



TAXATIERAPPORT

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede

A. van der Heide MRICS RT

De Entree 227, 1101HG te Amsterdam
088-6666666 | a.vanderheide@troostwijk.nl

Opdrachtgever

Holland Immo Group
Mevrouw M. Broere
Flight Forum 154
5657DD Eindhoven

Waardepeildatum

16 augustus 2024

Rapportdatum

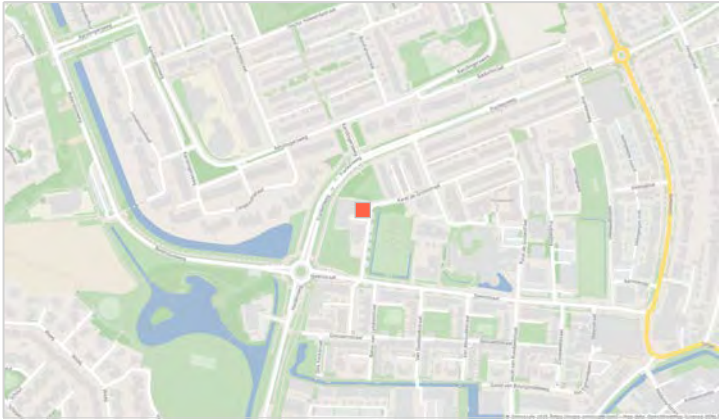
17 april 2025





Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	311252-01-0
VMS taxatienummer:	97552654
Taxatienr opdrachtgever:	.
Complex:	3962CJ_1B_Wijk Bij Duurstede_Karel de Grotestraat, kk, overdrachtsbelasting
Adres:	Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Eigenaar:	Vicus Zorgontwikkeling B.V., gemeente Wijk bij Duurstede
Type eigendom:	Combinatie van eigendomstypen
Te taxeren belang:	Combinatie van eigendomstypen
Perceeloppervlakte:	1.682 m²
Energielabel:	A++++



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	3.248
Totaal VVO m² of stuks:	2.770
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	17
Parkeerratio:	1:163
Marktwaarde per m²:	€ 3.834



Waardering

Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	A. van der Heide MRICS RT
Waardepeildatum:	vrijdag 16 augustus 2024
Marktwaarde kosten koper:	€ 10.619.843
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,76 % 17,4
BAR Kap. contracthuur kk:	5,59 % 17,9

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 612.004
Netto markt/herz. huur:	€ 558.285
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 143.604
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,78 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 53.719
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 53.719
Contracthuur:	€ 593.640
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	1
Gem. restduur contracten jr:	20,0

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Zeer goed
Onderhoud buiten:	Zeer goed
Onderhoud binnen:	Zeer goed
Parkeren (op eigen terrein):	Goed
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Redelijk
Locatie beoordeling:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 16-08-2024 getaxeerd op:

EUR 10.600.000
Marktwaarde kosten koper



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: Holland Immo Group
Ter attentie van: Mevrouw M. Broere
Adres: Flight Forum 154, 5657DD te Eindhoven
Telefoonnummer: +31611606216
E-mailadres opdrachtgever: m.broere@hollandimmogroup.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Troostwijk Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: A. van der Heide MRICS RT
Adres: De Entree 227, 1101HG te Amsterdam
Telefoonnummer: 088-6666666
E-mailadres: a.vanderheide@troostwijk.nl
Lid van / aangesloten bij: De taxateur staat ingeschreven bij het NRVt, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed.
De taxateur is lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en geregistreerd als RICS Registered Valuer.
De taxateur is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM), lid NVM Business.
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVt, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed/Groot zakelijk Vastgoed en de kamer WOZ, registratienummer RT464598695;
RICS, registratienummer 6207196.
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Taxateur is deskundig op het gebied van commercieel vastgoed.
Reguliere praktijk van beleggingsvastgoed, eigenaar-gebruikersvastgoed en ontwikkelingsvastgoed.

De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Troostwijk Taxaties B.V.
Controlerend taxateur:	H. Zingstra REV RT RM
Adres:	De Entree 227, 1101HG te Amsterdam
Telefoonnummer:	088-6666666
E-mailadres:	h.zingstra@troostwijk.nl
Lid van / aangesloten bij:	De taxateur, is lid van The European Group of Valuers Association (TEGoVA) en geregistreerd als Recognised European Valuer (REV). Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de verplichte regels en voorschriften in de Europese Taxatiestandaarden ("Blue Book"), laatste uitgave (2016/ achtste editie), zoals voorgeschreven door The European Group of Valuers' Association. De taxateur is ter zake bevoegd en gekwalificeerd zoals bedoeld in EVS3 – 4.1 van deze standaarden. Deze taxatie is een onafhankelijk (EVS3 – 5.3) en objectief (EVS5 – 4.1.4) waardeoordeel. Tevens is taxateur lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen vakgroep NVM Business. Beëdigd tot makelaar-taxateur door de Rechtbank Assen op 19 april 1994.
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Groot Zakelijk en Wonen, registratienummer RT444325031 TEGOVA, registratienummer REV-NL/NVM/2020/36

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: vrijdag 9 augustus 2024

Toelichting opdrachtverstrekking

Ten aanzien van de verkregen opdracht is er geen sprake van een wijziging binnen de afgesproken werkzaamheden.

Opdrachtvoorwaarden

Zie opdrachtbrief in de bijlage.

Dossiervorming

De dossiervorming van Troostwijk Taxaties B.V. voldoet aan de vereisten omtrent de dossiervorming van het NRVT. Het elektronische taxatiedossier bevat minimaal de gegevens waaruit kan worden afgeleid dat de aan Troostwijk Taxaties B.V. verbonden geregistreerde taxateur de taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:

- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Troostwijk Taxaties heeft een Code of Conduct, waarin de uitgangspunten en de basisprincipes van ethisch gedrag die door de Troostwijk Groep en gelieerde ondernemingen worden aangehouden, zijn beschreven. Onze Code of Conduct schetst het ethisch kader waarbinnen onze medewerkers handelen (www.troostwijk.nl).

Het taxatieteam van Troostwijk Taxaties, dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in 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 NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

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

Roulatie

Troostwijk Taxaties verklaart, overeenkomstig het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van de NRVt, dat de geregistreerde taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend, met een maximum van 12 taxaties, ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject taxaties heeft verricht, alsmede dat door andere geregistreerde taxateurs, werkzaam voor Troostwijk Taxaties, niet meer dan 9 jaar, met een maximum van 24, taxaties ten aanzien van hetzelfde vastgoed object taxaties zijn verricht.

Onafhankelijkheid

Troostwijk Taxaties 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. Troostwijk Taxaties en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor opdrachtgever verrichten. Indien Troostwijk Taxaties regelmatig opdrachten voor opdrachtgever vervult, is jaarlijkse financiële aandeel van opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van de groep, waarvan Troostwijk Taxaties 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)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):

- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

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 European Valuation Standards 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

Troostwijk Taxaties heeft een Code of Conduct, waarin de uitgangspunten en de basisprincipes van ethisch gedrag die door de Troostwijk Groep en gelieerde ondernemingen worden aangehouden, zijn beschreven. Onze Code of Conduct schetst het ethisch kader waarbinnen onze medewerkers handelen (www.troostwijk.nl).

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

Als NVM-lid conformeert Troostwijk Taxaties 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.



B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft het eigendom van een perceel grond, groot 1.682 m², met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (V&V) met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Karel de Grotestraat 1B te Wijk bij Duurstede.

* het gebouw is nog niet gerealiseerd. Als bijzonder uitgangspunt geldt dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (beschermd wonen).
Het perceel grond heeft betrekking op 2 kadastrale percelen en een gedeelte van een derde kadastraal perceel dat nog niet kadastraal is gesplitst.

Adres:	Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
VMS-taxatienummer:	97552654
Type eigendom:	Combinatie van eigendomsstypen
Waardepeildatum:	vrijdag 16 augustus 2024
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Aankoop
Toelichting doel van de taxatie
De opdracht tot taxatie is verstrekt om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde van het getaxeerde object op de waardepeildatum/inspectiedatum, in verband met een beoogde transactie. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld voor aankoopdoeleinden of voor opname in een prospectus. Het rapport mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.

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 16 AUGUSTUS 2024 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond) EUR 10.600.000

Zegge: tien miljoen zeshonderdduizend euro

Handtekening uitvoerend taxateur:

A. van der Heide MRICS RT
Datum en plaats: 17 april 2025 | Amsterdam

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: vrijdag 16 augustus 2024
Mate van inspectie: Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: A. van der Heide MRICS RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname is uitgevoerd door taxateur A. van der Heide MRICS RT. Het betreft een nog niet bestaande situatie, taxateur heeft alleen de locatie opgenomen. Voor de gebouwsdata is uitgegaan van verstrekte tekeningen en/of impressies.

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.

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J (of K indien van toepassing). De navolgende specifieke uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Op het object zijn geen zakelijke rechten van toepassing die van invloed zijn op de getaxeerde waarde (zie hoofdstuk D.1);
- In het kader van deze waardering zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen alsmede de privaatrechtelijke aantekeningen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming is in overeenstemming met huidige gebruik (zie hoofdstuk D.2);
- In het kader van deze waardering is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website van ruimtelijke plannen (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>) of het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat deze informatie actueel en volledig is;
- De gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik (zie hoofdstuk F.4);
- perceel Wijk bij Duurstede E 3333 is in eigendom van de gemeente Wijk bij Duurstede. Voor de realisatie van het bouwplan zal 429 m² van het perceel verkocht worden aan de ontwikkelaar. Verondersteld is dat kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden.

