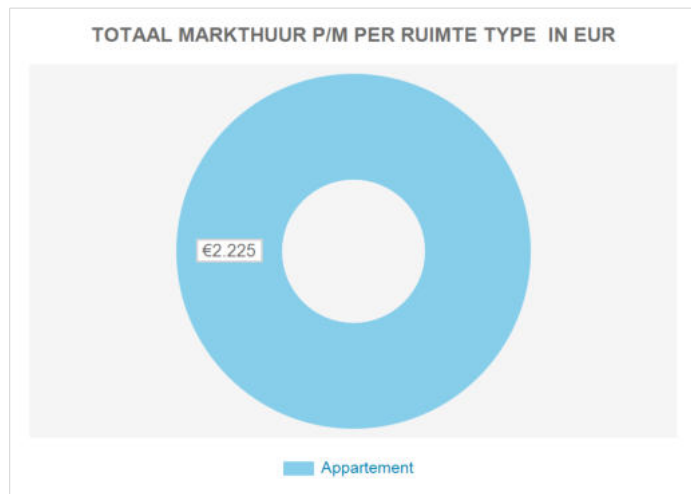
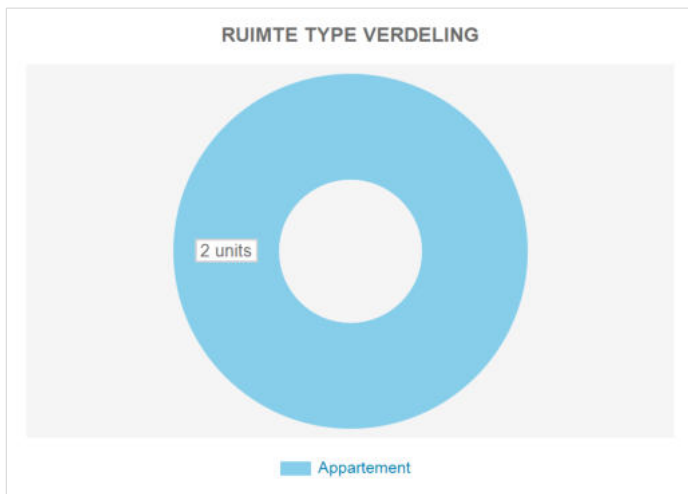
5 - Referentie Type: huuraanbod | Bergstraat 21 - 6041 ES Roermond

Transactiedatum:		Huuropbrengst per jaar:	€ 2.450
Straat:	Bergstraat 21	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 10,99
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1795		
Totaal m² of stuks:	223		



Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD type	Aantal	gem GBO m ²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Appartement	Woning	2	154	€ 2.225	€ 2.225	€ 1.617	€ 517.500



Verklaring gehanteerde markthuur

Zie algemene toelichting op de huurreferenties.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De taxateur pretendeert met de opgevoerde kooptransacties niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever inzicht te geven in het koopniveau van enigszins vergelijkbare woningen. Het aantal vergelijkbare transacties in de directe omgeving is beperkt. De taxateur heeft gezocht naar transacties van woningen in de omgeving en een in Stevensweert. De genoemde transacties zijn noemenswaardig aangezien de objecten gelegen zijn binnen een tot op zekere hoogte vergelijkbare marktdynamiek. Gezien de unieke objectkwaliteiten (rijksmonument, omvang, staat van onderhoud en uitstraling) zijn er beperkt beleggingsreferenties gevonden.

De taxateur tracht zo goed als mogelijk de marktwaarde te benaderen, waarbij huurreferenties en leegwaarde referenties als basis worden gehanteerd. Wij constateren dat beleggers de afgelopen jaren relatief veel woningen / appartementen hebben gekocht (leeg en vrij / ontruimd en vaak 'before market') en verhuren deze na aankoop vervolgens (betreft 'buy to let'- markt). Kant en klare verhuurde zelfstandige woningen blijven in veel gevallen bij de beleggers en zij besluiten niet of wat minder te verkopen en willen deze belegging aanhouden, consequentie is dat daardoor wat minder marktbewijs in de vorm van 'zuivere' beleggingstransacties inzichtelijk aanwezig is voor ons als taxateur.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de hierboven vermelde kooptransacties van woningen leeg en vrij / ontruimd zijn en de woningen na aankoop worden verhuurd ('buy to let- markt). Daar het over het algemeen (merendeel) om 'buy tot let'- transacties gaat en het geen 'zuivere' beleggingstransactie betreffen is er daarnaast ook gekozen om de praktische leegwaarde ratio benadering als basis te hanteren. Tevens is er een beleggingsreferentie opgevoerd van een transformatie van twee woonhuizen naar een achttal appartementen.

Beleggingsreferenties geven over het algemeen (eigen research Era Focus makelaars) een bandbreedte weer variërend tussen BAR k.k. 4,4% en de 5,6% op basis van de ontvangen huur afhankelijk van de ligging, afwerkingsniveau, grootte en het huurregiem. Het BAR k.k. van de transformatie bedraagt 6,3%. Het onderhavig object is gewaardeerd op een BAR k.k. van 5,6% op basis van de markthuur, hetgeen aan de bovenkant van de bandbreedte van de referenties is gelegen. Dit is te verklaren doordat de referenties allen in midden 2022, 2021 en 2020 liggen en de marktdynamiek sindsdien is verminderd door o.a. de gestegen rente, aangekondigde fiscale veranderingen, economische kentering en nieuwe wetgeving omtrent verhuurvastgoed. Daarnaast is het object qua omvang groter, is het afwerkingsniveau hoogwaardig en luxe en kent het een unieke uitstraling. In de waardering is rekening gehouden met de potentie om het onderhavige kadastraal te splitsen in twee wooneenheden (mogelijkheid tot uitponden).

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
18-6-2022	Willem IISingel 38A	Roermond	Woning	45	5,59%	€ 203.838	€ 4.529,73
17-6-2022	Heinsbergerweg 17B3	Roermond	Woning	71	5,22%	€ 212.500	€ 2.992,96
27-12-2021	Bethlehemstraat 34	Roermond	Woning	55	4,43%	€ 230.000	€ 4.181,82
25-11-2020	Jan van Steffeswertplein 9	Stevensweert	Woning	250	5,57%	€ 350.000	€ 1.400,00

Aanbodreferenties wonigen

Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Vraagprijs	Vraagprijs (€/m ²)
Bergstraat 21	Roermond	Woning	223	4,56%	€ 645.000	€ 2.892,38

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

Referentie type: **belegging** | Adres: **Heinsbergerweg 17B3 - 6045CB Roermond**

Transactiedatum:	17-06-2022	Koopsom kk:	€ 212.500
Adres:	Heinsbergerweg 17B3	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.992,96
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 925
IPD type:	Woning	BAR:	5,22%
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Bouwjaar:	2006		
VVO (m ²) / stuks:	71		



Referentie type: **belegging** | Adres: **Willem IISingel 38A - 6041HT Roermond**

Transactiedatum:	18-06-2022	Koopsom kk:	€ 203.838
Adres:	Willem IISingel 38A	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.529,73
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 950
IPD type:	Woning	BAR:	5,59%
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A
Bouwjaar:	1891		
VVO (m ²) / stuks:	45		



Referentie type: **belegging** | Adres: **Schuitenberg - 6041JC Roermond**

Transactiedatum:	24-12-2021	Koopsom kk:	€ 2.820.000
Adres:	Schuitenberg	Contractuur p/jaar:	€ 178.800
Plaats:	Roermond	BAR:	6,34%
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen
Sub IPD type:	Meergezinswoning		
VVO (m ²) / stuks:	-		



Referentie type: **belegging** | Adres: **Jan van Steffeswertplein 9 - 6107 BZ Stevensweert**

Transactiedatum:	25-11-2020	Koopsom kk:	€ 350.000
Adres:	Jan van Steffeswertplein 9	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.400,00
Plaats:	Stevensweert	Contractuur p/maand:	€ 1.625
IPD type:	Woning	BAR:	5,57%
Sub IPD type:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	210
Woning type:	tussenwoning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	1800		
VVO (m ²) / stuks:	250		
Bron:	Tiara Wonen		




Referentie type: **belegging** | Adres: **Bethlehemstraat 34 - 6041EB Roermond**

Transactiedatum:	27-12-2021	Koopsom kk:	€ 230.000
Adres:	Bethlehemstraat 34	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.181,82
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 850
IPD type:	Woning	BAR:	4,43%
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen
Bouwjaar:	2019		
VVO (m ²) / stuks:	55		



Referentie type: **aanbod** | Adres: **Bergstraat 21 - 6041ES Roermond**

Adres:	Bergstraat 21	Koopsom kk:	€ 645.000	
Plaats:	Roermond	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.892,00	
IPD type:	Woning	Contractuur p/maand:	€ 2.450	
Sub IPD type:	Eengezinswoning	BAR:	4,56%	
Bouwjaar:	1795	Energielabel:	C	
VVO (m ²) / stuks:	223			

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

Het energielabel van een woning krijgt een steeds grotere invloed op de vraag naar de betreffende type woning en de markt(huur)waarde. Consumenten willen het risico van een verdere stijging in energielasten niet meer nemen. De 'energielasten' van een woning vormen een steeds grotere rol in de totale woonlasten en worden daardoor steeds meer bepalend voor de maximale lening of huur. De woningen gaan conform opdrachtgever beschikken over een goed energielabel.

Met de bovenstaande overzichten pretendeert de taxateur niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever de teneur van de markt mee te geven. Als taxateur zijn wij marktvolgend (niet trendsettend) en dienen zoveel als mogelijk de markt te spiegelen en te kwantificeren in de marktwaarde definitie. De verkooptransacties hebben allen plaatsgevonden in het afgelopen jaar en zijn in de omgeving van het getaxeerde gelegen.

Alle referenties zijn gelegen in de Roermond, binnen een straal van 1,5 kilometer van het getaxeerde en zijn verkocht in een periode van juni 2022 tot november 2022. De koopsommen van appartementen in de nabijheid gelegen variëren in een bandbreedte van grofweg € 2.825,- tot € 4.090,- k.k. per vierkante meter GBO. De omvang van de referenties varieert van 145 tot 209 m² GBO. Tevens is er een aanbod referentie opgevoerd. De referenties betreffen bovenwoningen en penthouses met een vergelijkbare omvang of grotere omvang. De referenties zijn slechter, vergelijkbaar en beter gezien de fysieke aard, beter, vergelijkbaar en minder qua duurzaamheidsniveau, vergelijkbaar tot iets beter qua ligging en vergelijkbaar tot beter in de markt. De referenties worden toegelicht in de bijlagen.

Uitgaande van het afwerkings- en voorzieningenniveau, de ligging, en rekening houdend met het bouwjaar van onderhavig object acht ondergetekende de marktwaarde leeg per m² woonoppervlakte op circa afgerond € 3.400,- k.k. hetgeen leidt tot een marktwaarde leeg en vrij van circa € 525.000,- (benedenwoning) en € 510.000,- kosten koper (bovenwoning). De leegwaarden liggen hiermee in het midden van de bandbreedte van de referenties rekening gehouden met het hoogwaardige afwerkingsniveau, het aantal slaapkamers en de marktomstandigheden ten opzichte van de transacties eerder dit jaar.

De genoemde leegwaardes per appartement dienen echter enkel ter indicatie gezien de appartementen niet gesplitst zijn in appartementsrechten en uitponden op dit moment daarom niet mogelijk is. In de waardering is rekening gehouden met de potentie om het onderhavige kadastraal te splitsen in twee wooneenheden (mogelijkheid tot uitponden).

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m ²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m ²
23-11-2022	Andersonweg 34	Roermond	Woning	159	€ 650.000	€ 4.088
20-10-2022	Lindanusstraat 41	Roermond	Woning	176	€ 580.000	€ 3.295
25-7-2022	Bethlehemstraat 4B	Roermond	Woning	145	€ 505.000	€ 3.483
22-7-2022	Swalmerstraat 59E	Roermond	Woning	209	€ 590.000	€ 2.823
	Kapellerlaan 36 A5	Roermond	Woning	150	€ 660.000	€ 4.400

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie type: **leegwaarde** | **Andersonweg 34 - 6041 JE Roermond**

Transactiedatum:	23-11-2022	Koopsom kk:	€ 650.000	
Straat:	Andersonweg 34	Koopsom per / m ² :	€ 4.088	
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD type:	Woning	Eigendom:		
Woning type:	penthouse	Energielabel:	A	
Totaal m ² of stuks:	159			
Bron:	Tiara Wonen			

2 - Referentie type: leegwaarde | Lindanusstraat 41 - 6041 EC Roermond

Transactiedatum:	20-10-2022	Koopsom kk:	€ 580.000
Straat:	Lindanusstraat 41	Koopsom per / m²:	€ 3.295
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	penthouse	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1864		
Totaal m² of stuks:	176		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Bethlehemstraat 4B - 6041 EB Roermond

Transactiedatum:	25-7-2022	Koopsom kk:	€ 505.000
Straat:	Bethlehemstraat 4B	Koopsom per / m²:	€ 3.483
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	penthouse	Energie label:	D
Bouwjaar:	1850		
Totaal m² of stuks:	145		
Bron:	Tiara Wonen		



4 - Referentie type: leegwaarde | Swalmerstraat 59E - 6041 CW Roermond

Transactiedatum:	22-7-2022	Koopsom kk:	€ 590.000
Straat:	Swalmerstraat 59E	Koopsom per / m²:	€ 2.823
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	bovenwoning	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1800		
Totaal m² of stuks:	209		
Bron:	Tiara Wonen		



5 - Referentie type: aanbod | Kapellerlaan 36 A5 - 6041 JC Roermond

Straat:	Kapellerlaan 36 A5	Koopsom kk:	€ 660.000
Plaats:	Roermond	Koopsom per / m²:	€ 4.400
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Woning type:	Aanbod appartement	Eigendom:	
Bouwjaar:	1912	Energie label:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	150		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,00 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	5,61 %
BAR contracthuur kk	5,61 %
BAR markt/herz. huur kk	5,61 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Zie algemene toelichting op de koop- en beleggingsreferenties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Ondergetekende geen correcties gehanteerd in onderhavige waardering. Dit omdat er geen tekenen van achterstallig onderhoud zijn geconstateerd ter plaatsen.

Bijzondere waardecomponenten

Ondergetekende heeft geen bijzondere waardecomponenten opgenomen in onderhavige waardering.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object

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

Licht en ventilatie

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

Warmte opwekking

Luchtwarmtepomp

Verwarmingsafgifte

Hete lucht

Warm water

Electrische boiler

Luchtbehandeling

Geen luchtbehandeling aanwezig

Isolatie

Dak	: Onbekend
Gevels	: Onbekend
Vloer	: Onbekend
Glas	: HR ++

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Overzicht kosten optionele maatregelen:
 - Spouwmuur isoleren: €19,- - €21,- per m²;
 - Gevel isoleren buitenzijde: €212,- - €265,- per m²;
 - Gevel isoleren binnenzijde: €111,- - €132,5,- per m²;
 - Dakvloer isoleren (gelijktijdig met dakrenovatie): €42,5 - €64,- per m²;
 - Zoldervloer isoleren: €42,5 - €53,- per m²;
 - HR++ glas: €132,- - €160,- per m²;
 - HR ketel 30 kW: €1.676,- - €1.955,- per stuk;
 - Warmtepomp (hybride 8kW) + CV: €5.900,- - €6.200,- per stuk;
 - Zonneboiler (2 collectoren): €3.350,- - €3.650,- per stuk;
 - WTW unit: €1.850,- per stuk;
 - Zonnepanelen: € 4.050,- per 10 panelen;
 prijzen exclusief BTW

Bron: Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten beleggingsvastgoed 2022.

Een warmtepomp werkt alleen goed op basis van lage temperatuurverwarming waarbij vloerverwarming of aangepaste radiatoren nodig zijn. Tevens dient een object hiervoor uitzonderlijk goed geïsoleerd te zijn.

Toekomstbestendigheid object

Ondergetekende heeft geen indicatie vernomen dat het object in uitzonderlijke mate duurzaam is gerealiseerd.

Energie label:

- / Geen

Onbekend

BREEAM:**Unclassified****Uitleg energielabel**

Uit het raadplegen van www.ep-online.nl is gebleken dat de getaxeerde woning niet beschikt over een energielabel. De verplichting voor een energielabel bestaat niet voor rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. De eigenaar mag het object zonder een energielabel uw pand verkopen of verhuren. Het kan wel zijn dat er naar het energielabel wordt gevraagd voor financiering of een (milieu)subsidieverlener.

Verwacht energielabel na investeringen: B**Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

Door de hoge en stijgende energieprijzen wordt de duurzaamheid van woningen steeds belangrijker. De druk om woningen beter te isoleren door de stijgende energieprijzen wordt steeds groter. Met de energietransitie in het vooruitzicht is de verwachting dat de mate van duurzaamheid van de woning steeds meer invloed gaat hebben op de marktprijzen en de parameters. Anderzijds zijn verduurzamingsinvesteringen voor particuliere beleggers nog steeds onrendabel. Het huurrecht voor vrije sectorhuurwoningen leidt ertoe dat huurders als gevolg van verduurzamingsinvesteringen door hun verhuurder de woonlasten zien dalen. En dat terwijl de verhuurder geen vergoeding krijgt voor zijn investering.