Voor een nadere uitleg omtrent deze specifieke uitgangspunten wordt verwezen naar de genoemde hoofdstukken en/of toelichting op de waardering.

Bijzondere uitgangspunten

In onderhavige taxatie is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten zoals overeengekomen met opdrachtgever: - dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (particuliere woonzorg).

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.

In deze taxatie is ervan uitgegaan dat het bouwplan, zoals ten tijde van de taxatie kenbaar gemaakt is conform de eisen van het bouwbesluit zal worden gerealiseerd. Toepassingen van duurzame bouwmaterialen en energiebesparende gebouw gebonden installaties vormen een onderdeel van de maatschappelijke verantwoordelijkheid en zijn in deze taxatie een factor van beoordeling. Afwijkingen van het te realiseren bouwplan kunnen van invloed zijn op de afgegeven waarden.

In onderhavig taxatierapport wordt enkel de marktwaarde onder gestanddoening van voornoemd bijzonder uitgangspunt vermeld. Hierin is afgeweken van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt. In dit artikel wordt verzocht tevens de marktwaarde te vermelden zonder het bijzondere uitgangspunt. Deze keuze wordt gemotiveerd door:

- object in huidige staat betreft een perceel grond met een leegstaand gebouw dat in afwachting is van herontwikkeling;
- opdrachtgever is voornemens een beleggingsobject te verwerven. Het gestelde bijzondere uitgangspunt zal op het moment van overdracht van het object (grond, nieuw gebouw en huurovereenkomst) niet meer van toepassing zijn. Gelet op het vorenstaande en het doel van de waardering is de waar huidige staat daardoor niet relevant.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.

De samenvatting van deze rapportage is onlosmakelijk verbonden aan dit taxatierapport. Het is uitdrukkelijk verboden deze samenvatting separaat van het taxatierapport te vermenigvuldigen en aan derde(n) beschikbaar te stellen. Indien gegevens in deze samenvatting afwijken van de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport, prevaleren de gegevens zoals opgenomen in het taxatierapport.

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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering 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

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 met het tekenen van de opdracht verklaard aan Troostwijk Taxaties B.V. 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.

Voor een toelichting inzake het gehanteerde markthuurniveau en het gehanteerde bruto aanvangsrendement wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk H.

De metrages (B.V.O., V.V.O. en/of GBO) vermeld in het rekenmodel zijn als volgt bepaald:

- overname uit een NEN-2580 meetstaat (VVO) en huurovereenkomst (BVO).
- De gehanteerde gegevens zijn globaal beoordeel op plausibiliteit. Verstrekte tekeningen en/of meetstaten zijn niet nagemeten.

In het hoofdstuk locatie is onder het onderdeel "Locatieomschrijving, stand en ligging" een onderdeel Climate en Environmental Risks opgenomen. De volgende punten worden benoemd:

- Aardbeving:
- Overstroming:
- Fundering:

In de waardering wordt voor deze onderdelen aangegeven of er sprake is van een verhoogd risico. Op de vraag of, in het geval van een verhoogd risico voor één of meerdere van deze onderdelen, er sprake is van een substantiële waarde drukkende werking en daarmee van invloed op de marktwaarde, is gelet op beschikbare data en marktomstandigheden geen eenduidig antwoord te geven. Een van de redenen is dat tot op heden dergelijke gebeurtenissen verzekeraar (lokale gebeurtenis) zijn dan wel op een andere wijze in meer of mindere mate gecompenseerd kunnen worden (Wet Tegemoetkoming Schade bij rampen (WTS)).

Voor zover vorengenoemde onderdelen/risico's niet specifiek en alleen aan het getaxeerde object toe te kennen zijn, geldt als uitgangspunt: (vooralsnog) is er geen sprake van een meetbare invloed en daarmee een effect op de marktwaarde.

Indien er, op basis van de beschikbare informatie en/of onderzoeken, aantoonbaar/meetbaar sprake is van een substantiële waarde drukkende werking op één of meerdere van vorengenoemde onderdelen, specifiek geldend voor het getaxeerde object, en daarmee op de marktwaarde, wordt hier melding van gemaakt in het rapport. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze hiermee in de waardering wordt omgegaan.

Aanpassingen op conceptrapportage

Vooruitlopend op dit rapport is een conceptversie uitgebracht, het rapport is gewijzigd, wijzigingen zijn:

- opnemen van overdrachtsbelasting (10,4%) in de correctiepost kosten koper (k.k.);
- aanpassing (indexatie) van de huurprijs, € 593.640,- per 2024.

Vorengenoemde aanpassingen leiden tot een circa 10% lagere waarde als gevolg van het wijzigen van de k.k. correctie van 0,1% naar 10,5%.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

Taxatie onnauwkeurigheid

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 paniekverkoop of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Op basis van de onderstaande beoordelingen wordt de algemene taxatie-onnauwkeurigheid ingeschat als: boven gemiddeld

Als gevolg van informatievoorziening:

- gemiddeld

Als gevolg van gebrek marktinformatie:

- boven gemiddeld

Marktomstandigheden:

- boven gemiddeld

Toelichting taxatieonzekerheid**Marktomstandigheden**

- de marktomstandigheden zijn ten opzichte van begin 2022 sterk veranderd. O.a. de ontwikkeling van de inflatie, de rentestanden, de energiecrises, de stikstofcrises, overheidsbeleid (wonen) en de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen, vertroebelen een eenduidig marktbeeld;

- het effect van de gewijzigde marktomstandigheden verschilt sterk per type vastgoed (bedrijfsruimte, logistiek, kantoren, woningen en winkels) en type gebruik (belegging/eigen gebruik);

- sterke wijzigingen in marktomstandigheden komen vaak pas na enige tijd in referentietransacties tot uitdrukking (o.a. tijdsperiode tussen de deal en de daadwerkelijke overdracht, het uitblijven van transacties totdat vraag en aanbod weer bij elkaar komen (markt activiteit));

Geopolitieke ontwikkeling (Oekraïne)

De oorlog in Oekraïne duurt voort en de bredere implicaties op de lange termijn blijven onbekend, wat nog steeds bijdraagt aan de volatiliteit in de wereld aandelenmarkten, hoge kosteninflatie en vertragingen in de toeleveringsketen, met name op sommige locaties in Europa.

Voor alle duidelijkheid: vanwege de functionerende aard van de markt wordt onze taxatie niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan materiële waarderingsonzekerheid zoals gedefinieerd door VPS 6 en VPGA 10 van de RICS Valuation, Global Standards. Deze toelichting is opgenomen om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin het taxatierapport is opgesteld. Omdat we erkennen dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen, benadrukken we het kritieke belang van de waarderingdatum en adviseren we u om de taxatie regelmatig en vroegtijdig te beoordelen.

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

Conform artikel 26 van het Subreglement GZV van het NRVt alsmede hoofdstuk 15 van de praktijk handreiking Bedrijfsmatig vastgoed dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen Troostwijk taxaties 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	Ja	19-08-2024	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	16-08-2024	Kadaster
Erfpacht gegevens	Nee		
Splitsingsakte	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	16-08-2024	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	16-08-2024	www.bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	16-08-2024	www.omgevingswet.overheid.nl
Omgevingsvergunning	Nee	16-08-2024	Opdrachtgever
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	19-08-2024	Opdrachtgever
Meetcertificaat	Ja	19-08-2024	Opdrachtgever
Bouwkosten	Ja	16-08-2024	Bouwkostenkompas (Calcsoft bv)
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Ja	16-08-2024	Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed / Koeter
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	19-08-2024	Opdrachtgever
Energielabel	Ja	16-08-2024	www.ep-online.nl en opdrachtgever
Overige gegevens	Ja	16-08-2024	Vastgoeddata, informatie (dataroom) opdrachtgever

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, rekening houdende 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.

DCF-methode

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende de beschouwperiode. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderiving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatieverwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in het jaar opvolgend aan de beschouwingsperiode en een te verwachten nettorendement aan het begin van dit jaar (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

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 heeft het taxatierapport en alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- de controlerend taxateur heeft getoetst dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- de controlerend taxateur niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van oordeel dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:

H. Zingstra REV RT RM

Datum en plaats: 17 april 2025 | Amsterdam



C

SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes Locatie: - ligging (verzorgingsgebied/aanwezige concurrentie binnen dit verzorgingsgebied) - bereikbaarheid (auto, openbaar vervoer) - stand (nabij Het Veld van Wijk) Object - aanpasbaarheid van de kamers middels flexibele bouwkundige schil en niet-constructieve scheidingswanden; - leeftijd, bouwjaar - functioneel (maatvoering, verhouding kamers/ algemene ruimten, courante indeling, onderhoud extensief); - interne voorzieningen (centrale woonkamer/keuken, eigen badkamer, wc, klimaatbeheersing, domotica); - energielabel A++++ - verhuursituatie, triple-net, langjarig en binnen marge marktconform	Zwaktes Locatie - ligging (omliggende woonbebouwing eenvoudig qua aard en uitstraling) Object - specifiek bestemming (maatschappelijk) - gebouwen zijn niet direct alternatief aanwendbaar (buiten woonzorg)
Kansen Locatie - ontwikkeling bevolkingsgroei en/of vergrijzing in de regio (toenemende zorgvraag) - locatie leent zich voor ontwikkeling naar wonen (bestemmingsplan technisch echter niet toegestaan) Markt - economische ontwikkeling (verruiming zorg budgetten) - ontwikkeling van "zorgvastgoed" als beleggingscategorie - verbetering financieringsmogelijkheden - ligging in Randstad, stedelijke regio (verwachte bevolkingsgroei/vergrijzing)	Bedreigingen Locatie - afname representativiteit directe omgeving (uitblijvende investeringen (onderhoud)) Object - versnelling veroudering (functionaliteit) door veranderende zorgbehoefte/vereisten Markt - geopolitieke ontwikkelingen (Rusland-Oekraïne) - toenemende wetgeving(regulering) inzake zorgverlening, duurzaamheid en/of planologie) - overheidsbeleid (bekostiging/politiek/toekomstige zorgvraag/personeel) - economische ontwikkeling (neergaande conjunctuur, renteontwikkeling)

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: Redelijk

Verhuurbaarheid
De courantheid voor verhuur, met voorzetting van het huidige en/of soortgelijk gebruik, is gebaseerd op o.a. de locatie, de objectgegevens (bouwjaar, uitstraling, voorzieningen, algehele staat, volume, verkaveling, bestemming) en de marktomstandigheden (aanbod/opname verhouding).

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT. Onderstaand een korte toelichting:
- het gebouw is specifiek gebouwd en ingericht voor de functie van verpleging en verzorging naar de hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven. Gelet op de specifieke aard en inrichting is de meest gerede gebruiker een zorgdienstverlener die een soortgelijk gebruik als het huidige voor ogen heeft, dit is mede door hoge toetredingsdrempels een relatief kleine groep, hetgeen z'n weerslag heeft op de verhuurbaarheid.

Verhuurtijd (maanden): 12 maand(en)

Courantheid verkoop: Goed

Verkoopbaarheid
De courantheid voor verkoop is gebaseerd op o.a. de locatie, de objectgegevens (bouwjaar, uitstraling, voorzieningen, algehele staat, volume, verkaveling, bestemming, zakelijk recht), gebruikssituatie en marktomstandigheden (aanbod, opname verhouding). Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen bij de SWOT. Onderstaand een korte toelichting:
- gelet op het volume en het risicoprofiel zijn potentiële kopers naar verwachting (particuliere/institutionele) beleggers en/of beleggingsfondsen met een regionale en/of landelijke focus;
- gebouwd en ingericht voor de functie van verpleging en verzorging naar de hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven;
- langjarige huurovereenkomst, triple-net, binnen de bandbreedte marktconform verhuurd, huurder betreft een (nog) kleinschalige zorgdienstverlener.

Verkooptijd (maanden): 6 maand(en)

Courantheid algemeen: Goed



D

JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:

Vicus Zorgontwikkeling B.V., gemeente Wijk bij Duurstede

Type eigendom:

Combinatie van eigendomstypen

Te taxeren belang:

Combinatie van eigendomstypen

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Wijk bij Duurstede	WIJ01	E	2060	1.013	Vicus Zorgontwikkeling B.V.
Wijk bij Duurstede	WIJ01	E	2299	240	Vicus Zorgontwikkeling B.V.
Wijk bij Duurstede	WIJ01	E	3333	429	Gemeente Wijk bij Duurstede
Totaal				1.682	

Aantekeningen kadastraal object

Perceel Wijk bij Duurstede E 2060 en 2299
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, Huisvestingswet 2014:
Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Deze beperking houdt in dat voor het splitsen in appartementsrechten een splitsingsvergunning vereist is wanneer een huurwoning of koopwoning aan de woonruimtevoorraad onttrokken wordt (aanwenden voor ander gebruik dan woonruimte), omzetten (zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimten) of meerdere woonruimten (woningvorming) wilt creëren. Een huisvestingsvergunning is vereist voor bewoning van alle woningen onder de huurprijsgrens.

Deze aantekening(en) zijn globaal beoordeeld en zover bekend is er geen sprake van een negatief effect op het gebruik van onderhavig object en derhalve ook niet op de getaxeerde marktwaarde.

Toelichting eigendom perceel

Perceel Wijk bij Duurstede E 3333 is in eigendom van de gemeente Wijk bij Duurstede. Voor de realisatie van het bouwplan zal 429m² van het perceel verkocht worden aan de ontwikkelaar. Verondersteld is dat kadastrale splitsing heeft plaatsgevonden. Bron: verkooptekening 15-12-2023

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(n), zoals akte levering, eigendomsbewijs en indien van toepassing splitsingsakte en erfpachtake, van het onderhavige object. In deze akte (n) zijn erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere verplichtingen/bepalingen geconstateerd, te weten:

- kwalitatieve verplichting (HYP4 85672/32). Deze verplichting heeft betrekking op het aanleggen van de grond rondom het squash-centrum als tuin of verhard terrein en het onderhouden volgens de eisen van de gemeente. Als de koper dit nalaat, volgt een boete van 100 gulden per dag, na een waarschuwing per aangetekende brief. Als de koper weigert, kan de gemeente het werk op zijn kosten laten uitvoeren.

Als uitgangspunt is gesteld dat deze verplichting door de realisatie van het woon-/zorgcomplex niet meer relevant is en daarmee is komen te vervallen.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan:

Ja

Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving met betrekking tot bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. In totaal 26 wetten gaan geheel of gedeeltelijk op in de Omgevingswet, er gaan 60 algemene maatregelen van bestuur over in 4 en er gaan 75 ministeriële regelingen over in 1 omgevingsregeling. Voor een totaaloverzicht van de wetten welke in zijn geheel zijn opgegaan in de Omgevingswet zie <https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/introductie/totstandkoming/intrekken-wetten/>.

Voor de uitvoering van de taxatie heeft er geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is de website "<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>" geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

- het op de website getoonde omgevingsplan geeft nog niet alle bestemmingen weer;
- verondersteld is dat er sprake is van een "omgevingsplan van rechtswege" of een "tijdelijk omgevingsplan" (de tot 1 januari 2024 bestaande bestemmingsplannen vormen nu een omgevingsplan, waarbij gemeenten tot 1 januari 2032 de tijd krijgen om het tijdelijke deel van het omgevingsplan en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan);
- onderstaand de weergave zoals opgenomen onder het bestemmingsplan geldend tot 31-12-2023, welke, van rechtswege, is overgegaan in het omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede.

Bestemmingsplan: Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016

Datum onherroepelijk besluit: 28 juni 2016

Enkelbestemming: Maatschappelijk

Functieaanduiding: squashcentrum

Bouwaanduiding: n.v.t.

Gebiedsaanduiding: n.v.t.

Maatvoering: max. bebouwingspercentage 75% / bouwvlak

Maatvoering: max. bouwhoogte 12 m¹ / max. goothoogte 9 m¹

Dubbelbestemming: n.v.t.

Gebruik overeenkomstig voorschriften omgevingsplan*: ja, omgevingsvergunning verleend voor bouwen, strijdig gebruik en maken of veranderen van een uitweg 24 april 2024 (bijlage).

Uitbreidingsmogelijkheden**: geen, uitgaande van de situatie na realisatie bouwplan.

Ontwerpbestemmingsplan: n.v.t.

Voorbereidingsbesluit ***: n.v.t.

Parapluplannen: voor zover van toepassing, is het uitgangspunt dat deze voor de huidige en/of beoogde functie niet relevant zijn/ danwel geen relevante bepalingen bevatten.

Voor de betreffende planvoorschriften behorend bij de (enkel)bestemming wordt verwezen naar de bijlage.

*Of het gebruik in overeenstemming is met het omgevingsplan, is onderzocht op "<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>". Het is een globale beoordeling waarbij gelet op de recente invoering van de omgevingswet en dat nog niet alle regels zijn overgezet naar het omgevingsplan, het onderstaande uitgangspunt is gehanteerd.

In de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige en beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften opgenomen in het omgevingsplan, en/of bestemmingsplan en/of (of beheersverordening) en/of eventuele hogere wet- en regelgeving. Tevens is ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

**beoordeling van uitbreidingsmogelijkheden, betreft een globaal onderdeel, en gelet op de invoering van de omgevingswet, wordt nader onderzoek op dit punt geadviseerd.

*** in geval van een voorbereidingsbesluit, wordt nader onderzoek geadviseerd naar de termijn omdat de invoering van de omgevingswet hier invloed op kan hebben.

Monument: Nee

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen benoemd door de overheid.