Het energielabel van een woning krijgt een steeds grotere invloed op de vraag naar de betreffende type woning en de markt(huur)waarde. Consumenten willen het risico van een verdere stijging in energielasten niet meer nemen. De 'energielasten' van een woning vormen een steeds grotere rol in de totale woonlasten en worden daardoor steeds meer bepalend voor de maximale lening of huur. Als taxateur waarderen we op basis van vergelijking (comparatief) en zullen waar nodig de verschillen qua energielabel worden gecorrigeerd.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energie label	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0 - 50 (nieuwbouw)
A++	A++	50 - 75
A+	A+	75 - 105
A	A	105 - 160
B	B	160 - 190
C	C	190 - 250
D	D	250 - 290
E	E	290 - 335
F	F	335 - 380
G	G	Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- Kadastrale gegevens;
- Bestemming;
- Bodeminformatie;
- Energielabel;
- Puntentelling;
- VvE stukken;
- Huurcontact;
- Funderingsinformatie.

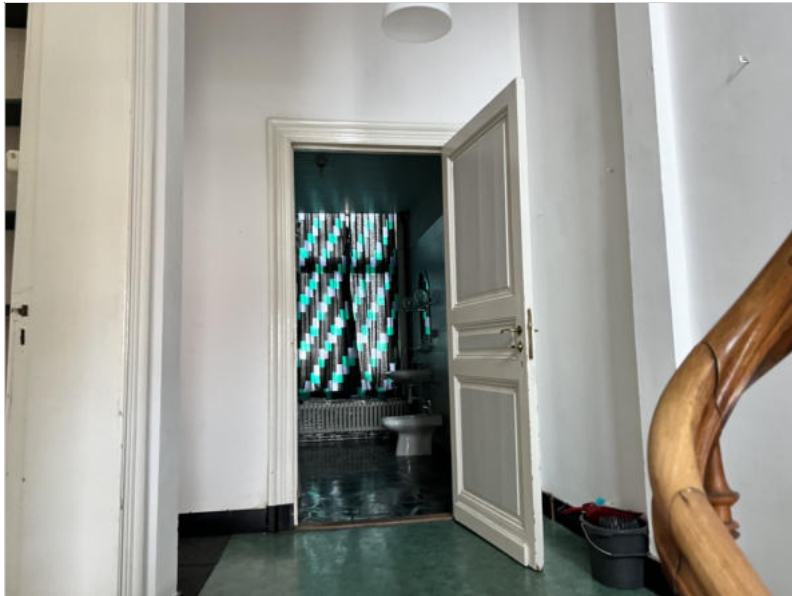


BIJLAGEN FOTO'S







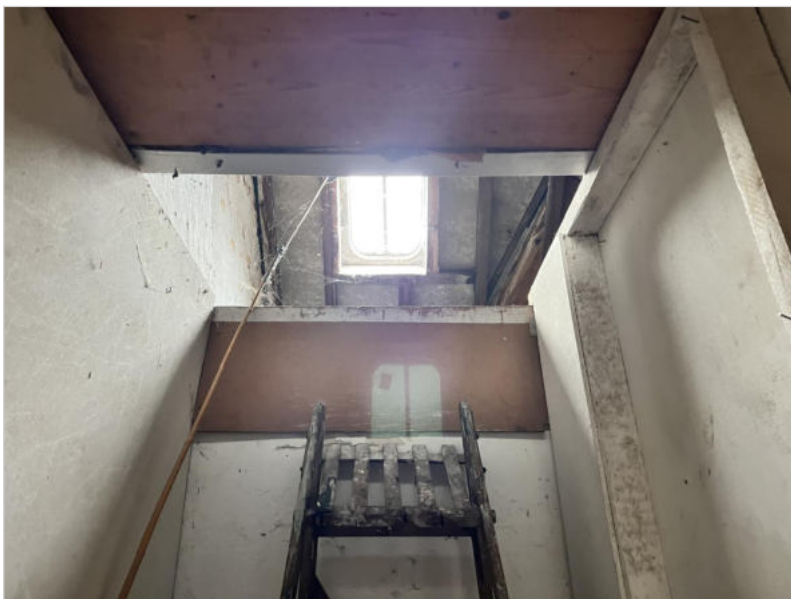


























BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 6


De taxateur pretendeert met de opgevoerde kooptransacties niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever inzicht te geven in het koopniveau van enigszins vergelijkbare woningen. Het aantal vergelijkbare transacties in de directe omgeving is beperkt. De taxateur heeft gezocht naar transacties van woningen in de omgeving en een in Stevensweert. De genoemde transacties zijn noemenswaardig aangezien de objecten gelegen zijn binnen een tot op zekere hoogte vergelijkbare marktdynamiek. Gezien de unieke objectkwaliteiten (rijksmonument, omvang, staat van onderhoud en uitstraling) zijn er beperkt beleggingsreferenties gevonden.

De taxateur tracht zo goed als mogelijk de marktwaarde te benaderen, waarbij huurreferenties en leegwaarde referenties als basis worden gehanteerd. Wij constateren dat beleggers de afgelopen jaren relatief veel woningen / appartementen hebben gekocht (leeg en vrij / ontruimd en vaak 'before market') en verhuren deze na aankoop vervolgens (betreft 'buy to let'- markt). Kant en klare verhuurde zelfstandige woningen blijven in veel gevallen bij de beleggers en zij besluiten niet of wat minder te verkopen en willen deze belegging aanhouden, consequentie is dat daardoor wat minder marktbewijs in de vorm van 'zuivere' beleggingstransacties inzichtelijk aanwezig is voor ons als taxateur.

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de hierboven vermelde kooptransacties van woningen leeg en vrij / ontruimd zijn en de woningen na aankoop worden verhuurd ('buy to let'- markt). Daar het over het algemeen (merendeel) om 'buy to let'- transacties gaat en het geen 'zuivere' beleggingstransactie betreft is er daarnaast ook gekozen om de praktische leegwaarde ratio benadering als basis te hanteren. Tevens is er een beleggingsreferentie opgevoerd van een transformatie van twee woonhuizen naar een achttal appartementen.

Beleggingsreferenties geven over het algemeen (eigen research Era Focus makelaars) een bandbreedte weer variërend tussen BAR k.k. 4,4% en de 5,6% op basis van de ontvangen huur afhankelijk van de ligging, afwerkingsniveau, grootte en het huurregiem. Het BAR k.k. van de transformatie bedraagt 6,3%. Het onderhavig object is gewaardeerd op een BAR k.k. van 5,6% op basis van de markthuurlaag, hetgeen aan de bovenkant van de bandbreedte van de referenties is gelegen. Dit is te verklaren doordat de referenties allen in midden 2022, 2021 en 2020 liggen en de marktdynamiek sindsdien is verminderd door o.a. de gestegen rente, aangekondigde fiscale veranderingen, economische kentering en nieuwe wetgeving omtrent verhuurvastgoed. Daarnaast is het object qua omvang groter, is het afwerkingsniveau hoogwaardig en luxe en kent het een unieke uitstraling. In de waardering is rekening gehouden met de potentie om het onderhavige kadastraal te splitsen in twee wooneenheden (mogelijkheid tot uitpanden).

Referentie type: **belegging** | Adres: **Heinsbergerweg 17B3 - 6045CB Roermond**

Transactiedatum:	17-06-2022	Koopsom kk:	€ 212.500	
Adres:	Heinsbergerweg 17B3	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.993,00	
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 925	
IPD type:	Woning	BAR:	5,22%	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	B	
Bouwjaar:	2006			
VVO (m ²) / stuks:	71			

Referentie type: **belegging** | Adres: **Willem IISingel 38A - 6041HT Roermond**

Transactiedatum:	18-06-2022	Koopsom kk:	€ 203.838	
Adres:	Willem IISingel 38A	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.530,00	
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 950	
IPD type:	Woning	BAR:	5,59%	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Bouwjaar:	1891			
VVO (m ²) / stuks:	45			

Referentie type: **belegging** | Adres: **Schuitenberg - 6041JC Roermond**

Transactiedatum:	24-12-2021	Koopsom kk:	€ 2.820.000	
Adres:	Schuitenberg	Contractuur p/jaar:	€ 178.800	
Plaats:	Roermond	BAR:	6,34%	
IPD type:	Woning	Energielabel:	- / Geen	
Sub IPD type:	Meergezinswoning			
Bouwjaar:	-			
VVO (m ²) / stuks:	-			


Referentie type: **belegging** | Adres: **Jan van Steffeswertplein 9 - 6107 BZ Stevensweert**

Transactiedatum:	25-11-2020	Koopsom kk:	€ 350.000	
Adres:	Jan van Steffeswertplein 9	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.400,00	
Plaats:	Stevensweert	Contractuur p/maand:	€ 1.625	
IPD type:	Woning	BAR:	5,57%	
Sub IPD type:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	210	
Woning type:	tussenwoning	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1800			
VVO (m ²) / stuks:	250			
Bron:	Tiara Wonen			

Referentie type: **belegging** | Adres: **Bethlehemstraat 34 - 6041EB Roermond**

Transactiedatum:	27-12-2021	Koopsom kk:	€ 230.000	
Adres:	Bethlehemstraat 34	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.182,00	
Plaats:	Roermond	Contractuur p/maand:	€ 850	
IPD type:	Woning	BAR:	4,43%	
Sub IPD type:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	2019			
VVO (m ²) / stuks:	55			

Referentie type: **aanbod** | Adres: **Bergstraat 21 - 6041ES Roermond**

Adres:	Bergstraat 21	Koopsom kk:	€ 645.000	
Plaats:	Roermond	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.892,00	
IPD type:	Woning	Contractuur p/maand:	€ 2.450	
Sub IPD type:	Eengezinswoning	BAR:	4,56%	
Bouwjaar:	1795	Perceeloppervlak:	#Error	
VVO (m ²) / stuks:	223	Energie label:	C	

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5


Het energielabel van een woning krijgt een steeds grotere invloed op de vraag naar de betreffende type woning en de markt(huur)waarde. Consumenten willen het risico van een verdere stijging in energielasten niet meer nemen. De 'energielasten' van een woning vormen een steeds grotere rol in de totale woonlasten en worden daardoor steeds meer bepalend voor de maximale lening of huur. De woningen gaan conform opdrachtgever beschikken over een goed energielabel, hetgeen als goed wordt beoordeeld.

Met de overzichten pretendeert de taxateur niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever de teneur van de markt mee te geven. Als taxateur zijn wij marktvolgend (niet trendsettend) en dienen zoveel als mogelijk de markt te spiegelen en te kwantificeren in de marktwaarde definitie. De woningmarkt vertoont signalen van (over)verhitting. In verband met signalen van (over)verhitting is de markt behoorlijk gespannen en hanteren we diverse manieren om onze afwegingen inzichtelijk en transparante weer te geven. Bij een eventuele verhoging van de rente kan de eigenaar van een verhuurde woning het rendement op de investering snel zien verdampen.

Ondergetekende heeft referenties toegepast van vergelijkbare type woningen met een vergelijkbare woonoppervlakte en gelegen in de omgeving binnen een straal van 2 kilometer rondom het getaxeerde, daar goed vergelijkbare referenties in de directe omgeving complex schaars zijn. De transacties zijn redelijk recent en hebben het afgelopen jaar plaatsgevonden. De referenties zijn redelijk vergelijkbaar echter variëren op bouwjaar, omvang, functionaliteit, duurzaamheidsniveau en afwerkingsniveau. De genoemde referenties variëren grofweg tussen de € 10,40 en € 16,60 per m² GBO per maand. Verschillen in huurprijsniveau zijn mede afhankelijk van afwerkings- en opleveringsniveau, ligging, duurzaamheid, bouwjaar en de grootte. Ondergetekende dient rekening te houden met de huurprijsstijgingen in de periode van de transacties en de peildatum van de taxatie. De markthuurlaag van de wooneenheden wordt ingeschat op ca. € 14,50 per m² GBO per maand (ca. € 2.200,- per maand voor de bovenwoning en € 2.250,- per maand voor de benedenwoning). De markthuurlaag is inclusief parkeerplaats op eigen terrein. De markthuurlaag ligt hiermee binnen de bandbreedte van de referenties en met de huurinkomsten. Dit is goed te onderbouwen door het afwerkingsniveau, duurzaamheidsniveau, functionaliteit, aantal slaapkamers en ligging.

Conform het puntenstelsel vallen deze woningen boven de liberalisatiegrens. Taxateur hoeft geen rekening te houden met het puntenstelsel en kan uitgaan van de markt- en/of contracthuurprijzen.


Referentie type: **huurtransactie** | Maashaven 774 - 6041 TV Roermond

Transactiedatum:	8-9-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 2.950	
Straat:	Maashaven 774	Aanvangshuur per jaar m ² :	-	
Plaats:	Roermond	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 16,57	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	2020	Energielabel:	A	
Totaal m ² of stuks:	178			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Betreft een penthouse welke in 2020 is gerealiseerd. Object is gelegen op een iets mindere locatie, kent een vergelijkbaar afwerkingsniveau, vergelijkbare badkamer, vergelijkbare keuken, grotere omvang, beschikt over 3 slaapkamers en beschikt over een ruim dakterras. Overall wordt de woning als vergelijkbaar beoordeeld. Beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder.


Referentie type: **huurtransactie** | Willem II Singel 41 - 6041 HR Roermond

Transactiedatum:	1-7-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 2.700	
Straat:	Willem II Singel 41	Aanvangshuur per jaar m ² :	-	
Plaats:	Roermond	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 10,38	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1890	Energielabel:	- / Geen	
Totaal m ² of stuks:	260			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Betreft een appartement in herenhuis en is recent gerenoveerd. De woning beschikt over 6 slaapkamers, een goed afwerkingsniveau, een grotere omvang, een mindere keuken, een vergelijkbare badkamer, mindere functionaliteit, eigen tuin en een veel grotere metrage. Object beschikt over een eigen parkeerplaats. Overall vergelijkbaar tot iets minder. De relatief lage huursom per m² wordt verklaard door de omvang.

Referentie type: **huurtransactie** | Maashaven 910 - 6041 TV Roermond


Transactiedatum:	14-10-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.965	
Straat:	Maashaven 910	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Roermond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 11,84	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	2017	Energie label:	A	
Totaal m² of stuks:	166			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Betreft een appartement welke in 2017 is gerealiseerd. Object is gelegen op een iets mindere locatie, kent een minder afwerkingsniveau, mindere badkamer, mindere keuken, iets grotere omvang, beschikt over 2 slaapkamers en beschikt over een ruim dakterras. Overall wordt de woning als iets minder beoordeeld.

Parkeerplaats kan in kelder kan worden bijgehuurd voor € 75,- per maand.


Referentie type: **huurtransactie** | Lindanusstraat 12 - 6041 EC Roermond

Transactiedatum:	10-11-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.500	
Straat:	Lindanusstraat 12	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Roermond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 14,85	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1906	Energie label:	- / Geen	
Totaal m² of stuks:	101			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Betreft een appartement in monumentaal pand en is in 2022 gerenoveerd. De woning beschikt over 2 slaapkamers, een hoogwaardig afwerkingsniveau, een kleinere omvang, mindere functionaliteit, eigen tuin en twee slaapkamers. Object beschikt over een eigen parkeerplaats. Overall vergelijkbaar tot iets minder.

Referentie type: **huuraanbod** | Bergstraat 21 - 6041 ES Roermond

Transactiedatum:		Huuropbrengst per jaar:	€ 2.450	
Straat:	Bergstraat 21	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	Roermond	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 10,99	
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1795	Energie label:	C	
Totaal m² of stuks:	223			

Toelichting op deze referentie

Afwerkingsniveau minder,

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 5

Het energielabel van een woning krijgt een steeds grotere invloed op de vraag naar de betreffende type woning en de markt(huur)waarde. Consumenten willen het risico van een verdere stijging in energielasten niet meer nemen. De 'energielasten' van een woning vormen een steeds grotere rol in de totale woonlasten en worden daardoor steeds meer bepalend voor de maximale lening of huur. De woningen gaan conform opdrachtgever beschikken over een goed energielabel.

Met de bovenstaande overzichten pretendeert de taxateur niet volledig te zijn maar is slechts bedoeld om de opdrachtgever de teneur van de markt mee te geven. Als taxateur zijn wij marktvolgend (niet trendsetend) en dienen zoveel als mogelijk de markt te spiegelen en te kwantificeren in de marktwaarde definitie. De verkooptransacties hebben allen plaatsgevonden in het afgelopen jaar en zijn in de omgeving van het getaxeerde gelegen.

Alle referenties zijn gelegen in de Roermond, binnen een straal van 1,5 kilometer van het getaxeerde en zijn verkocht in een periode van juni 2022 tot november 2022. De koopsommen van appartementen in de nabijheid gelegen variëren in een bandbreedte van grofweg € 2.825,- tot € 4.090,- k.k. per vierkante meter GBO. De omvang van de referenties varieert van 145 tot 209 m² GBO. Tevens is er een aanbod referentie opgevoerd. De referenties betreffen bovenwoningen en penthouses met een vergelijkbare omvang of grotere omvang. De referenties zijn slechter, vergelijkbaar en beter gezien de fysieke aard, beter, vergelijkbaar en minder qua duurzaamheidsniveau, vergelijkbaar tot iets beter qua ligging en vergelijkbaar tot beter in de markt. De referenties worden toegelicht in de bijlagen.

Uitgaande van het afwerkings- en voorzieningenniveau, de ligging, en rekening houdend met het bouwjaar van onderhavig object acht ondergetekende de marktwaarde leeg per m² woonoppervlakte op circa afgerond € 3.400,- k.k. hetgeen leidt tot een marktwaarde leeg en vrij van circa € 525.000,- (benedenwoning) en € 510.000,- kosten koper (bovenwoning). De leegwaarden liggen hiermee in het midden van de bandbreedte van de referenties rekening gehouden met het hoogwaardige afwerkingsniveau, het aantal slaapkamers en de marktomstandigheden ten opzichte van de transacties eerder dit jaar.

De genoemde leegwaardes per appartement dienen echter enkel ter indicatie gezien de appartementen niet gesplitst zijn in appartementsrechten en uitponden op dit moment daarom niet mogelijk is. In de waardering is rekening gehouden met de potentie om het onderhavige kadastraal te splitsen in twee wooneenheden (mogelijkheid tot uitponden).

Referentie type: leegwaarde | Andersonweg 34 - 6041 JE Roermond

Transactiedatum:	23-11-2022	Koopsom kk:	€ 650.000	
Straat:	Andersonweg 34	Koopsom per / m ² :	€ 4.088	
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD type:	Woning	Eigendom:		
Woning type:	penthouse	Energielabel:	A	
Totaal m ² of stuks:	159			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Beter duurzaamheidsniveau, betreft een penthouse, kent een vergelijkbaar vloeroppervlak, is bereikbaar middels een lift, beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, beschikt over 3 slaapkamers en 2 badkamers, beschikt over groot dakterras, hoogwaardig afwerkingsniveau en de marktomstandigheden waren beter.

Ten opzichte van 11-2022 is de waarde met -3,2% gedaald. De geïndexeerde laatste koopsom bedraagt nu € 629.000 (€ 3.960 per m² GBO)

Referentie type: leegwaarde | Lindanusstraat 41 - 6041 JE Roermond

Transactiedatum:	20-10-2022	Koopsom kk:	€ 580.000	
Straat:	Lindanusstraat 41	Koopsom per / m ² :	€ 3.295	
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD type:	Woning	Eigendom:		
Woning type:	penthouse	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1864			
Totaal m ² of stuks:	176			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

Beter duurzaamheidsniveau, betreft een penthouse in monumentaal object, kent een groter vloeroppervlak, is bereikbaar middels een lift, beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, beschikt over 2 slaapkamers, beschikt over groot dakterras, hoogwaardig, luxe afwerkingsniveau en de marktomstandigheden waren beter. VvE bijdragen bedragen 336 per maand, hetgeen als hoog wordt beoordeeld. Overall wordt de woning als vergelijkbaar tot iets minder beoordeeld door de hoge VvE kosten en het aantal slaapkamers.

Ten opzichte van 10-2022 is de waarde met -3,9% gedaald. De geïndexeerde laatste koopsom bedraagt nu € 558.000.

Referentie type: **leegwaarde** | Bethlehemstraat 4B - 6041 JE Roermond

Transactiedatum:	25-7-2022	Koopsom kk:	€ 505.000
Straat:	Bethlehemstraat 4B	Koopsom per / m ² :	€ 3.483
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	penthouse	Energie label:	D
Bouwjaar:	1850		
Totaal m ² of stuks:	145		
Bron:	Tiara Wonen		

**Toelichting op deze referentie**

Minder duurzaamheidsniveau, betreft een bovenwoning in monumentaal object, kent een iets kleiner vloeroppervlak, is bereikbaar middels een lift, beschikt over een eigen parkeerplaats, beschikt over 2 slaapkamers, beschikt over groot dakterras, hoogwaardig afwerkingsniveau en de marktomstandigheden waren beter. VvE bijdragen bedragen 103 per maand. Daarnaast is de functionaliteit iets minder door het schuine dak. Overall wordt de woning als iets minder beoordeeld door de functionaliteit, het duurzaamheidsniveau en het aantal slaapkamers.

Ten opzichte van 07-2022 is de waarde met -5,6% gedaald. De geïndexeerde laatste koopsom bedraagt nu € 477.000

Referentie type: **leegwaarde** | Swalmerstraat 59E - 6041 JE Roermond

Transactiedatum:	22-7-2022	Koopsom kk:	€ 590.000
Straat:	Swalmerstraat 59E	Koopsom per / m ² :	€ 2.823
Plaats:	Roermond	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD type:	Woning	Eigendom:	
Woning type:	bovenwoning	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	1800		
Totaal m ² of stuks:	209		
Bron:	Tiara Wonen		

**Toelichting op deze referentie**

Minder duurzaamheidsniveau, betreft een bovenwoning in monumentaal object, kent een groter vloeroppervlak, is bereikbaar middels een lift, beschikt over twee eigen parkeerplaats, beschikt over 2 slaapkamers, beschikt over een eigen tuin, goed afwerkingsniveau, een mindere badkamer en de marktomstandigheden waren beter. VvE bijdragen bedragen 268 per maand, hetgeen als relatief hoog wordt beschouwd. Overall wordt de woning als iets minder beoordeeld door de functionaliteit, het duurzaamheidsniveau en het aantal slaapkamers. De relatief lage koopsom per m² kan worden verklaard door de omvang.

Ten opzichte van 07-2022 is de waarde met -5,6% gedaald. De geïndexeerde laatste koopsom bedraagt nu € 557.000

Referentie type: **aanbod** | Kapellerlaan 36 A5 - 6041 JE Roermond

Straat:	Kapellerlaan 36 A5	Koopsom kk:	€ 660.000
Plaats:	Roermond	Koopsom per / m ² :	€ 4.400
IPD type:	Woning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Woning type:	Aanbod appartement	Eigendom:	
Bouwjaar:	1912	Energie label:	- / Geen
Totaal m ² of stuks:	150		

**Toelichting op deze referentie**

Betreft aanbod referentie:

Kent een hoogwaardig luxe afwerkingsniveau, een vergelijkbare omvang, een vergelijkbare uitstraling, beschikt over 2 slaapkamers, parkeergelegenheid op eigen terrein, beschikt over een loggia en kent een luxe keuken en badkamer. Afwerkingsniveau vergelijkbaar met uitgangspunt getaxeerde.

Betreft vraagprijs en wordt reeds ruime tijd te koop aangeboden. Wordt sinds oktober aangeboden, teruggetrokken met nieuwe prijs van 660 sinds december.

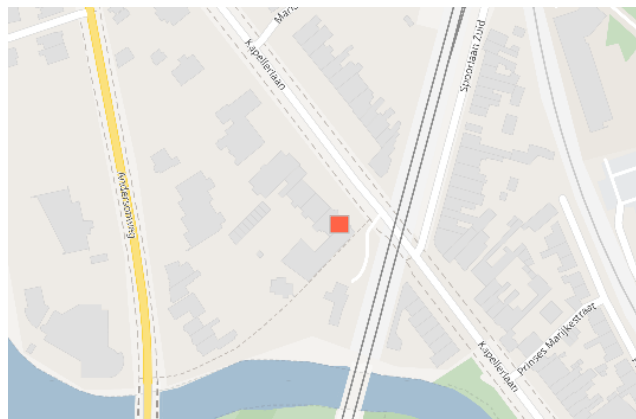


ERA Focus Makelaars
Hurksestraat 60 | Eindhoven
Email: Bonnie@erafocus.nl | Tel: 0031628813011

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	65731885
Complex:	Kapellerlaan 48 te Roermond
Adres:	Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	300 m ²
Energielabel:	- / Geen

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m ²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m ² /mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contracthuur jr	Huur/leegw. ratio
Appartement	2	153,5	2	€ 517.500	€ 3.371	€ 2.225	€ 1.617	€ 14,50	€ 2.225	€ 53.400	5,2%
Totaal	2	307	2							€ 53.400	

Waardering

Oprichtgever:	SamenInGeld B.V.
Contactpersoon:	SamenInGeld B.V.
Eigenaar:	Rahimi Vastgoed B.V.
Taxateur:	ing. Bonnie Hendriks RT
Waardepeildatum:	woensdag 1 maart 2023
Marktwaaarde per m ² :	€ 3.111

Het object is per 01-03-2023 getaxeed op:

EUR 955.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1898
Monument:	Rijksmonument
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	307 m ²
Gemiddelde GBO per woning:	154 m ²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 53.400
Markthuur:	€ 53.400
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.413
Kosten % markthuur:	8,26%
Leegwaarde:	€ 1.035.000
Huur / leegwaarde ratio:	5,2%
Leegwaarde ratio:	92,03%
NAR % VON na correcties:	5,1%
BAR contracthuur kk:	5,6%
Kapitalisatiefactor kk. Theo. huur.:	17,8

Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m ²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
Appartement	2	153,5	2	517.500	3.371	2.225	1.617	14,50	2.225	53.400
Totaal	2	307	2							53.400

Exploatiekosten per jaar	Per m ²	% vd huur	Totaal
OZB	1,62	0,93%	497
Rioolbelasting	1,23	0,71%	377
Waterschaps- en polderlasten	,32	0,18%	97
Verhuurdersheffing	-	-	-
Verzekering (incl belasting)	2,48	1,43%	762
VvE-bijdrage	-	-	-
Overige zakelijke lasten	-	-	0
Vaste kosten	5,64	3,24%	1.733
Onderhoud	6,45	3,71%	1.980
Beheerkosten	2,28	1,31%	700
Oninbare huren	-	-	-
Overige kosten	-	-	-
Overige kosten	8,73	5,02%	2.680
Gemiddelde leegstand	-	-	-
Gemiddelde leegstandkosten	-	-	-
Verhuurkosten	-	-	-
Totale kosten	14,37	8,26%	4.413
Netto huuropbrengst			48.987
NAR % von			4,65%
Marktwaaarde voor correcties			1.053.489

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	-
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	1.053.489
Transactiekosten	-100.967
Marktwaaarde kk	952.522
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	955.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	5,07%
NAR % voor correcties	4,65%
Kapitalisatiefactor	17,8
Marktwaaarde per m ²	3.432
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	5,61%
BAR % kk markthuur	5,61%
NAR % kk huuropbrengst	5,14%
Kapitalisatiefactor	17,84
Marktwaaarde per m ²	3.103
Leegwaarde	1.035.000
Leegwaarde ratio	92,03%
Huur / leegwaarde ratio	5,16%

Huurdersoverzicht

Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond

Waarde op: 1-3-2023 | Taxateur: ing. Bonnie Hendriks RT

Complex	Adres	VHE-ID	Bouwjaar	Energielabel	GBO	Leegstand	Aanvangsleegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parkeren
Kapellerlaan 48 te Roermond	Kapellerlaan 48-1, Roermond	BG	1898	- / Geen	155	Nee	2	27.000	27.000	299	-	19.987	Buiterterrein
	Kapellerlaan 48-2, Roermond		1898	- / Geen	152	Nee	2	26.400	26.400	282	-	18.824	Parkeerterrein
Totaal					307			53.400	53.400		-	38.811	

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ waarde	Leegwaarde	Marktwaarde kk
	Kapellerlaan 48 2	6041JD	Roermond	Appartement	152	2.200	2.185	8,28%	Nee	2.200	8,28%	190.000	510.000	472.135
BG	Kapellerlaan 48 1	6041JD	Roermond	Appartement	155	2.250	2.228	8,25%	Nee	2.250	8,25%	190.000	525.000	482.865
Total					307	4.450	2.185	8,26%		4.450	8,26%	380.000	1.035.000	955.000

Leegwaarde KPI's

Kosten	8,26%
Leegwaarde	1.035.000
Leegwaarde ratio	92,03%
Huur / leegwaarde ratio t=0	5,16%

Vaste kosten			
WOZ waarde	380.000	Normonderhoud bouwkundig	1.520
OZB	496,66	Onderhoudsnorm basis installatie	460
Riool belasting	377	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	97	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	762	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.980
Beheerkosten	700		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Kapellerlaan 48	Roermond	Woning	760	CV solo	230	190.000	188,26	248	2.500	38,12 %
Kapellerlaan 48	Roermond	Woning	760	CV solo	230	190.000	188,26	248	2.500	38,12 %
			1.520		460	380.000	376,52	497	5.000	

Woonruimte

Kapellerlaan 48 Bovenwoning

6041 JD Roermond

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer	23,00 m ²	Ja	
Keuken	25,00 m ²	Ja	
Slaapkamer (1)	15,80 m ²	Ja	
Slaapkamer (2)	10,00 m ²	Ja	
Badkamer	4,40 m ²	Ja	
Slaapkamer (3)	17,20 m ²	Ja	
Slaapkamer (4)	17,60 m ²	Ja	
Punten vertrekken	113,00 m ²		113,00
Subtotaal			113,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			113,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	7	14,00
Aantal verwarmde overige ruimten	2	2,00
Punten verwarming		16,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		129,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Bouwjaar	1976 of eerder	0,00
Punten energieprestatie		0,00
Subtotaal		129,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Keuken		
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw inductie kookplaat	1	1,50
Inbouw koelkast	1	0,75
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw vrieskast	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		143,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Bad en aparte douche	1	7,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	2	0,50
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Thermostatische watermengkraan	2	1,00
Zwevend toilet	2	1,00
Extra wandtegels	5,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten sanitair *		21,50
Subtotaal		164,50

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	164,50

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Terras (4,40 x 2,50)	11,00 m ²	0,00
Balkon	2,00 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten	13,00 m ²	2,00
Subtotaal		166,50

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 190.000,00	25,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Nee	
Punten WOZ-waarde *		25,00
Subtotaal		191,50

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 200.000,00	40,00
Toelichting	- Woonhuis getransformeerd naar twee appartementen - Hoogwaardige keuken - Hoogwaardige badkamer - Hoogwaardig afwerkingsniveau - Stuc- en sauswerk - Duurzaamheid - Warmtepomp	
Punten renovatie		40,00
Subtotaal		231,50

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		231,50

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Rijksmonument	50,00
Subtotaal	281,50

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				281,50

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	282
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 1.568,69
Maximale huurprijs per 1 juli 2022 (kale huurprijs)	€ 1.568,69

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Aftopping WOZ -waarde.
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning wordt gemaximeerd op 33%, echter zijn hier wel uitzonderingen op. De maatregel geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website www.woningmarktbeleid.nl.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 23-3-2023 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Roermond

Kapellerlaan 48



Nabij het stadscentrum van Roermond ligt deze unieke Rijksmonumentale villa met een inhoud van bijna 1800 m³. Gebouwd in 1898, door en in opdracht van kunstenaar A. Windhausen, een Roermondse schilder van kerkelijke kunst en destijds werkzaam in de kunstwerkplaatsen van Dr. PJH Cuypers. De toegepaste bouwstijl is traditionalistisch met elementen Neo-Renaissance. Dit herenhuis moet op punten nog gemoderniseerd worden en kenmerkt zich nog met vele originele authentieke elementen. De vloeroppervlakte is ruim 370 m² op een perceel van 300 m². Deze statige herenwoning beschikt naast een ruim souterrain over diverse volwaardige woonlagen met veel kamers en ruimte. Gelegen aan de historische Kapellerlaan vlak tegen de singelring en gezellige bruisende Roermondse binnenstad met al haar voorzieningen, winkels, station en geneugten.

Bouwjaar: 1898

Totale inhoud: ca. 1.800m³

woonoppervlakte: ca. 370 m²

Vraagprijs € 399.000,-- k.k.



0475 - 33 00 51

K W A L I T E I T L E V E N



Indeling

Kapellerlaan 48 - Roermond

De indeling is als volgt:

Souterrain:

Volwaardig souterraingedeelte met een goede plafondhoogte en een 5-tal vertrekken die allen nog nader bestemd kunnen worden na modernisering. Diverse ruimtes zijn voorzien van een authentieke zwart/witte tegelvloer en in één van de ruimtes is de CV installatie geplaatst.

Begane grond:

Mooie, statige entree/hal met gang voorzien van een prachtige originele zwart/witte tegelvloer, hoge plafonds, lambriseringen en een royaal traphuis met een originele houten bordestrap. Toiletruimte aan de achterzijde van de hal. Stijlvolle en royale woonkamer en-suite, eveneens met hoge plafonds, opgezet in 3 delen met een karaktervolle erker aan de voorzijde en een tuinkamergedeelte aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van (hardstenen)schouwen. De zij-aanbouw is ingericht als woonkeuken, met een basis keukenopstelling.

1e Verdieping:

Bordestrap naar overloop. Deze verdieping is momenteel hybride ingericht met wederom een woonkamer-en-suite, alwaar een woonkamer met keuken in gebruik is. Deze ruimte is uiteraard eenvoudig weer te bestemmen als slaapverdieping. Tevens is hier een badkamer en een slaapkamer in de zijbouw ingericht.

2e Verdieping:

Wederom bereikbaar via het authentieke trappenhuis. Deze verdieping is voorzien van een ruime overloop met 2 grote slaapkamers en een 2e badkamer.

3e Verdieping:

Royale bergzolder met veel opbergruimte.