Fiscale aspecten

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW inzake residentieel vastgoed en exclusief BTW inzake bedrijfsmatig vastgoed, tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

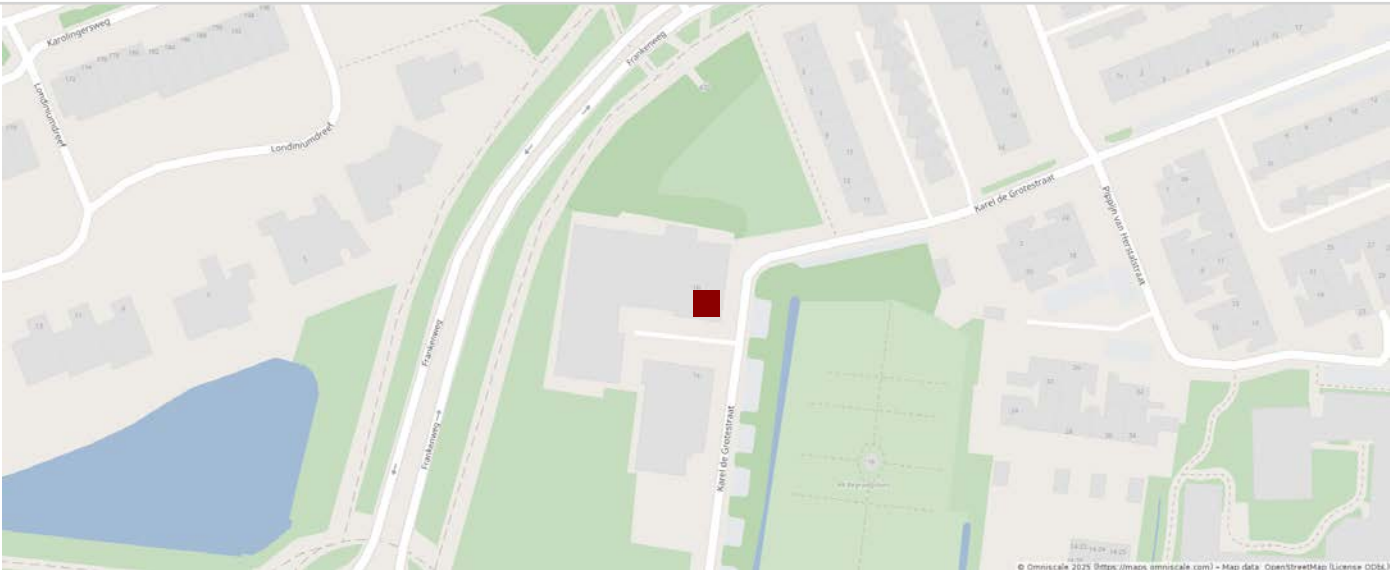
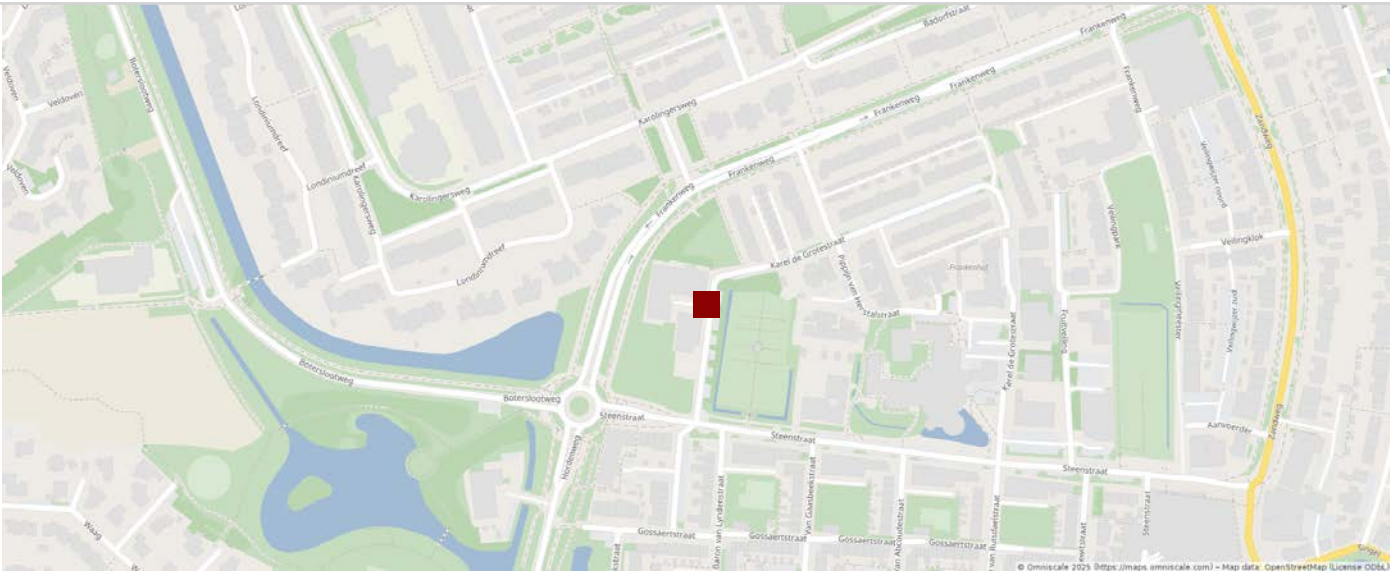
In de waardering is het uitgangspunt gehanteerd dat er voor het getaxeerde geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en het Kadaster, anders dan bij aantekening kadastraal object zijn vermeld.

E

LOCATIE

E.1

LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Omschrijving locatie, stand en ligging:

Goed

Locatie kenmerken:

- plaats Wijk bij Duurstede
- inwoners in de plaats, circa 23.945 (waarvan 5.561 van 65+)
- woonwijk "Frankenhof"
- inwoners in de wijk, circa 645
- 61% EGW en 39% MGW
- 76% Koop, 10% huur-corporatie en 10% huur-overig 14%
- bouwperiode, 1960 - 1990 en 2015 - heden
- gemiddeld inkomen circa € 32.400,-
- gemiddelde WOZ-woningwaarde bedraagt € 419.000,-
- de meest voorkomende energielabels zijn A (42,8%) en C (30,3%).

Bron: www.allecijfers.nl

Stand:

- aan doorgaande weg (uitvalsweg) in de (woon)wijk op korte afstand van van het centrum.

De leefbaarheid van de omgeving van het getaxeerde wordt door de leefbaarometer als ruim voldoende gekwalificeerd. De Leefbaarometer, welke wordt opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse zaken, kwantificeert de leefbaarheid van bewoonde wijken en buurten op basis van 100 meetbare indicatoren (www.leefbaarometer.nl).

Climate & Environmental Risks (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Aardbeving: geen kans

Overstroming: 0,5 - 1 meter (maximale waterdiepte bij dijkdoorbraak)

Fundering: kwetsbaar gebied 0-20% (kwetsbare fundering door droogte)

Water op straat na hevige regenbui: 1 cm

Omgeving en belendingen

De belendende omgeving bestaat voornamelijk uit:

- woonomgeving met grondgebonden en eengezinswoningen
- kinderdagverblijf
- nog te realiseren wooncomplex (Wijkhuislocatie, 44 woningen (sociale huur), Woonin)
- groenvoorzieningen
- Rooms Katholieke Begraafplaats (kleinschalig)

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

De bereikbaarheid (eigen- en openbaar vervoer) is beoordeeld op basis van zowel de afstand tot snel-/ (A)- en/of provinciale wegen (N) als de afstand tot OV-haltes zoals bus-/tram-/metrohaltes en de regio om het object die daarmee binnen een 20 minuten bereikbaar is (bron: www.vastgoeddata.nl).

Afstand tot de dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

- A12 op 23 min reistijd over een route van 25,8 km.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Dichtstbijzijnde halte (bus): Wijk bij Duurstede, Engk/Frankenhof

Loopafstand: 0,2 km

Looptijd: 3 min

Dichtstbijzijnde treinstation: Culemborg

Loopafstand: 10,8 km

Looptijd: 2 uur 32 min

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau* wordt o.a. op basis van data afkomstig van www.walkscore.com beoordeeld als:

- goed

De walkscore** is:

- 81

*horeca, winkels, supermarkten, scholen, park, cultuur e.d..

**de walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. Score 90-100, voorzieningen op loopafstand; score 70-89, merendeel van de voorzieningen op loopafstand; score 50-69 beperkt aantal voorzieningen op loopafstand; score 25-49, merendeel van de voorzieningen niet op loopafstand; score 0-24, geen voorzieningen op loopafstand.

Parkeren op openbare weg:

Redelijk

Het oordeel over de parkeervoorzieningen (openbaar) is gebaseerd op o.a.:

- parkeren aan de openbare weg is toegestaan;
- er zijn in beperkte mate openbare parkeervoorzieningen in de directe omgeving (parkeerterrein en/of parkeerhavens).

Verwachte ontwikkelingen in de directe omgeving

Behoudens de algemene marktontwikkelingen (zie H. Marktvisie) zijn er op deze locatie geen ontwikkelingen bekend die de marktwaarde substantieel beïnvloeden.

- uitgangspunt is dat de belendende kavel (Wijkhuis locatie), bebouwd is met een wooncomplex (44 mgw's sociale huur, Woonin), medio 2024 is aangegeven dat de start bouw de 2e helft van 2024 zal aanvangen.

Locatiescore:

Goed



De vorengenoemde locatie beoordeling is gebaseerd op o.a. de stand, ligging, voorzieningen en bereikbaarheid (zoals in dit hoofdstuk beschreven) en beschouwd in relatie tot de gebruiksmogelijkheden van het object.

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt eveneens verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT-analyse. Onderstaand een korte toelichting:

- ligging in overwegend een woonomgeving aan een doorgaande weg (uitvalsweg) op korte afstand van het centrum.



F

OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft het eigendom van een perceel grond, groot 1.682 m², met daarop een vrijstaand gebouw, dat bestaat uit een begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping, in gebruik als zorgcomplex (V&V) met verdere aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Karel de Grotestraat 1B te Wijk bij Duurstede.