Tuin:

Aan de voorzijde van de woning is een perceelgedeelte voortuin met eigen parkeermogelijkheid. De achterzijde van het perceel heeft een omsloten achtertuin, die momenteel voorzien is van gazon en bestrating.



Algemeen:

Deze schitterende Rijks-monumentale villa heeft veel karakteristieke, originele en sfeerbepalende elementen. Edoch is modernisering gewenst om de villa naar een eigentijds afwerkniveau te brengen.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

Kenmerken

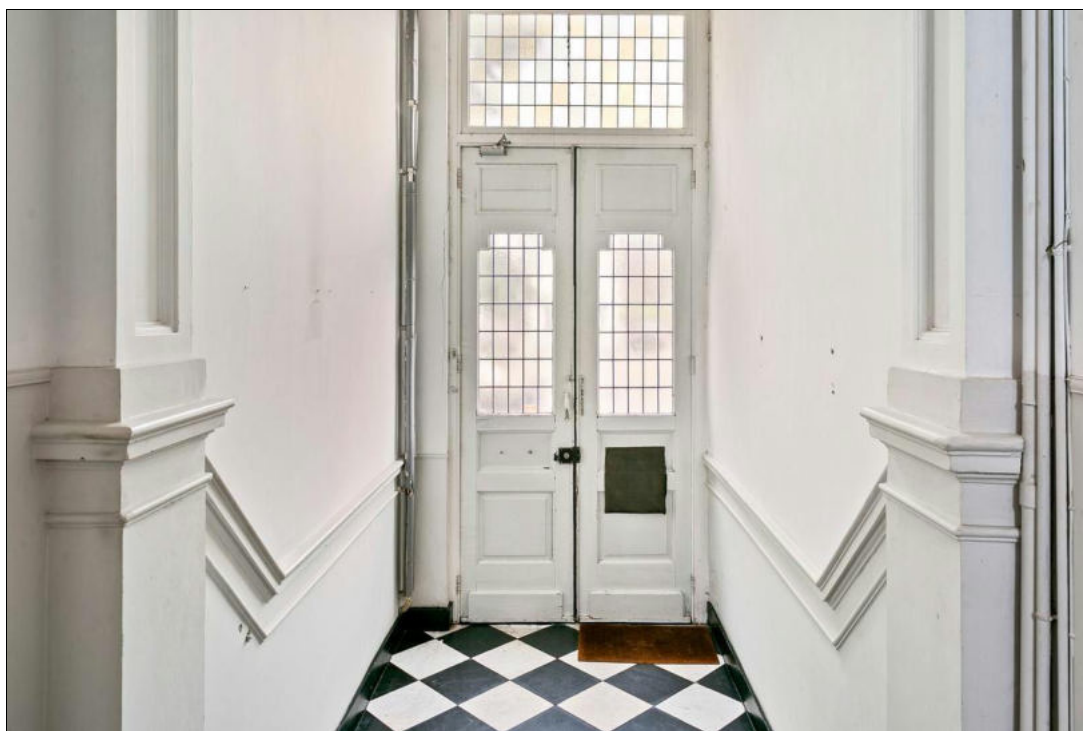
Vraagprijs	: € 399.000,-- k.k.
Soort	: Herenhuis
Type	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 16 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	: 1.779 m ³
Perceeloppervlakte	: 300 m ²
Woonoppervlakte	: 371 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1898
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Geen isolatie
Verwarming	: CV- ketel

Locatie

Kapellerlaan 48
6041 JD Roermond



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

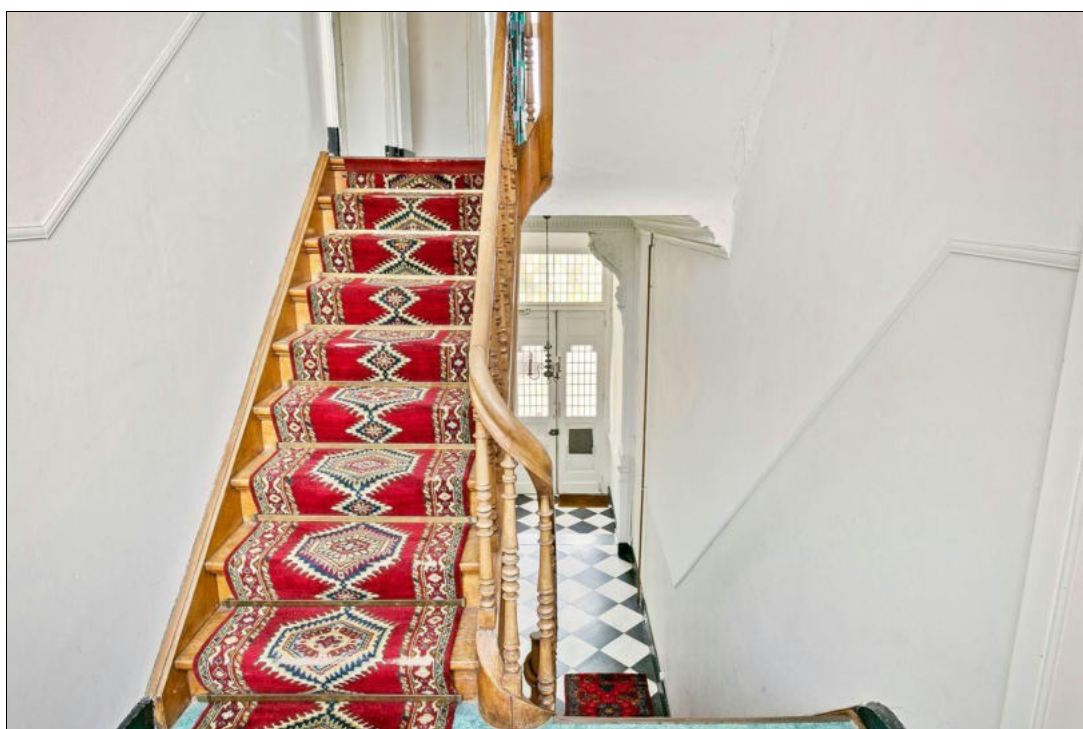




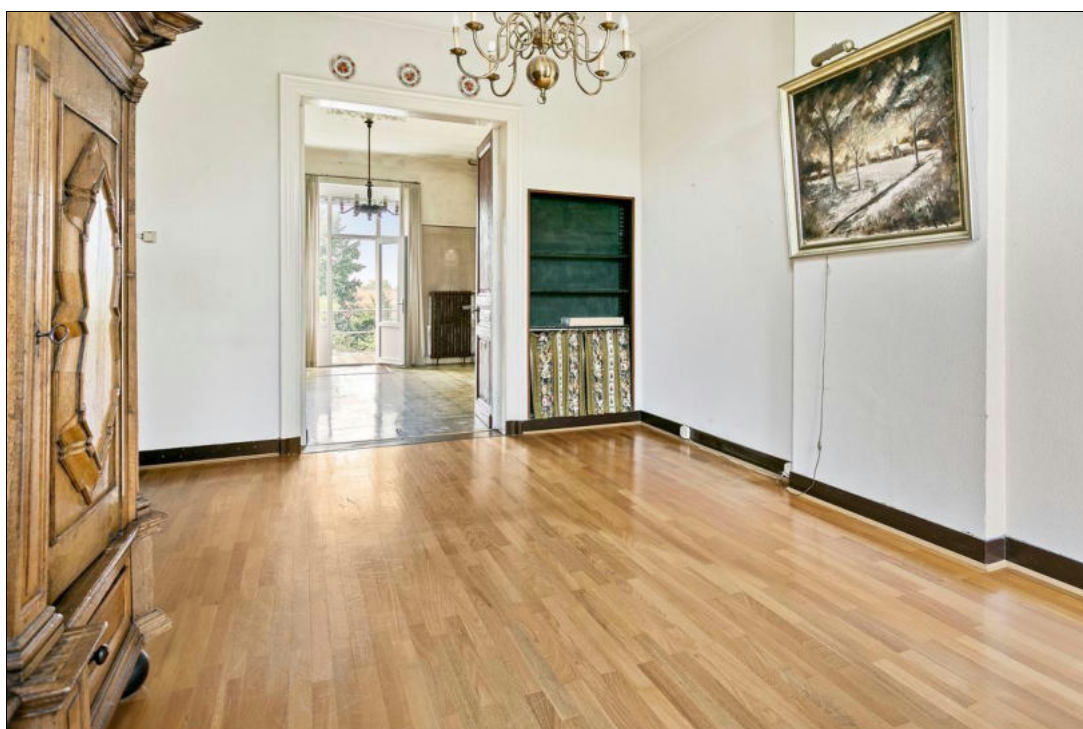




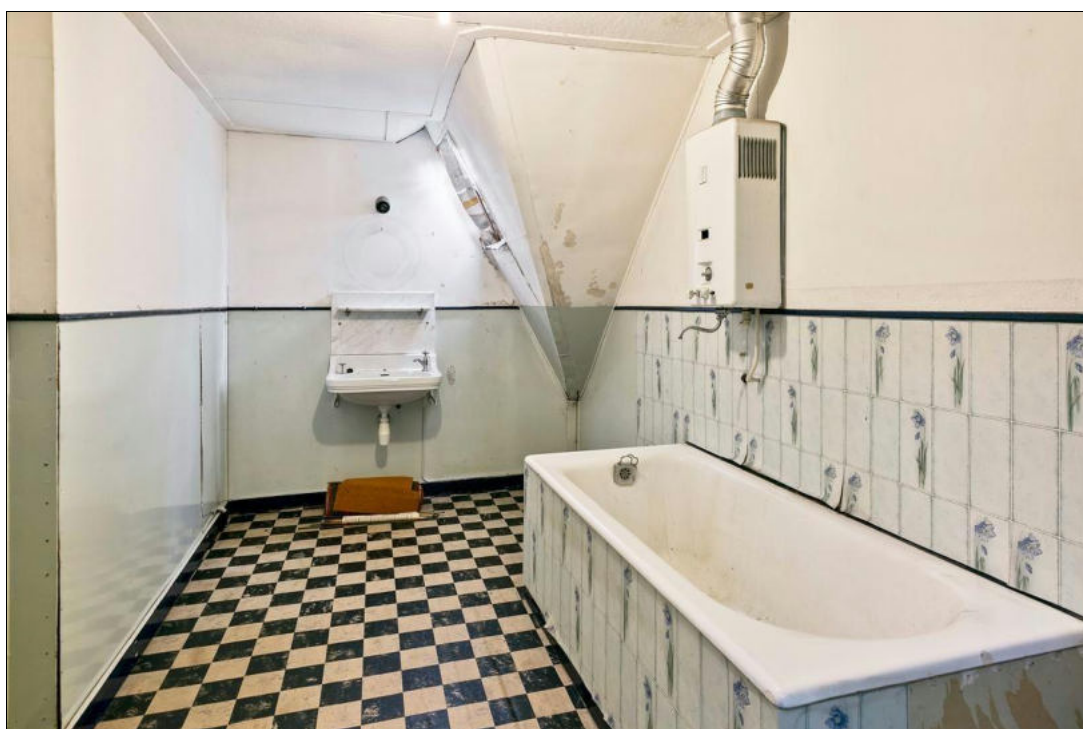




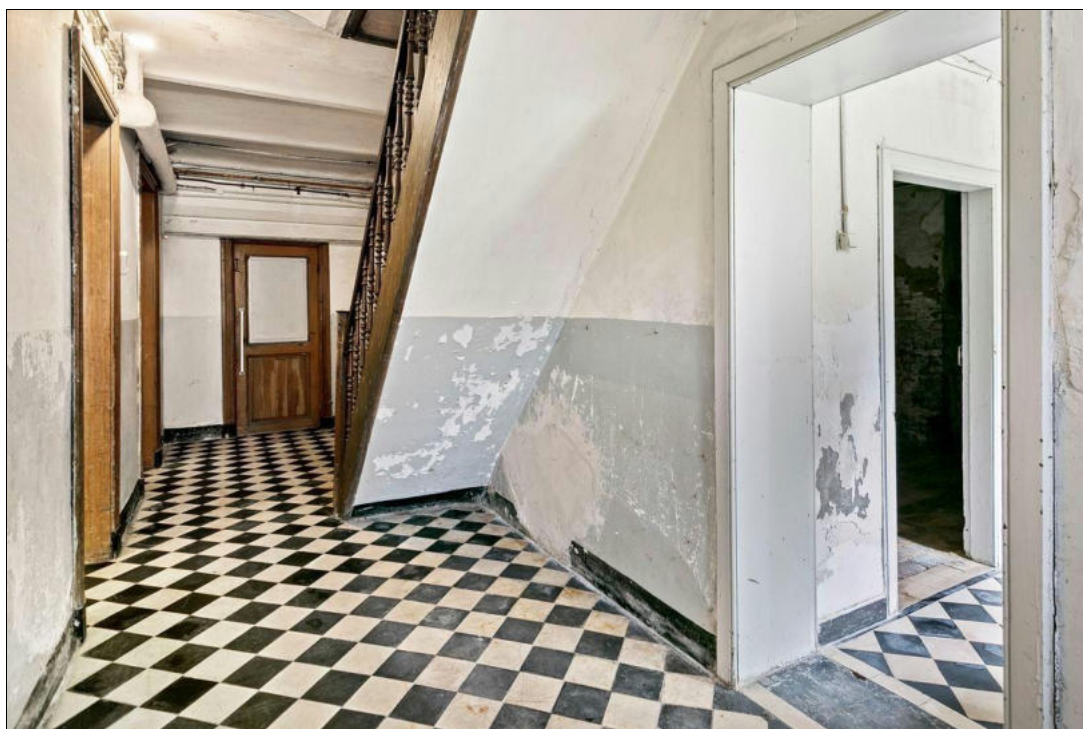




















Souterrain



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

Begane grond



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

1e Verdieping



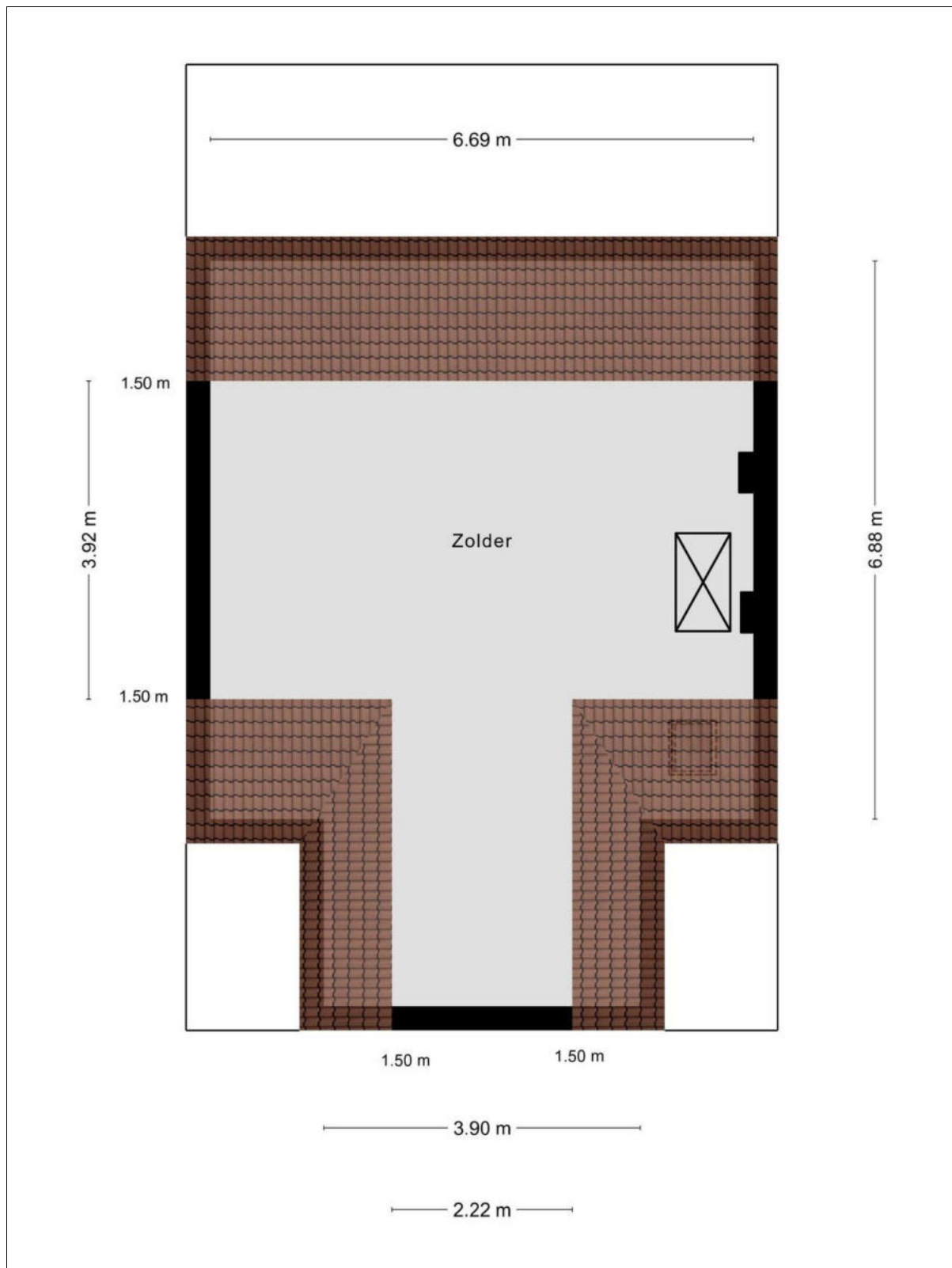
M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

2e Verdieping



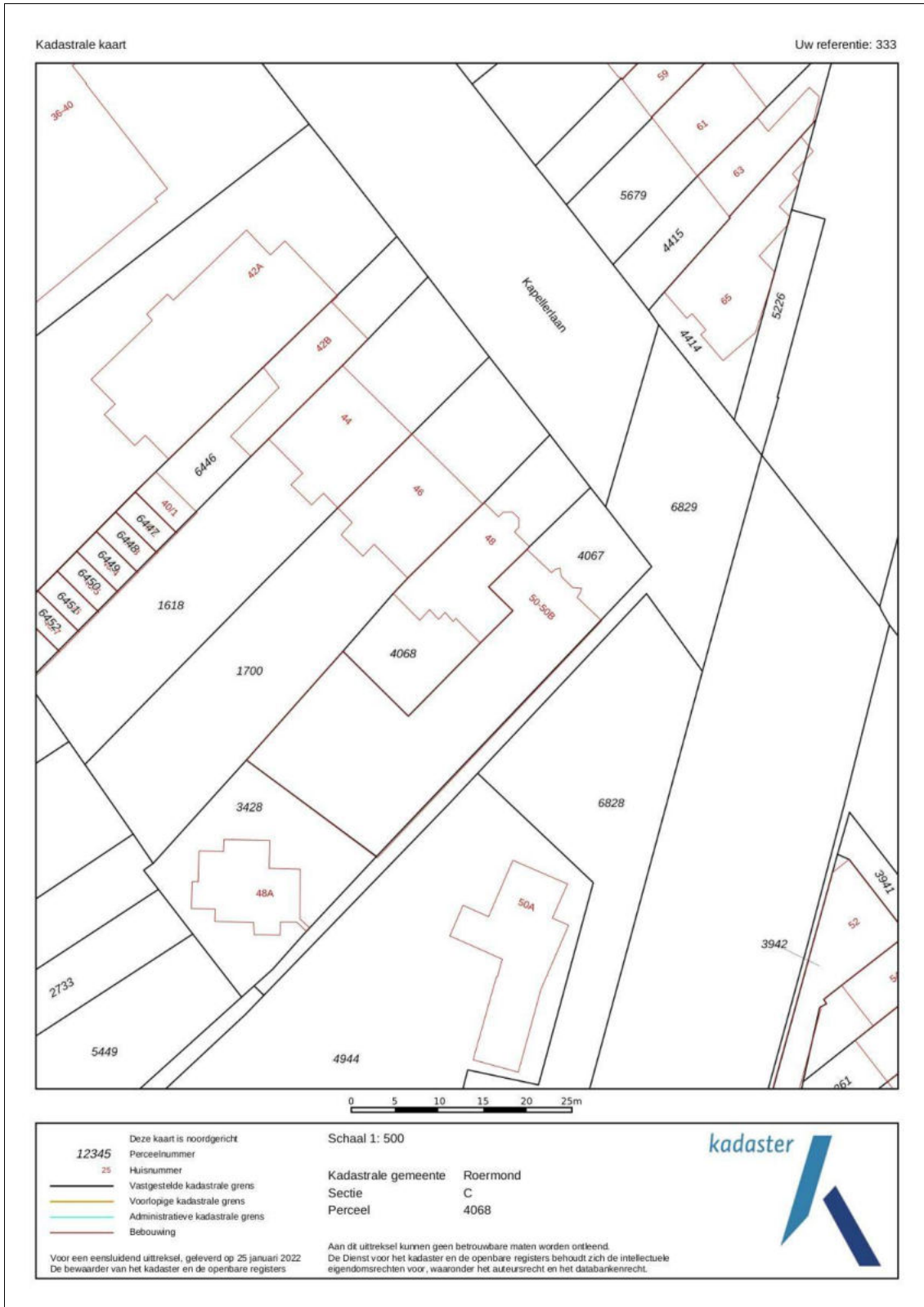
M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

Vliering



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

Kadastraal plan



M3 Makelaars & Taxateurs
Godsweetersingel 33
6041 GK Roermond
Tel: 0475-330051
E-mail: info@m3makelaardij.nl
Website: www.m3makelaardij.nl

Visie M3 Makelaardij

Onze visie is “kwaliteit leven”: wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

Huis verkopen

M3 Makelaardij begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebeoordeling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVT.

Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs. Neem vrijblijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

M3 inschrijfservice

M3 Makelaardij houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.



M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten? Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaardij in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM-aankoopmakelaar. Bezoek ons kantoor aan de Godswaersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.

Team M3 Makelaardij



Aanvullende informatie M3 Makelaardij bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u de partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Overeenkomst

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom/Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.

C.V.-ketel

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

Notaris

Bij de notaris ondertekent u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

Oplevering

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

Tenslotte

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

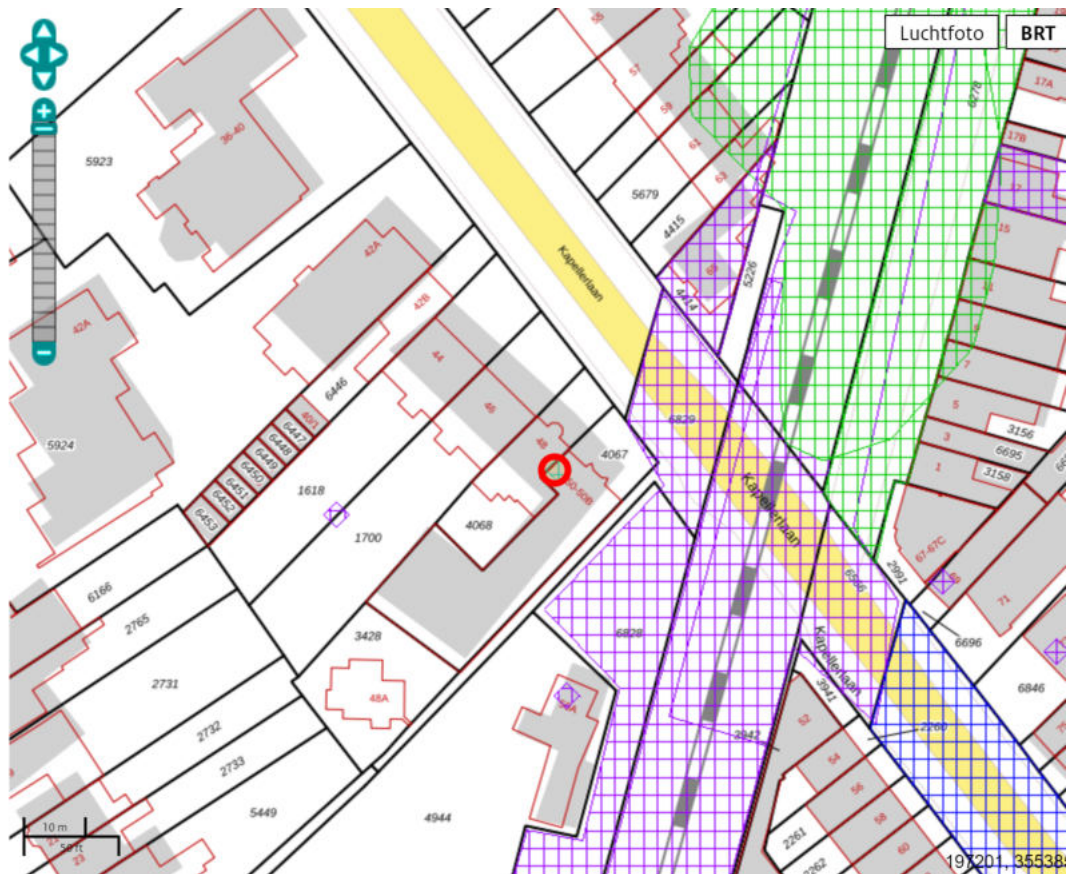




Rapport Bodemloket

LI095700628 Kapellerlaan 50

Datum: 16-3-2023



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport LI095700628 Kapellerlaan 50

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Kapellerlaan 50
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	LI095700628
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA095704702
Adres:	Kapellerlaan 50 6041JD Roermond
Gegevensbeheerder:	Provincie Limburg

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: Uitvoeren historisch onderzoek.

Omschrijving: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
cliché-platenfabriek/chemigrafisch bedrijf (222278)	onbekend	onbekend
lithografisch bedrijf (222277)	1993	onbekend
reprografisch bedrijf (222276)	1989	onbekend
chemicaliënopslagplaats (631280)	1989	onbekend
drukkerij (algemeen) (2222)	1989	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Kijk voor de contactgegevens op de [provinciale website](#).

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

**Adres**

Adres Kapellerlaan 48

Postcode 6041JD

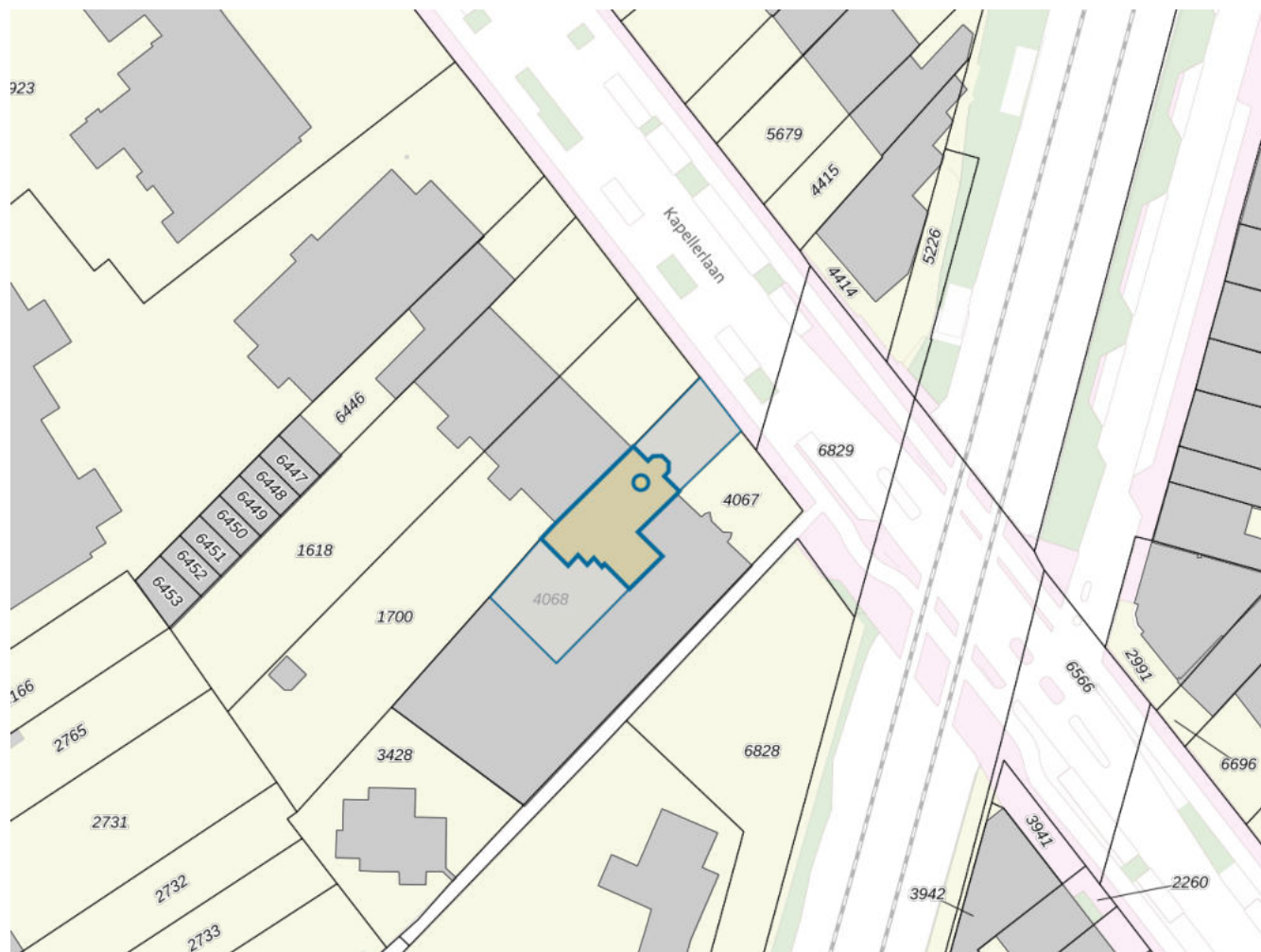
Woonplaats Roermond

WOZ-Waarde

Identificatie 095700007294

Grondoppervlakte 300m²

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2022	€ 380.000
01-01-2021	€ 367.000
01-01-2020	€ 334.000
01-01-2019	€ 329.000
01-01-2018	€ 317.000
01-01-2017	€ 315.000
01-01-2016	€ 300.000
01-01-2015	€ 291.000
01-01-2014	€ 231.000



De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.



Rijksoverheid

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.

**Adres**

Adres Kapellerlaan 48

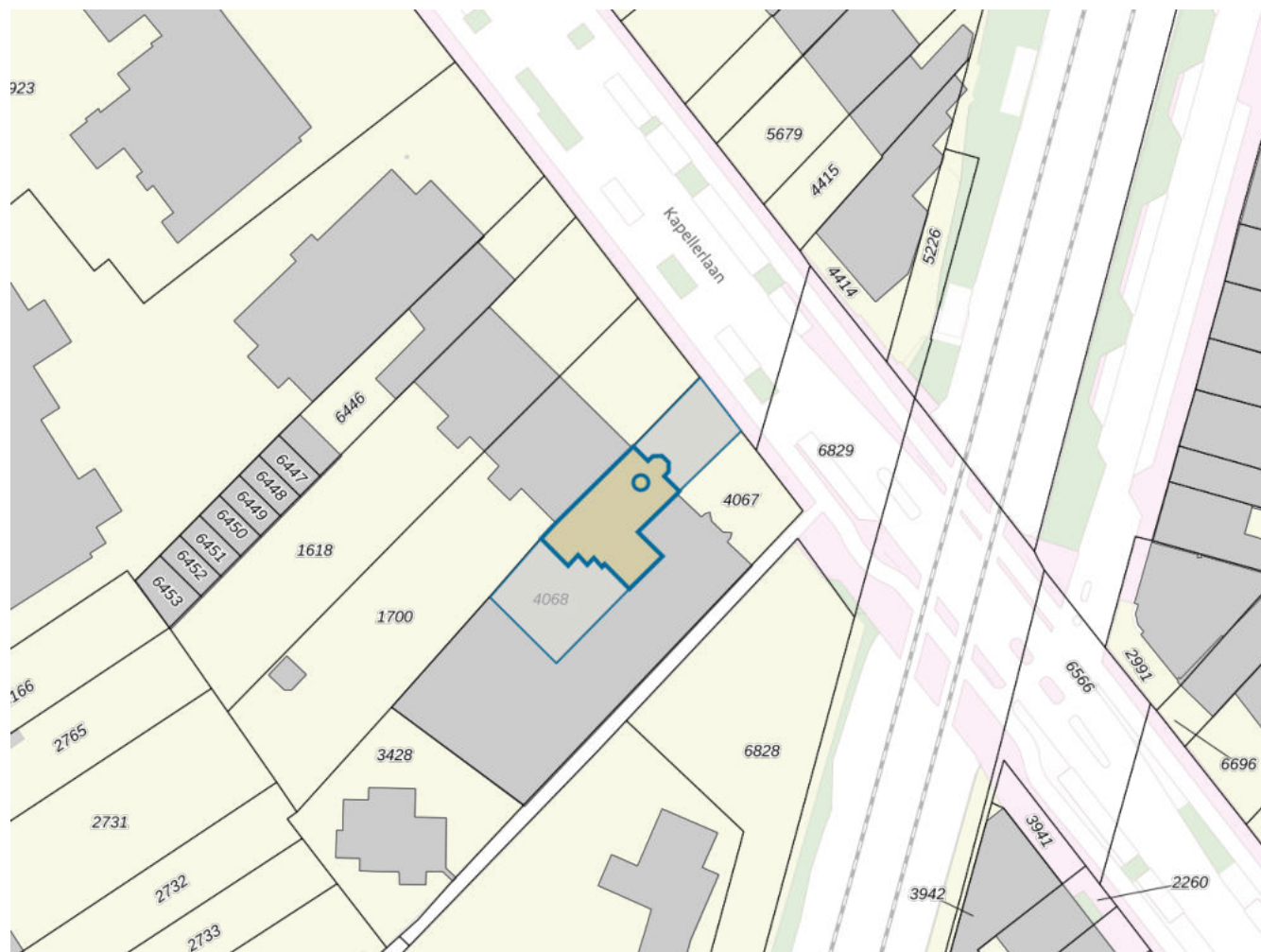
Postcode 6041JD

Woonplaats Roermond

Kenmerken

Bouwjaar 1898

Gebruiksdoel woonfunctie,

Oppervlakte 136m²

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en langs elektronische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.



uw nummer		Efficientbouw
uw datum		T.a.v. de heer D.M. Erkelens
ons nummer	127951-2022	Beijerlandse laan 47A
onze datum	28 november 2022	3074 EB Rotterdam
verzonden		
inlichtingen bij cluster	I. Sonnemans Vergunning toezicht en handhaving	
doorkiesnr.	(0475) 35 97 44	
bijlage(n) betreffende	0 Verzoek om aanvullende informatie 28-11-2022	

Geachte heer Erkelens,

Op 8 september 2022 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen. Uw verzoek om vooroverleg gaat over een splitsing in 2 woningen op de locatie Kapellerlaan 48, 6041JD Roermond. Dit verzoek om vooroverleg is geregistreerd onder nummer 127951-2022. In deze brief informeren we u over het ontbreken van informatie/documenten bij uw verzoek om vooroverleg.