* het gebouw is nog niet gerealiseerd. Als bijzonder uitgangspunt geldt dat het gebouw op waardepeildatum is gerealiseerd en op basis van één huurovereenkomst in gebruik is als zorgcomplex (beschermd wonen).
Het perceel grond heeft betrekking op 2 kadastrale percelen en een gedeelte van een derde kadastraal perceel dat nog niet kadastraal is gesplitst.

Indeling

Begane grond:
8 wooneenheden, verkeersruimte, leefkeuken, eet- en tuinkamers en ondersteunende ruimten (sanitaire ruimten (MIVA), technische ruimten en berging).

Eerste verdieping:
17 wooneenheden, verkeersruimte, ondersteunende ruimte, namelijk sanitaire ruimten (MIVA), speel- en linnenkamer en berging.

Tweede verdieping:
9 wooneenheden, verkeersruimte, leefkeuken en diverse eetkamers, ondersteunende ruimte (sanitaire ruimten (MIVA), speel- en linnenkamer en berging).

Derde verdieping:
17 wooneenheden, verkeersruimte, ondersteunende ruimte (sanitaire ruimten (MIVA), speel- en linnenkamer en berging).

In totaal 51 eenpersoons wooneenheden verdeeld over vier bouwlagen, met een gemiddelde grootte van circa 27m² inclusief badkamer maar exclusief algemene ruimten.

De wooneenheden beschikken allen over een eigen badkamer (toilet, douche, wastafel) en zijn via een centrale gang toegankelijk via twee trappenhuizen voorzien lift.

Terrein

Het buitenterrein heeft de volgende kenmerken:

- ingericht als parkeren, terras en groenvoorzieningen;
- fietsenstalling.

Bouwjaar: 2025

Bouwaard, materialen en constructie

Bouwkundig (niet limitatief)
Aantal bouwlagen: 4
Kelder: niet aanwezig
Fundering: beton (palen)
Hoofddraagconstructie: metselwerk/beton
Vloeren: betonnen vloeren
Daken: plat, bitumen
Gevels: metselwerk gevels
Kozijnen: kunststof kozijnen en aluminium schuifpuien

Installaties (niet limitatief)
Warmtepomp en warmteterugwinning, vloerverwarming
Zonwering
Mechanische ventilatie
Topkoeling
Liftinstallatie
Hydrofoor
Sanitair, keuken
Domotica
PV-installatie

Bouwkundige staat: Zeer goed

Staat van onderhoud buiten: Zeer goed

Staat van onderhoud binnen: Zeer goed

Toelichting onderhoud

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouw gebonden 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.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) 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 gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.



Vastgoed Taxatiewijzer: 2024
Normonderhoud type: Verschillende VEX-typen
Parkeren (op eigen terrein): Goed

Toelichting parkeren
Het oordeel over de parkeervoorzieningen is gebaseerd op het aantal op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen in relatie tot de aanwezige bebouwing en de bijbehorende parkeernormen.

- 17 parkeerplaatsen op eigen terrein (maaiveld parkeren).

Functionaliteit: Goed

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Healthcare	Begane grond_woonzorg	Verhuurd	812,00	692,50
	1e verdieping_woonzorg	Verhuurd	812,00	692,50
	2e verdieping_woonzorg	Verhuurd	812,00	692,50
	3e verdieping_woonzorg	Verhuurd	812,00	692,50
	Subtotaal		3.248,00	2.770,00
Totaal			3.248,00	2.770,00

Overzicht andere ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren	Parkeerplaatsen	Verhuurd	17
	Subtotaal		17
Totaal			17

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Nieuwbouw, niet van toepassing.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) 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, www.bodemloket.nl en eventuele gemeentelijke en/of provinciale websites).

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:

- op www.bodemloket.nl wordt het volgende aangegeven: Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

Opdrachtgever heeft daarnaast de volgende informatie aangeleverd:

- verkennend bodem- en asbestonderzoek door Van der Poel b.v., projectnummer 211724 d.d. 11 november 2021;
- aanvullende onderzoek naar OCB (briefrapport), kenmerk 231742-V2;
- asbestinventarisatierapport door Asbestzoeken.nl d.d. 8 november 2024.

Conclusies/aanbevelingen:

"Er is geen noodzaak voor nader onderzoek of beperkingen voor huidig en toekomstig gebruik. Als grond van de locatie wordt afgevoerd, moet rekening worden gehouden met de verhoogde gehalten, en delen van de grond die als niet toepasbaar zijn aangemerkt, moeten op de juiste manier worden afgevoerd. Voorafgaand aan nieuwbouw wordt geadviseerd de bodem onder de huidige bebouwing te onderzoeken volgens het geldende handelingskader."

Er zijn asbesthoudende materialen aangetroffen in het onderzochte bouwwerk, de constructie, het object en de installatietechnische eenheid (betreft de bestaande bebouwing)."

Omdat er sprake is van sloop-/nieuwbouw is onderstaand uitgangspunt gehanteerd:

- "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige (woon-/zorgcomplex) en toekomstig gebruik". Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling.

Object beoordeling

De object beoordeling (opgenomen onder objectscore) is gebaseerd op o.a. de uitstraling, bouwaard, functionaliteit, gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud in relatie tot de leeftijd van het object (zoals in dit hoofdstuk beschreven).

Voor de onderdelen die hierop een positieve of beperkende invloed hebben, wordt eveneens verwezen naar de sterktes/zwaktes opgenomen in de SWOT-analyse. Onderstaand een korte toelichting:

- specifiek gebouwd en ingericht voor de functie beschermd wonen naar hedendaagse moderne gebruiksmaatstaven;
- moderne bouwaard en constructie (4 laags met op de begane grond en 2e verdieping centrale voorzieningen);
- zit-/slaapkamers met eigen sanitaire voorzieningen;
- aanpasbaarheid van de kamers door gebruikmaking van niet-constructieve scheidingswanden.

Object score:

Goed



G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object is in gebruik bij de huurder als zorgcomplex met ondersteunende ruimten en voorziet in de huisvesting en/of behandeling van cliënten.

Volgens opdrachtgever zal de exploitant/huurder het object in gebruik nemen als woon-/zorgcomplex (verpleging en verzorging (V&V)).
- 51 cliënten (ouderenzorg, dementie).

Voorgenomen gebruik
Zie toelichting huidig gebruik.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Goed**

Vigerende huurovereenkomsten

Huurder	Soort contract	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn (mnd)	Opzegdatum	VVO m²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Stichting QuaRijn	Huur	16-08-2044	Nee	18	16-02-2043	2.770	17	€ 593.640	€ 612.004
Totaal						2.770	17	€ 593.640	€ 612.004

Kerngegevens van de huurovereenkomsten 1e jaar na waardepeildatum

Gegevens	Waarde
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 48.024

Huurbijzonderheden
Voor de uitvoering van de taxatie is de volgende informatie verstrekt:
- huurovereenkomst.

Huurovereenkomsten en allonges zijn, gelet op AVG-regelgeving, niet als bijlage(n) toegevoegd. De taxateur heeft vorengenoemde informatie verwerkt in het rekenmodel. Deze informatie wordt gepresenteerd in het rapport danwel het rekenmodel. Onderstaand, per huurder, een aanvulling op de huurgegevens en eventuele (huur)bijzonderheden.

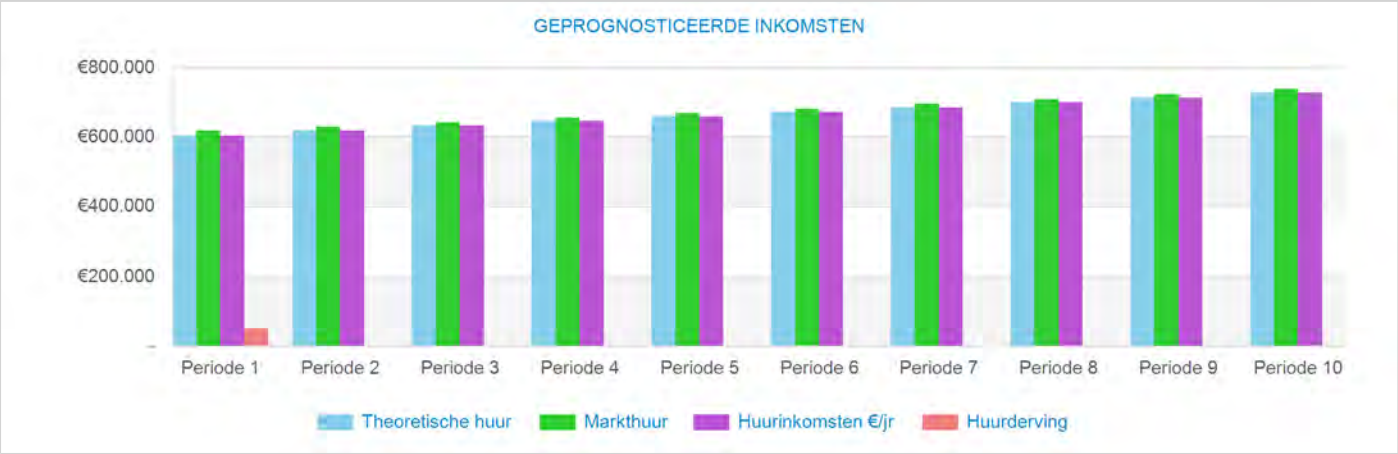
Huurder: Stichting QuaRijn
Ingangsdatum: datum waarop het gehuurde gereed is en aan huurder wordt opgeleverd
Initiële looptijd: 20 jaar (vermeerderd met de periode tussen de datum van oplevering en de eerste dag van het op die oplevering volgend kalenderkwartaal)
Verlengingsopties: twee aansluitende perioden van 5 jaar
Aanvangshuur: € 582.000,- prijspeil februari 2023, uitgangspunt taxatie, aanvangshuur € 593.640,- (opgave opdrachtgever)
Opzegtermijn: 12 maanden (enkel op te zeggen door huurder)
Bijzondere bepalingen:
- Artikel 4.5: de indexering is bepaald op basis van de CPI-index met een minimum van 2% en een maximum van 4% op jaarbasis.
- Artikel 8: huurvrije periode van één maand bij aanvang huur
- Duurzaamheid / greenlease: artikel 9, "gebouw dat voldoet aan BENG eisen"
- triple net

Bron: huurovereenkomst

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder, aangenomen is dat de huurder solvabel is en in staat is om aan haar verplichtingen te voldoen. Zie tevens onderdeel "Huurrecht" in de algemene bepalingen van dit rapport.



Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	100%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Default risico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m²/st	-
Mutatiekosten eerste contract m²/st	€ 150
Mutatiekosten toekomstige contracten m²/st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

Het huidige gebruik kan gegeven de omstandigheden waaronder bouwaard, functionaliteit en vigerende bestemming, als het meest optimale gebruik gezien worden.

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed (“highest and best use”). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbbeeld

Vooruitzichten voor de Nederlandse economie

Na stagnatie in 2023, komt de Nederlandse economie met een zachte landing op een gematigd groeipad. De groei van het bruto binnenlands product (bbp) neemt in deze raming toe, van 0,2% in 2023 naar 0,5% in 2024, gevolgd door 1,3% in 2025 en 2026. De bbp-groei in 2024 is van binnenlandse herkomst. De bestedingen van de overheid leveren een hoge groeibijdrage. Daarnaast zijn de bestedingen van huishoudens een belangrijke groeimotor, ondersteund door meer werkgelegenheid, consumentenvertrouwen en reële loongroei. Ook de sinds medio 2023 weer stijgende huizenprijzen stimuleren de consumptie. De investeringen door bedrijven krimpen in 2024 nog, maar nemen weer toe in 2025 en 2026. Hetzelfde geldt voor de uitvoer, die ook in 2025 en 2026 weer op gang komt. Daarmee wordt de bbp-groei breder gedragen, want ook de bestedingen van de overheid en consumenten groeien de komende jaren gestaag verder.

De werkloosheid loopt enigszins op, van 3,6% in 2023 naar 4,0% in 2026. De inflatie (Europees geharmoniseerd, HICP) daalt in 2024 naar 2,8% en gaat daarna geleidelijk verder omlaag tot iets onder 2% in 2026. Ook de kerninflatie (zonder energie en voeding) neemt af. Deze was 6,4% in 2023 en daalt naar 2,9% in 2024, 2,4% in 2025 en 2,0% in 2026. Met de geraamde afname van zowel HICP-inflatie als kerninflatie, komt aan het einde van de ramingsperiode weer een situatie van prijsstabiliteit in zicht. Naar verwachting komt de contractloongroei bij bedrijven in 2024 uit op 6,0%, na 5,9% in 2023. In 2025 neemt de contractloongroei duidelijk af naar gemiddeld 3,7% en daalt daarna verder naar 2,9% in 2026. Zowel de inflatie als de loongroei nemen langzamer af dan eerder geraamd, wat op zichzelf goed is te verklaren, maar wat ook illustreert dat de risico's vooral opwaarts zijn.

De gemiddelde huizenprijzen liggen inmiddels boven het vorige piekniveau van juli 2022. Daarmee is de daling in 2022 en 2023 eerder dan verwacht tenietgedaan. In de raming blijven de huizenprijzen stijgen, mede doordat de leencapaciteit van woonstarters verbetert. Per saldo verandert er voor starters weinig aan de betaalbaarheid van woningen.

Het begrotingstekort van de overheid groeit de komende jaren. Daarmee is er een risico op overschrijding van de Europese tekortnorm. Het hoofdlijnenakkoord van de formerende partijen maakt geen onderdeel uit van deze raming. Op het moment dat de definitieve raming, die onderdeel is van de raming van het Eurosysteem, gereed moest zijn, was het akkoord nog maar een enkele dag oud. Onze aanvullende doorrekening van het hoofdlijnenakkoord laat zien dat het begrotingstekort in 2025 en 2026 toeneemt, waarna het tekort in 2027 en 2028 juist afneemt. Over de gehele periode 2025-28 hebben de beleidsmaatregelen van het hoofdlijnenakkoord een beperkt opwaarts effect op de bbp-groei (+0,1%-punt gemiddeld per jaar). Ook de inflatie (+0,2%-punt gemiddeld per jaar) en de werkloosheid (-0,2%-punt in 2028) veranderen weinig in de DNB-doorrekening van het akkoord.

In een alternatief economisch scenario zijn de effecten voor Nederland gesimuleerd van hogere economische groei in de VS. Het positieve effect daarvan op de Nederlandse uitvoer blijkt voor een groot deel te worden tegengegaan door de hogere rente en inflatie die de binnenlandse bestedingen afremmen.

Beleidsaanbevelingen

Tegen de achtergrond van twee grote schokken in vier jaar tijd, de pandemie en de Russische inval in Oekraïne gevolgd door een historisch hoge inflatie, heeft de Nederlandse economie zich boven verwachting snel hersteld, en lijkt de zachte landing zich inderdaad te materialiseren. Het gevoerde beleid (van overheid en ECB) heeft hier zeker een bijdrage aan geleverd. Maar ook lijkt de Nederlandse economie weerbaarder dan werd gedacht. Het is belangrijk die weerbaarheid te koesteren en liefst te versterken, want de risico's zijn helaas niet minder geworden.

Op de korte termijn komen de risico's voor de Nederlandse economie vooral vanuit onzekerheid in het buitenland. De geopolitieke onrust kan leiden tot volatiele energieprijzen en een negatieve invloed hebben op de wereldhandel, die ook nu al minder snel dan verwacht herstelt van de terugval in 2023. Bovendien werkt de onrust door in toenemende geo-economische fragmentatie, terwijl de Nederlandse economie kwetsbaar is voor verstoringen in het wereldhandelssysteem en waardeketens. Deze verstoringen kunnen niet alleen Nederlandse bedrijven raken, maar indirect ook financiële instellingen. Weerbaarheid betekent niet dat alle tegenslagen voorkomen kunnen worden, maar wel dat we zulke tegenslagen beter kunnen opvangen. Dit betreft zowel onverwachte schokken, als structurele uitdagingen. Want naast de risico's op de korte termijn, zijn er uitdagingen op de langere termijn voor het verbeteren van het groeivermogen van de Nederlandse economie. Dit groeivermogen wordt structureel gehinderd door schaarste, bijvoorbeeld op de arbeidsmarkt, de fysieke ruimte, en in termen van de belasting van ons milieu en het klimaat. Die weerbaarheid van de economie kunnen we op ten minste drie manieren versterken.

1. Versterk de Europese interne markt en kapitaalmarktunie De afgelopen decennia is internationale handel een motor van de welvaart geweest. Dankzij de Europese interne markt zijn de handel en economische groei in Nederland de afgelopen decennia toegenomen. Via de interne markt hebben Nederlandse bedrijven toegang tot 450 miljoen Europese consumenten. Dat biedt een grote en stabiele afzetmarkt en helpt bedrijven om een internationale concurrentiepositie op te bouwen. Een goed functionerende Europese interne markt draagt daarmee bij aan de weerbaarheid van de Nederlandse economie en vermindert de afhankelijkheid van andere wereldregio's. Om het functioneren van de Europese interne markt te verbeteren is voltooiing van de kapitaalmarktunie essentieel. Ook de Europese bankenunie is nog niet af.

2. Arbeidsmarktkrapte vraagt om hogere productiviteitsgroei Een productief bedrijfsleven met een sterke internationale concurrentiepositie is een belangrijke bron van economische weerbaarheid. De Nederlandse economie loopt op dit moment echter tegen capaciteitsgrenzen aan, niet alleen in de fysieke ruimte zoals in de bouw en op klimaatgebied, maar ook op de arbeidsmarkt. Zo laat deze raming zien dat de spanning op de arbeidsmarkt maar beperkt afneemt, wat blijkt uit de beperkte oploep van de werkloosheid in de komende jaren. Op de langere termijn komt de groei van de beroepsbevolking bovendien vrijwel tot stilstand. Met een afnemende groei van het arbeidsaanbod is voor welvaartsgroei een stevige toename van de productiviteit cruciaal. In de afgelopen decennia was er echter sprake van een afnemende productiviteitsgroei, onder andere gedreven door een toenemende misallocatie van kapitaal en arbeid en een afnemende bedrijfsdynamiek. Voor versterking van de bedrijfsdynamiek en een efficiëntere verdeling van schaarser wordende productiefactoren, is het van belang dat bedrijven en consumenten de werkelijke kostprijs betalen voor alle vormen van economische bedrijvigheid. Dit kan bijvoorbeeld door energieverbruik beter te beprijzen en fossiele subsidies geleidelijk af te bouwen, maar ook door het handhaven van arbeidswet- en regelgeving, zoals het minimumloon en de arbeidstijdenwet. Bedrijven die (ook internationaal) kunnen concurreren op



basis van de werkelijke kostprijs van hun goederen en diensten krijgen op die manier meer ruimte, wat de productiviteit en weerbaarheid van de Nederlandse economie verder versterkt. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid niet alleen bij de overheid. Om uitdagingen op de arbeidsmarkt het hoofd te bieden, is ook een belangrijke rol weggelegd voor de Sociaal-Economische Raad (SER).