Volledigheid [adviesaanvraag of verzoek om vooroverleg]

Uw verzoek om vooroverleg is niet volledig. Wij missen nog informatie/documenten om uw verzoek om vooroverleg te beoordelen.

Wij vragen u de volgende gegevens nog in te dienen:

1. Voor ligt een plan om het rijksmonument Kapellerlaan 48 te splitsen in twee woningen. Daartoe bestaat de wens vertaald in een plan om intern een en ander verbouwen. Er is te beperkte info aanwezig m.b.t. de monumentale waarden om het plan te toetsen.

Er dient een cultuurhistorische analyse opgesteld te worden.

2. De gegevens omtrent het parkeren ontbreken. Bij het wijzigen van een functie van een pand moet voldaan worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand'. Hierin wordt beschreven dat de inrichting van elk perceel zodanig dient te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Indien het niet mogelijk is om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, is er een mogelijkheid om doormiddel van het huren van parkeerplaatsen hieraan te voldoen. Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor uw situatie kunt u berekenen aan de hand van '[Bijlage 4 Parkeernormen](#)' van het bestemmingsplan.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de in het briefhoofd vermelde contactpersoon.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit is digitaal verzonden aan uw gemachtigde.

Burgemeester en wethouders van Roermond,
namens dezen,
Casemanager

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'I. Sonnemans', written over a faint, illegible stamp or background.

I. Sonnemans



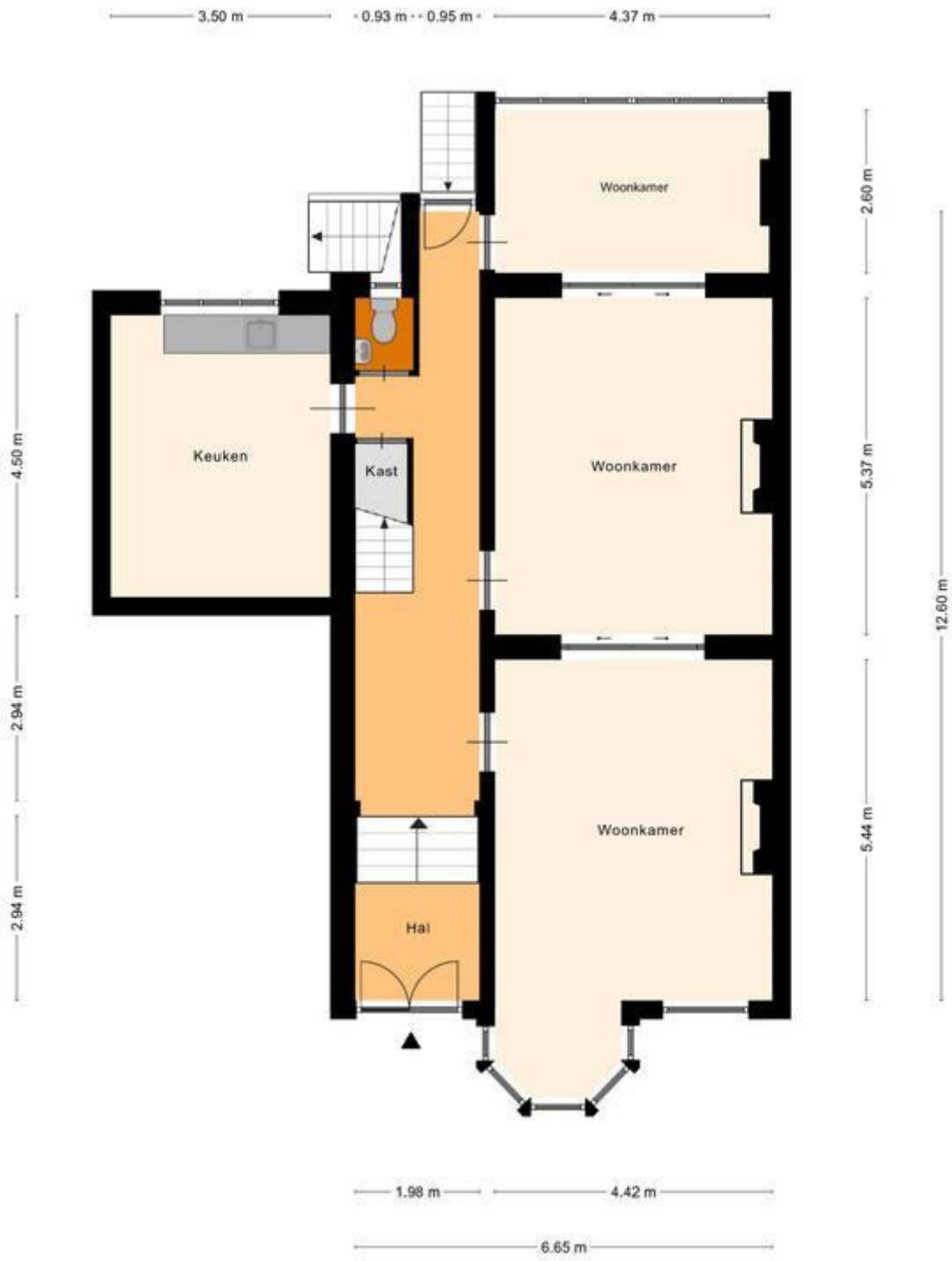
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

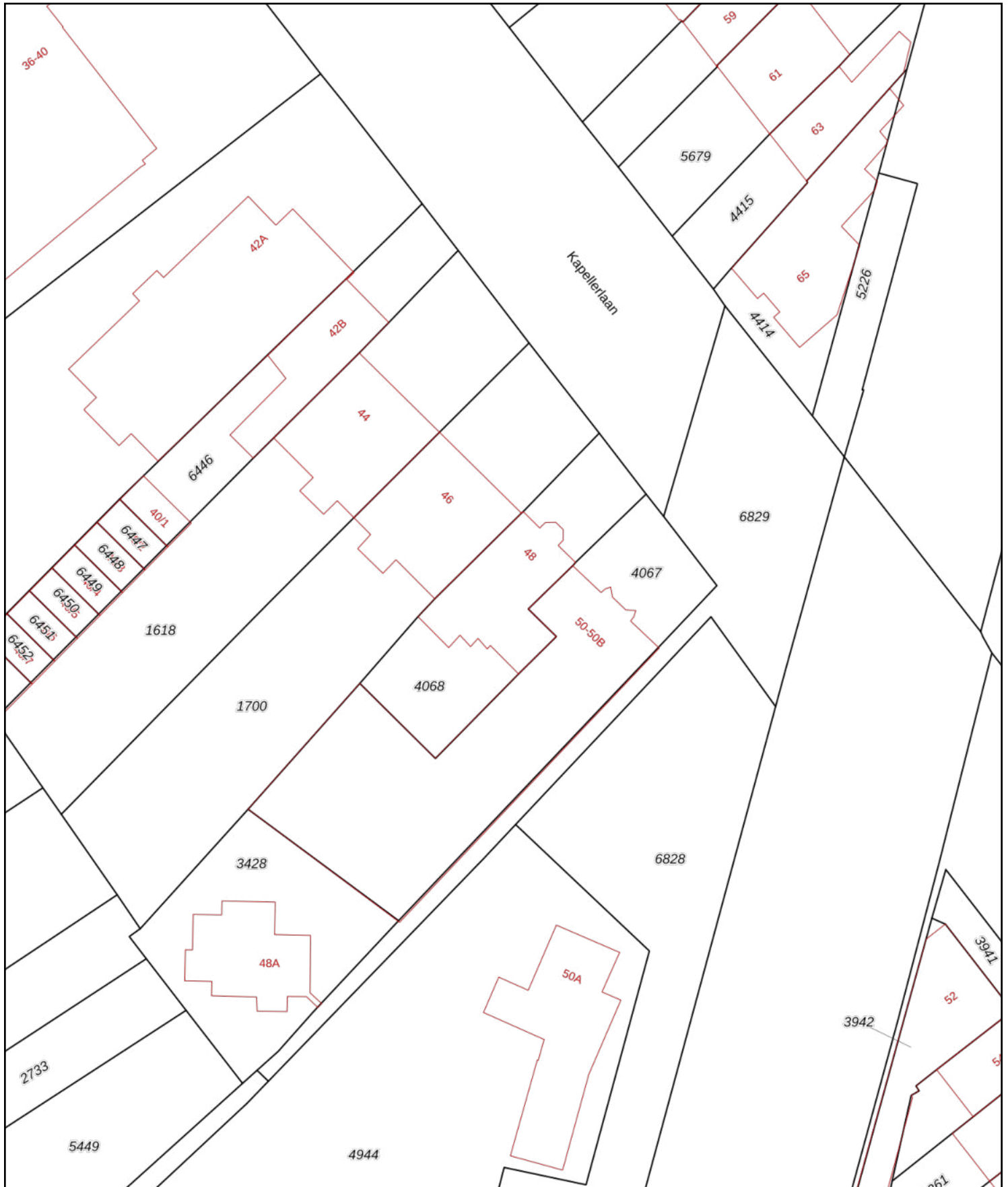
Kadastrale aanduiding	Roermond C 4068 <small>Kadastrale objectidentificatie: 035550406870000</small>
Locatie	Kapellerlaan 48 6041 JD Roermond <small>BAG identificatie: 0957010000118897 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
Kadastrale grootte	300 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	197189 - 355376
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 410.000
Koopjaar	2022


AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	15-04-2002
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82718/144 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) <small>Datum kenbaarheid: 15-04-2002</small>
Ingeschreven op	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83861/49 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	21-03-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	Rahimi Vastgoed B.V.
Adres	Beijerlandse laan 47 A 3074 EB ROTTERDAM
Statutaire zetel	ALMELO
KvK-nummer	75787601 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4068</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Woonruimte

Kapellerlaan 48 Benedenwoning
6041 JD Roermond

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer	26,00 m ²	Ja	
Keuken	32,40 m ²	Ja	
Slaapkamer (1)	16,00 m ²	Ja	
Badkamer	24,00 m ²	Ja	
Slaapkamer (2)	17,20 m ²	Ja	
Slaapkamer (3)	10,80 m ²	Ja	
Punten vertrekken	126,40 m ²		126,00
Subtotaal			126,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Kelder	6,20 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	6,20 m ²		4,50
Subtotaal			130,50

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	6	12,00
Aantal verwarmde overige ruimten	2	2,00
Punten verwarming		14,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		144,50

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Bouwjaar	1976 of eerder	0,00
Punten energieprestatie		0,00
Subtotaal		144,50

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Keuken		
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw inductie kookplaat	1	1,50
Inbouw koelkast	1	0,75
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw vrieskast	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		158,50

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Bad en aparte douche	1	7,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	2	0,50
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Thermostatische watermengkraan	2	1,00
Zwevend toilet	2	1,00
Extra wandtegels	5,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten sanitair *		21,50
Subtotaal		180,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	180,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Achtertuint	50,00 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten	50,00 m ²	6,00
Subtotaal		186,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 190.000,00	23,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Nee	
Punten WOZ-waarde *		23,00
Subtotaal		209,00

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 200.000,00	40,00
Toelichting	- Woonhuis getransformeerd naar twee appartementen - Hoogwaardige keuken - Hoogwaardige badkamer - Hoogwaardig afwerkingsniveau - Stuc- en sauswerk - Duurzaamheid - Warmtepomp	
Punten renovatie		40,00
Subtotaal		249,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		249,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Rijksmonument	50,00
Subtotaal	299,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				299,00

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	299
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 1.665,59
Maximale huurprijs per 1 juli 2022 (kale huurprijs)	€ 1.665,59

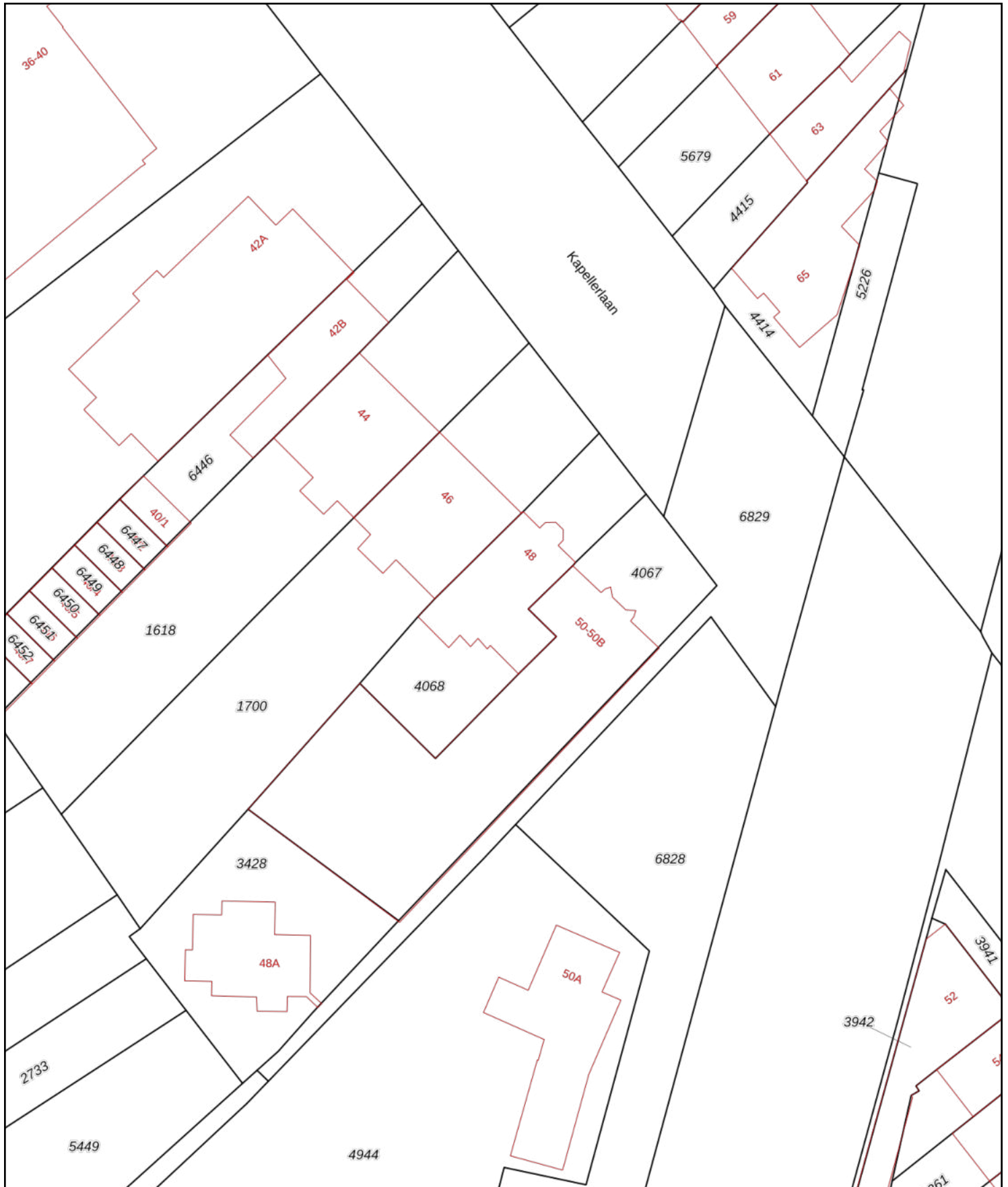
*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- **Aftrek voor toilet in badkamer**
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- **Aftrek voor ontbreken vaste trap**
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- **Aftopping extra kwaliteit keukens.**
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- **Aftopping extra kwaliteit sanitair.**
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- **Aftopping WOZ -waarde.**
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning wordt gemaximeerd op 33%, echter zijn hier wel uitzonderingen op. De maatregel geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website www.woningmarktbeleid.nl.
- **Punten zorgwoning.** Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- **Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen**
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 23-3-2023 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4068</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Plannaam: **Bestemmingsplan Kapel in 't Zand**

Datum afdruk: 2023-03-16

Naam overheid: Gemeente Roermond

IMRO-versie: IMRO2008

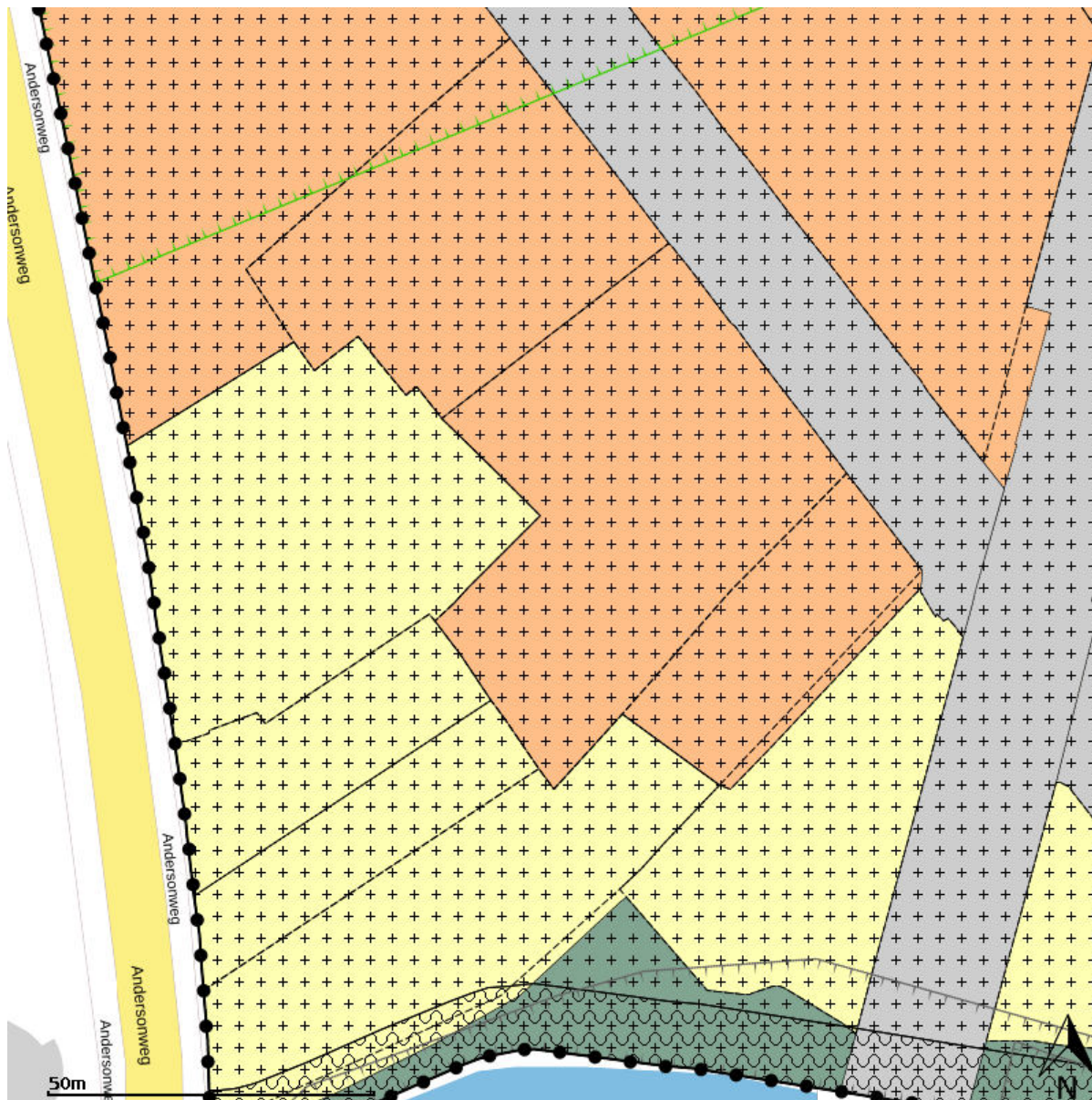
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-09-22

Planid: NL.IMRO.0957.BP00000126-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied



schaal 1: 283

0 3 6 9m



legenda

Verblijfsobjecten



Gegevens aanwezig, status onbekend



Saneringsactiviteit



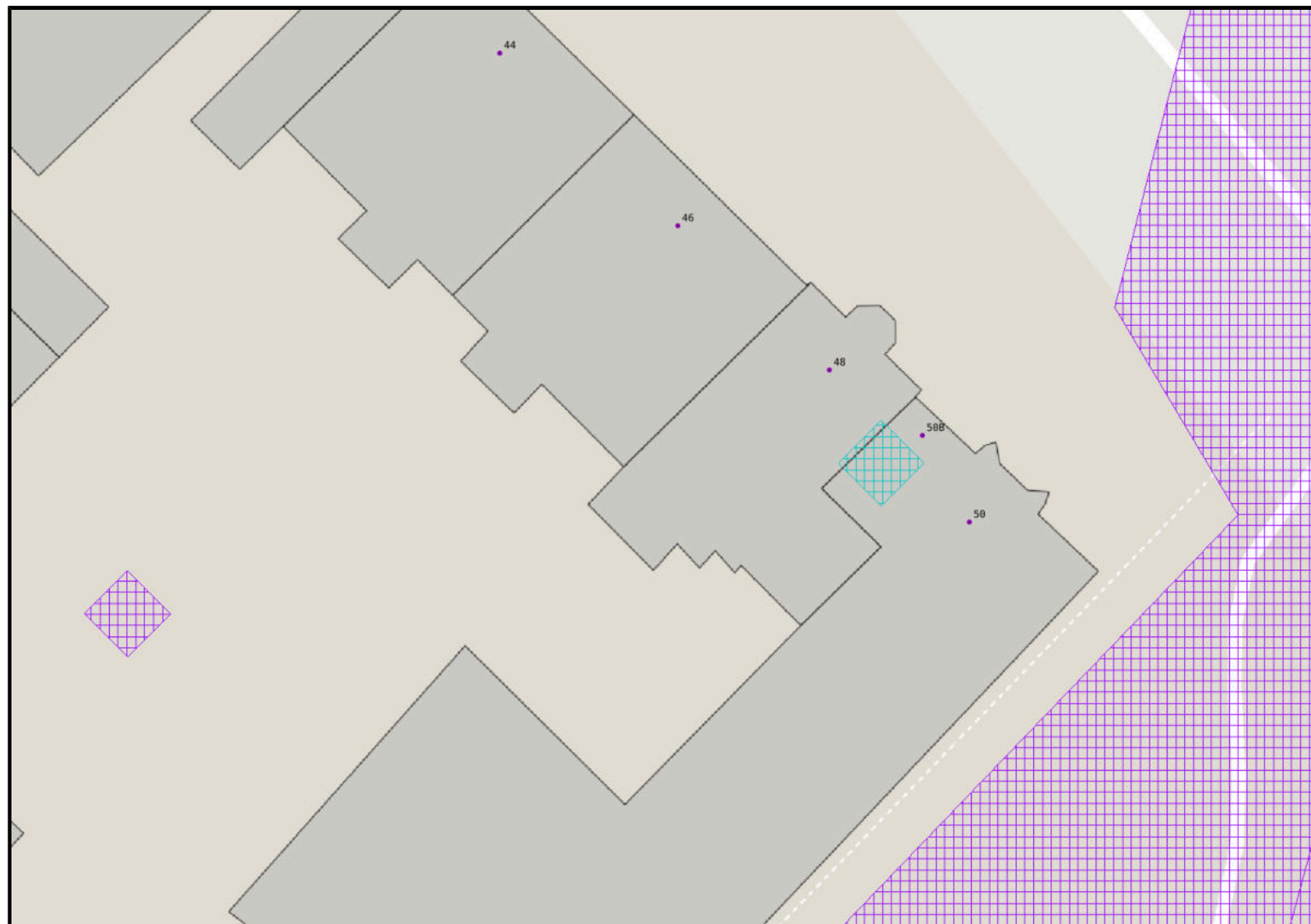
Voldoende onderzocht/gesaneerd



Onderzoek uitvoeren



Historie bekend



Datum: 16-03-2023 - Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

LEVERING

(Kapellerlaan 48 te Roermond)

Referentie: RFIKS/547404.01/91.857

Op achttien maart tweeduizend tweeëntwintig verschenen voor mij, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle:

1. mevrouw Maria Johanna Bruggeman, geboren te Kampen op veertien oktober negentienhonderd eenennegentig, werkzaam op het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, kantooradres: Eekwal 8, 8011 LD Zwolle,
Hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Christiaan Dorotheus Salvator Janssen**, geboren te Roermond op eenendertig maart negentienhonderd eenenzestig, wonende te 6043 HK Roermond, Kasteel Hillenraedtstr 46, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, legitimatie: paspoort met nummer NY109PC55, uitgegeven te Roermond op vijftien maart tweeduizend veertien, handelend:
 - a. voor zich in privé; en
 - b. als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap van de heer Christiaan Hubertus Janssen en mevrouw Louise Jeanne Hubertine Le Haen,
hierna genoemd: 'Verkoper' en/of 'executeur-afwikkelingsbewindvoerder';
2. mevrouw Margie Yvonne Herman, geboren te Zwolle op vier juli negentienhonderd zevenenzestig, werkzaam op het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, kantooradres: 8011 LD Zwolle, Eekwal 8,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Omid Rahimi, geboren te Farah (Afghanistan) op drieëntwintig juni negentienhonderd drieënnegentig, met kantooradres: 3074 EB Rotterdam, Beijerlandse laan 47-A, legitimatie: paspoort met nummer NR1P6JJK8, uitgegeven te Wierden op negentien augustus tweeduizend twintig, bij het verlenen van de volmacht handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rahimi Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Almelo, kantoorhoudende 3074 EB Rotterdam, Beijerlandse laan 47-A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75787601, en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend.
De vennootschap Rahimi Vastgoed B.V., hierna te noemen: 'Koper'.
De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, bij het verlenen van de volmacht het volgende verklaard.

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is Koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen Verkoper en Koper gesloten koopovereenkomst.

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven registergoed, hierna genoemd: 'de Koopovereenkomst'.

De Koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan mij, notaris, is overgelegd.

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

Er zijn geen roerende zaken meegekocht.

LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die aanvaardt het volgende registergoed:

het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren gelegen te 6041 JD Roermond, Kapellerlaan 48, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie C, nummer 4068 ter grootte van driehonderd vierkante meter (300 m2),

hierna ook te noemen: 'het Verkochte'.

Tot het Verkochte behoren de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door de heer Christiaan Hubertus Janssen, geboren te Roermond op zeventwintig januari negentienhonderd dertig, overleden te Roermond op twee april tweeduizend eenentwintig, hierna te noemen: "erflater", door een akte afgifte legaat.

Dit blijkt uit een akte, op dertig maart negentienhonderd achtentachtig verleden voor F. Schlicher, als zaakwaarnemer-administrateur.

Een afschrift van deze akte werd overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Roermond, op éénendertig maart negentienhonderd achtentachtig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 6251 nummer 55.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Ten tijde van verkrijging was erflater gehuwd in de wettelijke gemeenschap van goederen met mevrouw Louise Jeanne Hubertine Le Haen, geboren te Roermond op tien oktober negentienhonderd tweeëndertig, overleden te Roermond op zestien april tweeduizend achttien, hierna te noemen: "erflaatster".

Blijkens een daartoe ingesteld onderzoek bij het Centraal Testamentenregister heeft erflaatster bij testament op vijfentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. J.A.P. Dings, destijds notaris te Peel en Maas over haar nalatenschap beschikt en heeft zij haar echtgenoot tot enig erfgenaam benoemd.

Blijkens een daartoe ingesteld onderzoek bij het Centraal Testamentenregister heeft erflater bij testament op vijfentwintig maart tweeduizend elf verleden voor mr. J.A.P. Dings, destijds notaris te Peel en Maas over zijn nalatenschap beschikt en heeft hij zijn echtgenote tot enig erfgenaam benoemd.

Door het overlijden van erflater is blijkens gemeld testament de heer C.D.S. Janssen voornoemd, benoemd tot executeur en tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Deze persoon heeft deze benoemingen aanvaard.

Op grond van het vorenstaande is Verkoper/de executeur-afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd en gerechtigd om over het Verkochte te beschikken.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte bedraagt: **vierhonderd tienduizend euro (€ 410.000,00)**.

De koopprijs is door Koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover Koper voor in dat met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting is verschuldigd.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het Verkochte

Koper heeft het Verkochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het Verkochte zoals Verkoper en Koper zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Verkoper levert het Verkochte vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

“Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW

Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136

Ingeschreven op 29-03-2018

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk Hyp4 82718/00144

Ingeschreven op 22-11-2021

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

3. Garanties van Verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd, leeg en ontruimd, uitgezonderd de eventueel meeverkochte roerende zaken.

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

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het Verkochte aan Koper vindt plaats direct op het moment van ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het Verkochte voor risico van Koper.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van Koper.

Het door Koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft Koper via de afrekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd aan Verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door Verkoper worden betaald.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van Koper te doen stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar een akte van transport op negentien november negentienhonderd vierenvijftig verleden voor een waarnemer van P.J.H. van Crugten, destijds notaris te Roermond.

Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op negentien november negentienhonderd vierenvijftig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 1989 nummer 131.

In deze akte komen geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte voor.

KWIJTING

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Overdrachtsbelasting

Namens Koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat Koper moet betalen, een bedrag van **tweeëndertigduizend achthonderd euro (€ 32.800,00)**.

Dit bedrag is berekend naar het tarief van acht procent (8%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

Hoewel het Verkochte een woning is, gaat het volgens Koper niet als diens hoofdverblijf worden gebruikt, zodat Koper ook niet de 'Verklaring Overdrachtsbelasting' van de Belastingdienst heeft ingevuld.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

DOORHALING

Verkoper en Koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van deze volmacht werkzaam zijn op een van de vestigingen van het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte. Deze volmacht geeft de gevolmachtigde de bevoegdheid om afstand van hypotheekrechten en andere beperkte rechten op het Verkochte ten laste van Verkoper en eventueel de

rechtsvoorganger(s) van Verkoper te aanvaarden. Ook geeft de volmacht de bevoegdheid al die handelingen te verrichten die nuttig en nodig zijn voor de uitvoering van de afspraken tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de op het Verkochte gevestigde beperkte rechten, gelegde beslagen en inschrijvingen daarvan. Daaronder valt ook het ondertekenen en inschrijven van een afschrift van de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

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

RECTIFICATIE

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

VOLMACHTEN

De volmacht van de Koper blijkt uit een akte op éénendertig maart tweeduizend éénentwintig verleden voor mr. A.P. Fijn, notaris te Zwolle.

De volmacht van de Verkoper blijkt uit een volmacht die aan deze akte zal worden gehecht.

BIJLAGEN

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:

- Volmacht Verkoper.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur en zesenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) P.H. Goudriaan

Ondergetekende, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) P.H. Goudriaan

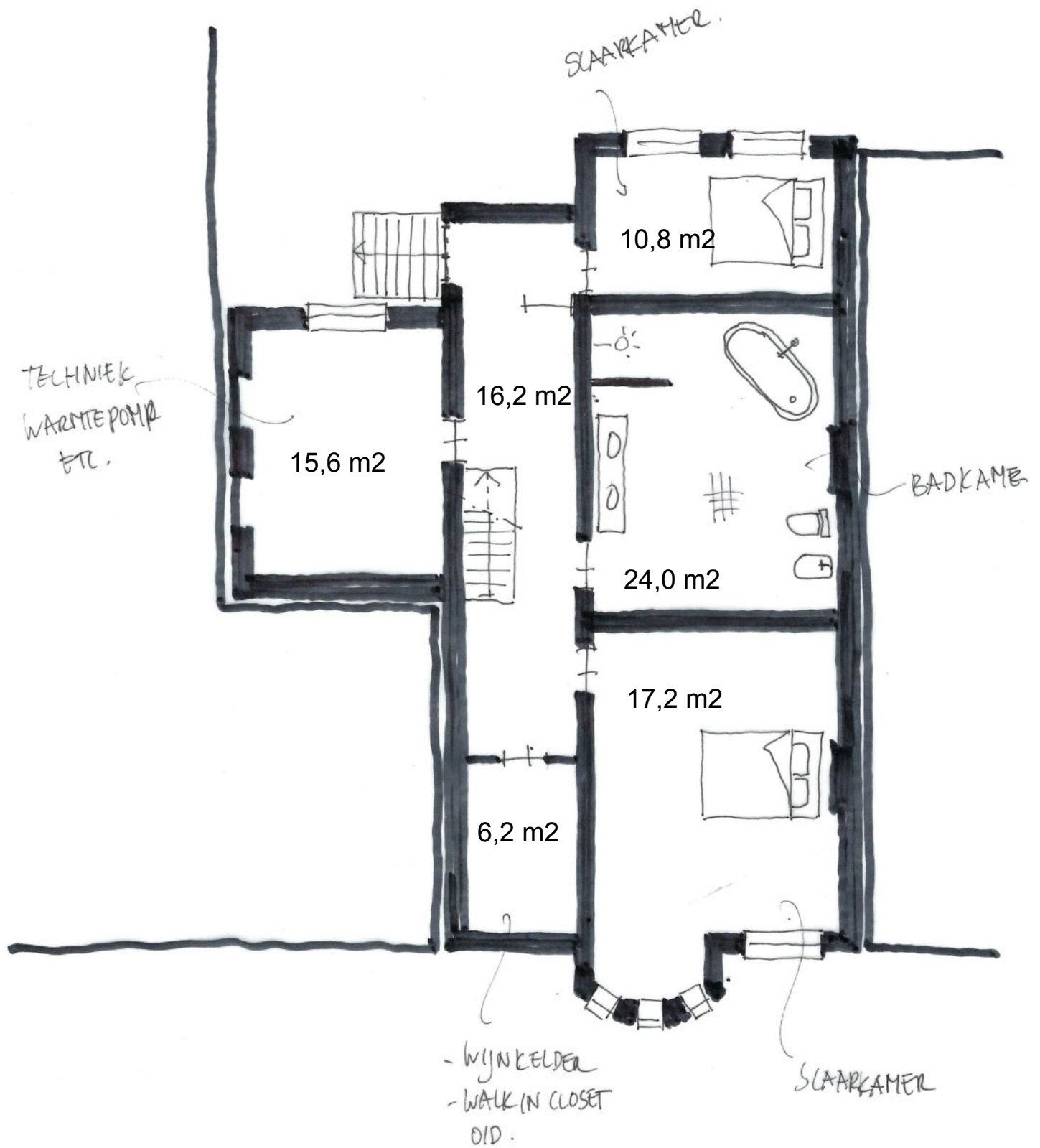
Ondergetekende, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