3. Zorg voor weerbare overheidsfinanciën Het hoofdlijnenakkoord van de formerende partijen (16 mei 2024) stuurt op een tekort dat hoger ligt dan het advies van de Studiegroep Begrotingsruimte. Daarmee is er vrijwel geen buffer ten opzichte van de Europese begrotingsregels. Een weerbare economie is gebaat bij een overheidsbegroting die schokken kan absorberen voor burgers en bedrijven. Onder andere de coronapandemie heeft laten zien hoe belangrijk dit is. Buffers zijn ook belangrijk om uitdagingen op de middellange termijn – zoals vergrijzing – het hoofd te kunnen bieden. Door scherp aan de wind te zeilen is er beperkt ruimte voor het voeren van trendmatig begrotingsbeleid, wat de kans vergroot dat het begrotingsbeleid procyclisch uitpakt en economische schokken versterkt.

Bron: DNB Voorjaarsraming, juni 2024

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,70%	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,38%	3,12%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuurg verwachting	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie

Woonzorgcomplexen in Nederland

Door de vergrijzende bevolking en de toenemende vraag naar gespecialiseerde zorgaccommodaties, staat de vastgoedsector voor interessante uitdagingen wat betreft zorgvastgoed. Enerzijds is er een groot tekort aan zorgvastgoed, vooral als het gaat om woon-zorgcomplexen en -instellingen. Anderzijds is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd. Om aan de toenemende vraag te voldoen zal er de komende jaren fors moeten worden geïnvesteerd in nieuwbouw en tegelijkertijd zullen bestaande complexen moeten worden gerenoveerd en verduurzaamd. Voor (vastgoed)beleggers biedt de markt een uitgelezen kans om hun portefeuille te diversifiëren. De laatste jaren is er dan ook sprake van een sterke stijging van de beleggingsvolumes.

Marktgrootte en structuur

De markt voor woon-zorgcomplexen omvat verschillende typen vastgoed, zoals aanleunwoningen, zorgappartementen en verpleeghuizen. De omvang van deze markt wordt beïnvloed door demografische trends en beleidsmaatregelen. In Nederland zijn er bijna 6.000 woon-zorgcomplexen, variërend van kleinschalige projecten tot grote zorginstellingen. Het gaat om circa 2.400 verpleeg- en verzorgingshuizen, bijna 3.000 wooncomplexen voor mensen met een beperking en ruim 600 particuliere woonzorgcentra (bron: ZorgkaartNederland)

Typen vastgoed in de Woonzorgsector

- 1. Aanleunwoningen: Zelfstandige woningen met toegang tot zorgdiensten, vaak verbonden aan een zorginstelling.
- 2. Zorgappartementen: Woningen met een hoger niveau van zorg en ondersteuning, inclusief 24-uurszorg.
- 3. Verpleeghuizen: Instellingen met intensieve verpleging en verzorging voor bewoners met zware zorgbehoeften.

Vraag en aanbod

De vraag naar woonzorgvastgoed wordt gedreven door de vergrijzing van de bevolking en de daarmee samenhangende stijging van het aantal mensen met chronische aandoeningen en beperkingen. Aan de aanbodzijde zien we een divers landschap van vastgoedontwikkelaars, zorgaanbieders en beleggers die actief zijn in deze sector. Buitenlandse beleggers hebben een steeds groter aandeel in het aanbod.

Factoren die de vraag beïnvloeden

- 1. Demografie: De groei van het aantal 65-plussers en specifiek de 80-plussers.
- 2. Gezondheidstrends: Toename van chronische ziekten en dementie.
- 3. Sociaal-Economische Status: Inkomensniveau en vermogenspositie van ouderen.

Aanbodynamiek

Het aanbod van woonzorgvastgoed wordt beïnvloed door factoren zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties, regelgeving en vergunningen, en de beschikbaarheid van financiering. Er is een groeiende trend naar het ontwikkelen van gemengde woonzorgprojecten die zowel zelfstandige woningen als zorgfaciliteiten omvatten.

Investeringskansen

De vastgoedmarkt voor woon-zorgcomplexen biedt interessante investeringskansen door de stabiele vraag en het relatief lage risico. Beleggers worden aangetrokken door de lange huurcontracten en de relatief hoge huurinkomsten. Bovendien zorgt de structurele vraag naar zorgvastgoed voor een solide basis voor lange termijn investeringen.

Belangrijkste Investeringscriteria

- 1. Locatie: Nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid.
- 2. Duurzaamheid: Energie-efficiënte en toekomstbestendige gebouwen.
- 3. Zorgpartners: Samenwerking met betrouwbare zorgaanbieders.
- 4. Marktbehoefte: Inzicht in lokale en regionale zorgbehoeften.

Beleggingsmarkt

Bruto aanvangsrendementen voor bestaande woon-zorgcomplexen liggen in het eerste halfjaar van 2024 grotendeels tussen 5% en 6,5% (kosten koper). Voor nieuwbouw geldt een bandbreedte van 4,5% tot 5,5% (vrij op naam). Hierbij opgemerkt dat de investeringen in 2023 en het eerste halfjaar van 2024 sterk zijn teruggefallen. Door de hoge (financierings)rentes maken beleggers die afhankelijk zijn van financiering een pas op de plaats. Tegelijkertijd is er sprake van een sterke terugval in de nieuwbouw. Hier speelt dat door de hoge rentes nieuwe projecten niet meer "rond te rekenen" zijn. Institutionele beleggers zijn vaak meer geïnteresseerd in nieuwbouw, zij zien het aanbod opdrogen.

Ondanks de tegenvallende beleggingsvolumes, waren er in het eerste halfjaar van 2024 toch twee significante transacties. Aedifica nam de resterende 50% van een portefeuille met zes complexen over van een joint venture die het had met Korian Group. Aedifica betaalde € 25 miljoen voor 118 wooneenheden tegen een aanvangsrendement van 6,5%. De andere grote transactie in het eerste halfjaar betrof de sale-and-lease-back van 11 woon-zorgcomplexen van Wonen bij September. Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund betaalde

naar verluidt € 97 miljoen voor de portefeuille met circa 370 wooneenheden.

Financiële Structurering

Financiering van woonzorgvastgoed kan complex zijn en omvat vaak een mix van eigen vermogen, leningen en subsidies. De overheid biedt diverse financiële stimulansen, zoals subsidies en belastingvoordelen, om de ontwikkeling van zorgvastgoed te ondersteunen.

Trends en Innovaties

Innovatie speelt een cruciale rol in het toekomstbestendig maken van woonzorgvastgoed. Er zijn verschillende trends en technologische ontwikkelingen die de markt beïnvloeden:

1. Digitalisering: Integratie van slimme technologieën voor zorg op afstand en domotica.
2. Duurzaamheid: Ontwikkeling van energiezuinige en milieuvriendelijke gebouwen.
3. Flexibele Ontwerpen: Modulaire bouw en aanpasbare woonruimtes om in te spelen op veranderende zorgbehoeften.
4. Gemengde Gebouwen: Combinatie van woon- en zorgfuncties om een breed scala aan diensten aan te bieden.

Uitdagingen en Risico's

Hoewel de markt voor woonzorgvastgoed veel potentie biedt, zijn er ook verschillende uitdagingen en risico's waar rekening mee moet worden gehouden:

1. Regelgeving en Vergunningen: Complexiteit en tijdrovend proces van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.
2. Financiering: Toegang tot kapitaal en de hoge kosten van vastgoedontwikkeling.
3. Marktrisico: Veranderende zorgbehoeften en economische schommelingen die de vraag kunnen beïnvloeden.
4. Personeelstekort: Tekorten aan zorgpersoneel kunnen de operationele efficiëntie van woon-zorgcomplexen onder druk zetten.

Regionale Verschillen

Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de vraag en het aanbod van woonzorgvastgoed. Stedelijke gebieden bieden vaak meer mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe woon-zorgcomplexen vanwege de hogere bevolkingsdichtheid en betere infrastructuur. Plattelandsgebieden kunnen daarentegen geconfronteerd worden met uitdagingen zoals minder beschikbare locaties en lagere vraag.

Beleidsimplicaties

De overheid speelt een cruciale rol in het faciliteren van de markt voor woonzorgvastgoed. Beleidsmaatregelen gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid en betaalbaarheid van zorgvastgoed zijn essentieel. Daarnaast zijn er subsidies en stimuleringsmaatregelen beschikbaar om duurzame en innovatieve zorgvastgoedprojecten te bevorderen.

Conclusie

De vastgoedmarkt voor woon-zorgcomplexen in Nederland biedt aanzienlijke kansen, gedreven door demografische trends en een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen. Innovaties en trends op het gebied van digitalisering, duurzaamheid en flexibele woonconcepten spelen een belangrijke rol in de toekomstige ontwikkeling van deze markt. Investeringsin woonzorgvastgoed worden ondersteund door een stabiele vraag en diverse overheidsmaatregelen, hoewel uitdagingen zoals regelgeving, financiering en personeelstekorten niet over het hoofd gezien mogen worden.