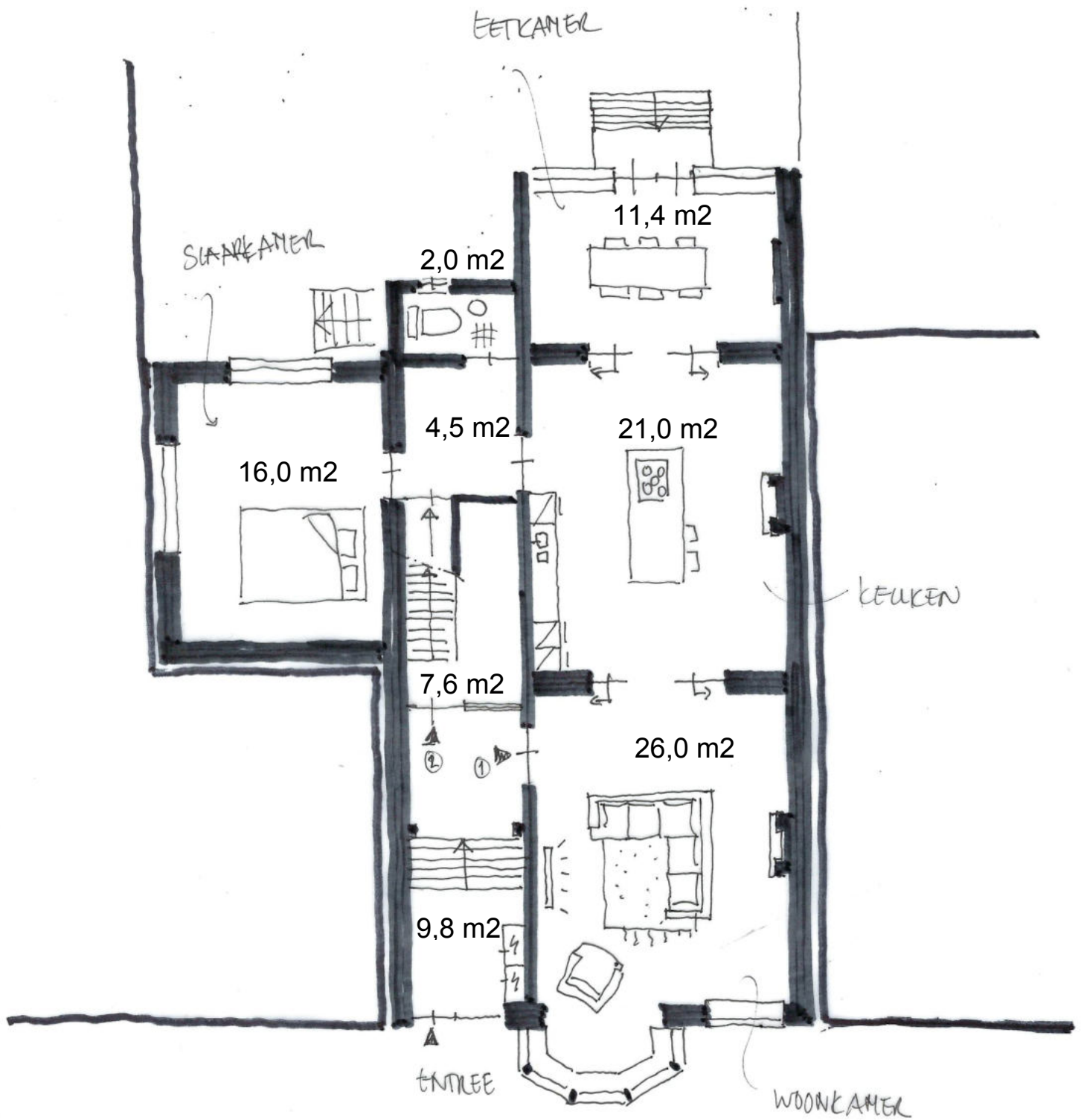
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-03-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83861 nummer 49.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 17B1AF1408BD3BD6D482EFD0FC2218BE64317E57 toebehoort aan Pieter Hendrikus Goudriaan.

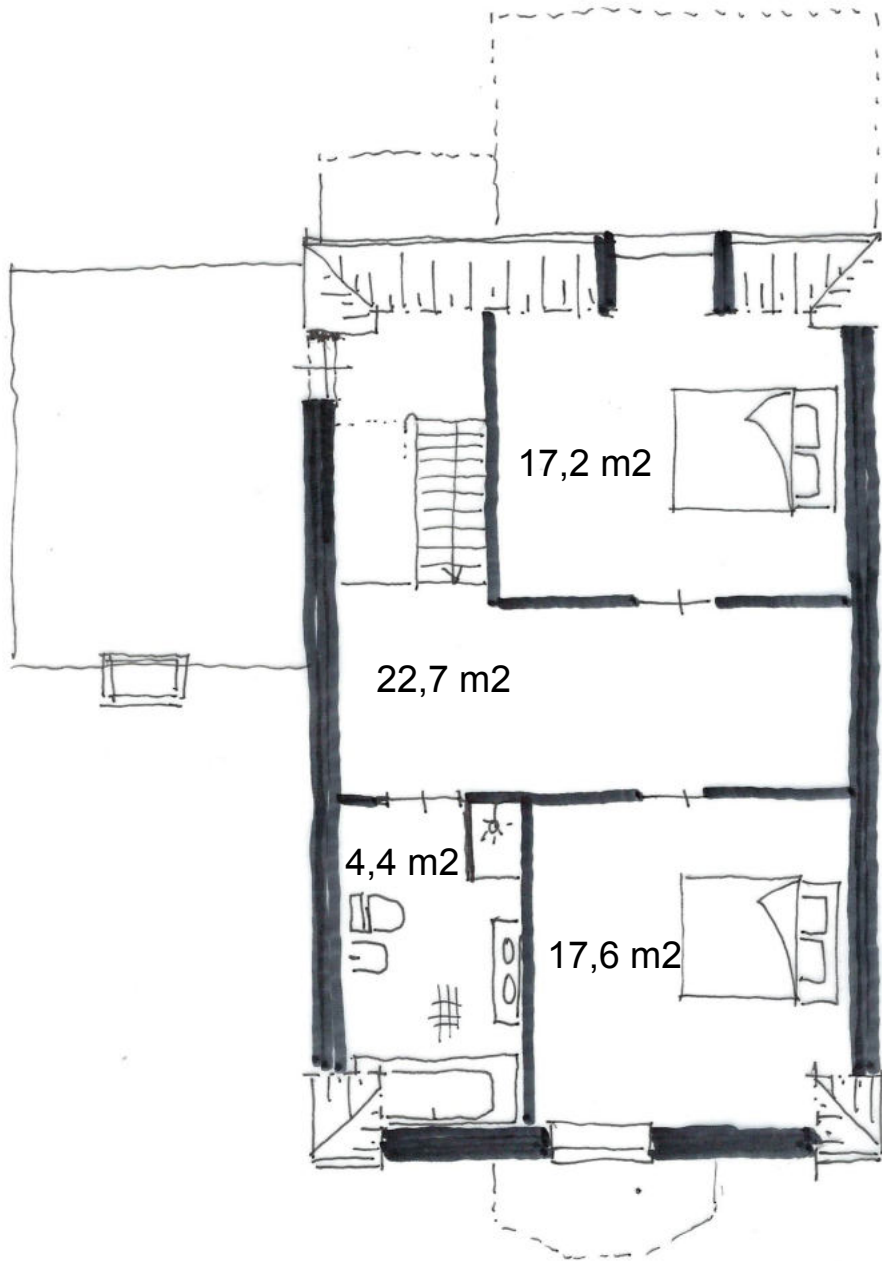
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



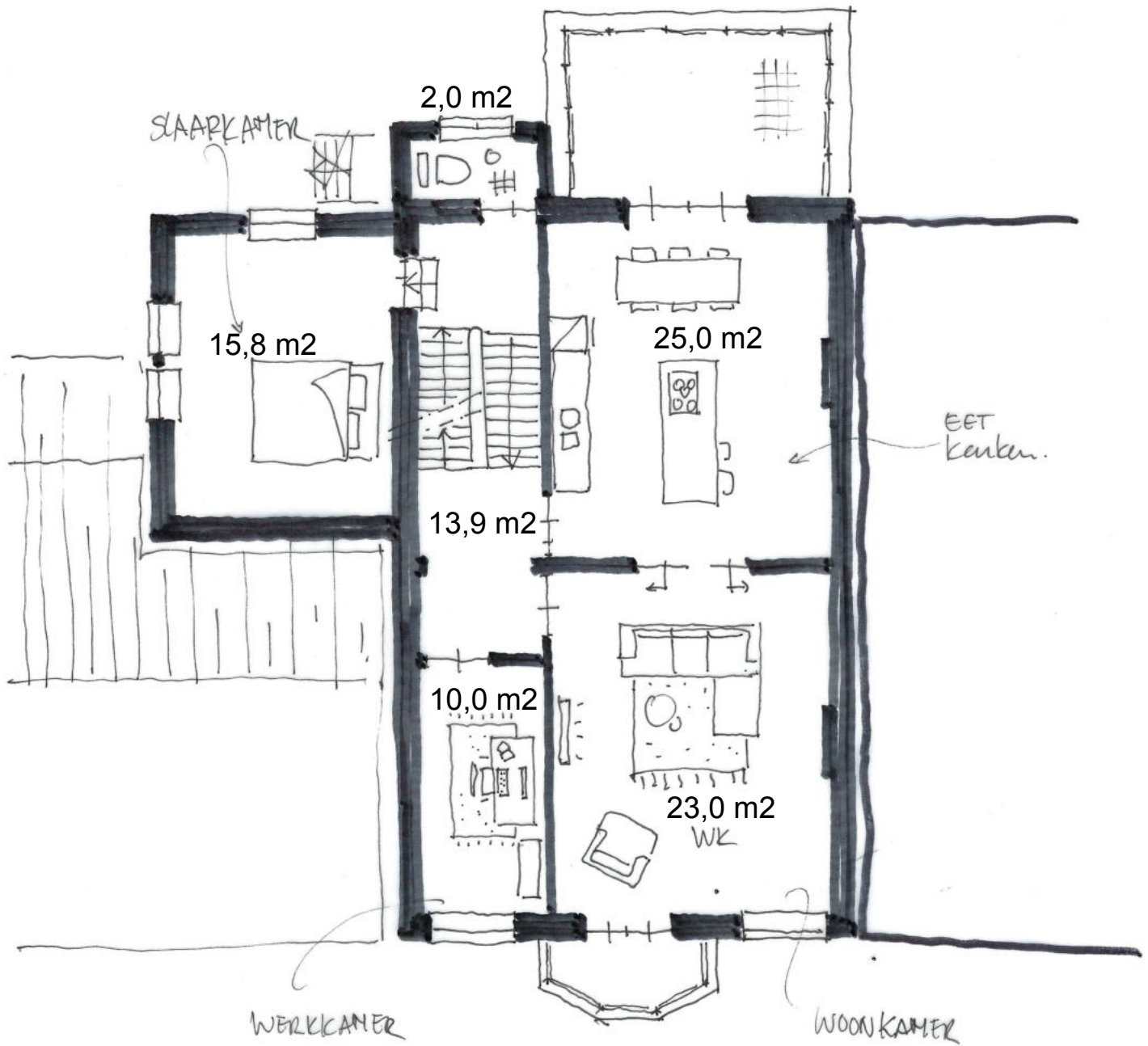
SOUTERRAIN



BEGANE GROND



2^E VERDIEPING



1E VERDIEPING

Woonruimte

Kapellerlaan 48 Bovenwoning

6041 JD Roermond

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer	23,00 m ²	Ja	
Keuken	25,00 m ²	Ja	
Slaapkamer (1)	15,80 m ²	Ja	
Slaapkamer (2)	10,00 m ²	Ja	
Badkamer	4,40 m ²	Ja	
Slaapkamer (3)	17,20 m ²	Ja	
Slaapkamer (4)	17,60 m ²	Ja	
Punten vertrekken	113,00 m ²		113,00
Subtotaal			113,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Punten overige ruimten	0,00 m ²		0,00
Subtotaal			113,00

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	7	14,00
Aantal verwarmde overige ruimten	2	2,00
Punten verwarming		16,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		129,00

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Bouwjaar	1976 of eerder	0,00
Punten energieprestatie		0,00
Subtotaal		129,00

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Keuken		
Inbouw afzuigkap	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw inductie kookplaat	1	1,50
Inbouw koelkast	1	0,75
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw vrieskast	1	0,50
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		143,00

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Bad en aparte douche	1	7,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	2	0,50
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Thermostatische watermengkraan	2	1,00
Zwevend toilet	2	1,00
Extra wandtegels	5,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten sanitair *		21,50
Subtotaal		164,50

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	164,50

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Terras (4,40 x 2,50)	11,00 m ²	0,00
Balkon	2,00 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten	13,00 m ²	2,00
Subtotaal		166,50

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 190.000,00	25,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Nee	
Punten WOZ-waarde *		25,00
Subtotaal		191,50

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 200.000,00	40,00
Toelichting	- Woonhuis getransformeerd naar twee appartementen - Hoogwaardige keuken - Hoogwaardige badkamer - Hoogwaardig afwerkingsniveau - Stuc- en sauswerk - Duurzaamheid - Warmtepomp	
Punten renovatie		40,00
Subtotaal		231,50

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		231,50

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Rijksmonument	50,00
Subtotaal	281,50

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				281,50

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	282
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 1.568,69
Maximale huurprijs per 1 juli 2022 (kale huurprijs)	€ 1.568,69

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

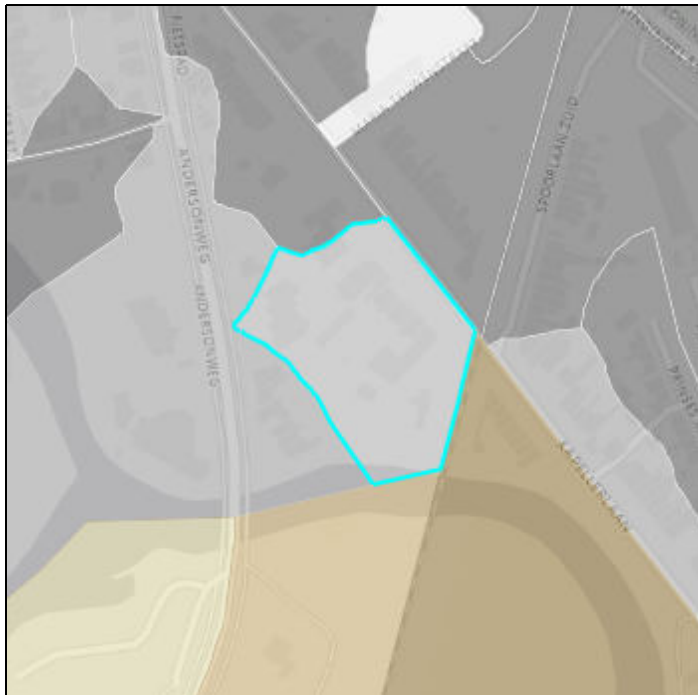
- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Aftopping WOZ -waarde.
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning wordt gemaximeerd op 33%, echter zijn hier wel uitzonderingen op. De maatregel geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website www.woningmarktbeleid.nl.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

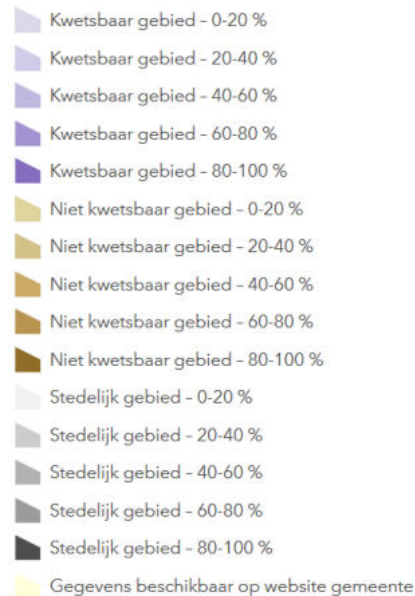
Deze puntentelling is samengesteld op 23-3-2023 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op Huurcommissie.nl Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 6041JD

Aanmaakdatum/ -tijd: 16-03-2023 10:27:29



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (6041JD) bevat 17 panden (BAG). Van deze panden is 41,2% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.