Beleggers zijn tijdelijk terughoudend. De verwachting is echter, als de rente weer daalt, dat het investeringsvolume weer zal toenemen in de komende jaren.



H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO en/of GBO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in beperkte mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn daarom ruimer gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object. Een aantal referenties zijn vertrouwelijk en alleen openbaar beschikbare data is gepresenteerd.

De positie van deze parameter ten opzichte van de referenties wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik; bestemming);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "huurreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: +
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -

Referentie 5:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschied op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Healthcare	2.259		-
15-9-2023	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Groningen	Healthcare	1.763		-
15-3-2023	Stationsstraat 4	Ruurlo	Healthcare	1.105	€ 276.150	€ 250
28-4-2022	Raadhuisstraat 16 ea	Hoogerheide	Healthcare	7.400	€ 1.300.000	€ 176
1-1-2022	Arnhemsestraatweg 5	Velp	Healthcare	2.600	€ 400.000	€ 154

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

1 - Referentie Type: huurtransactie Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude						
Transactiedatum:	15-12-2023	Looptijd contract in jr:	15			
Straat:	Holendrecht 55	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar			
Plaats:	Abcoude	BTW belast:	Nee			
IPD-type:	Healthcare	Energielabel:	A+++			
Sub IPD Type:	Healthcure					
Bouwjaar:	2024					
Totaal m² of stuks:	2.259					



2 - Referentie Type: huurtransactie | Van Ketwich Verschuurlaan 1 - 9721SB Groningen

Transactiedatum:	15-09-2023	Looptijd contract in jr:	15
Straat:	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Plaats:	Groningen	BTW belast:	Nee
IPD-type:	Healthcare	Energielabel:	A+++
Sub IPD Type:	Healthcare		
Bouwjaar:	2024		
Totaal m² of stuks:	1.763		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Stationsstraat 4 - 7261AD Ruurlo

Transactiedatum:	15-03-2023	Aanvangshuur:	€ 276.150
Straat:	Stationsstraat 4	Huuropbrengst per jaar:	€ 276.150
Plaats:	Ruurlo	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 249,91
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 249,91
Sub IPD Type:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	1.105	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



4 - Referentie Type: huurtransactie | Raadhuisstraat 16 ea - 4631NE Hoogerheide

Transactiedatum:	28-04-2022	Aanvangshuur:	€ 1.300.000
Straat:	Raadhuisstraat 16 ea	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.300.000
Plaats:	Hoogerheide	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 175,68
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 175,68
Sub IPD Type:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	7.400	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A



5 - Referentie Type: huurtransactie | Arnhemsestraatweg 5 - 6881NA Velp

Transactiedatum:	01-01-2022	Aanvangshuur:	€ 400.000
Straat:	Arnhemsestraatweg 5	Huuropbrengst per jaar:	€ 400.000
Plaats:	Velp	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 153,85
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 153,85
Sub IPD Type:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	15
Bouwjaar:	2015	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	2.600	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++





Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Healthcare	Begane grond_ woonzorg	812	693	€ 220,94	€ 153.001	25,0 %
	1e verdieping_ woonzorg	812	693	€ 220,94	€ 153.001	25,0 %
	2e verdieping_ woonzorg	812	693	€ 220,94	€ 153.001	25,0 %
	3e verdieping_ woonzorg	812	693	€ 220,94	€ 153.001	25,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	3.248	2.770	€ 220,94	€ 612.004	100,0 %
Totaal		3.248	2.770		€ 612.004	100,0 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren	Parkeerplaatsen	17	-	-	0,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	17	-	-	0,0 %
Totaal		17		-	0,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Huurtransacties van woon-zorgcomplexen, die specifiek zijn ingericht voor gebruik in het segment verpleging en verzorging (V&V), worden in beperkte mate gepubliceerd en ze zijn vaak sterk vertekend door de in de overeenkomst opgenomen huurvoorwaarden (single, double of triple net). Het functioneren van de huurmarkt wordt beïnvloed door de hoge toetredingsdrempel, de wijze van bekostiging (ZZP/NHC) vanuit de overheid (exploitatiemogelijkheden zorgexploitant) en of er al dan niet sprake is van particuliere woonzorg.

Voor de bepaling van de markthuur is gebruik gemaakt van referenties, het algemene marktbeeld en een globale toetsing op basis van een mogelijke NHC vergoeding (exploitatie). De referenties zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover deze vertrouwelijk zijn, is de weergave van parameters beperkt tot openbare informatie.

Op basis van de referenties/marktbeeld, ligt de huurprijs per maand en per zorgplaats/kamer per jaar tussen € 9.500,- en € 16.000,-. Op maandbasis bedraagt deze bandbreedte circa € 800,- tot circa € 1.300,- per zorgplaats/kamer. Het gemiddelde VVO/GBO, inclusief de algemene en ondersteunende ruimten, per zorgplaats/kamer ligt globaal tussen 50m² en 70m². Hierbij opgemerkt dat huurprijzen voor particuliere woonzorg boven het niveau van € 1.000,- per maand liggen en daarmee de bovenzijde van de bandbreedte vertegenwoordigen.

Het object wordt geëxploiteerd in de categorie V&V. Op basis van de object- en locatie beoordeling is uitgegaan van een markthuur van gemiddeld € 1.000,- per zorgplaats per maand (51 eenheden). De totale markthuur is afgerond € 612.000,- op jaarbasis.

De huurprijs uit de huurovereenkomst is € 593.640,- op jaarbasis (geïndexeerde huurprijs naar 2024). Deze ligt daarmee rond het niveau van de markthuur.



H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in redelijke mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn echter ruim gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object.

De positie van deze parameters ten opzichte van de bandbreedte wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik en/of verhuursituatie; zakelijk recht);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "koopreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

- Referentie 1:
- locatie: 0
 - object: 0
 - tijd: 0
- Referentie 2:
- locatie: 0
 - object: -
 - tijd: 0
- Referentie 3:
- locatie: 0
 - object: -
 - tijd: 0
- Referentie 4:
- locatie: +
 - object: +
 - tijd: 0
- Referentie 5:
- locatie: +
 - object: +
 - tijd: 0
- + = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschied op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
10-7-2024	Harste 10 a,b	Sneek	Healthcare	2.380	5,37%	€ 12.343.591	€ 5.186,38
14-5-2024	Geerweg 5	Ede	Healthcare	2.900	5,51%	€ 13.056.699	€ 4.502,31
14-5-2024	Meldestraat 14	Emmeloord	Healthcare	1.352	5,55%	€ 4.668.034	€ 3.452,69
15-12-2023	Holendrecht 55	Abcoude	Healthcare	2.259	5,04%	€ 11.907.000	€ 5.270,92
01-9-2023	Heusdenhoutsestraat 15	Breda	Healthcare	1.544	5,14%	€ 9.336.600	€ 6.047,02



Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: **koop** | Adres: **Harste 10 a,b - 8602JX Sneek**

Transactiedatum:	10-07-2024	Koopsom kk:	€ 12.343.591
Adres:	Harste 10 a,b	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.186,38
Plaats:	Sneek	BAR:	5,37%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	6.828
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij September
Bouwjaar:	2025	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.380	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Referentie type: **koop** | Adres: **Geerweg 5 - 6717LE Ede**

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 13.056.699
Adres:	Geerweg 5	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.502,31
Plaats:	Ede	BAR:	5,51%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	3.687
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2023	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.900	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Referentie type: **koop** | Adres: **Meldestraat 14 - 8302VB Emmeloord**

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 4.668.034
Adres:	Meldestraat 14	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.452,69
Plaats:	Emmeloord	BAR:	5,55%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	2.199
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij spetember 24 plaatsen
Bouwjaar:	2021	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	1.352	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	- / Geen



Referentie type: **koop** | Adres: **Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude**

Transactiedatum:	15-12-2023	Koopsom kk:	€ 11.907.000
Adres:	Holendrecht 55	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.270,92
Plaats:	Abcoude	BAR:	5,04%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	1.343
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Senior Living 40 plaatsen
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	2.259	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A+++



Referentie type: **koop** | Adres: **Heusdenhoutsestraat 15 - 4817WE Breda**

Transactiedatum:	01-09-2023	Koopsom kk:	€ 9.336.600
Adres:	Heusdenhoutsestraat 15	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.047,02
Plaats:	Breda	BAR:	5,14%
IPD-type:	Healthcare	Huurder:	Senior living, 32 plaatsen
Subtype:	Healthcare	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2023	Eigendom:	Vol eigendom
Parkeerplaatsen:	16	Energie label:	- / Geen
VVO (m²) / stuks:	1.544		





Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield	Output yield / factor	Yield / factor
Disconteringsvoet	4,80 %	BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	5,59 %
NAR vrij op naam	4,80 %	BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	5,76 %
Exit yield	5,70 %	BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	5,59 %
		BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	5,76 %
		BAR contracthuur kk	5,59 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Kooptransacties (nieuwbouw) van woon-zorgcomplexen, die specifiek zijn ingericht voor gebruik in het segment verpleging en verzorging (V&V), zijn beperkt in aantal en worden niet altijd gepubliceerd. Ze verschillen onderling vaak sterk door de verhuursituatie, de object- en locatie kwaliteit en het type gebruik. Het gehanteerde aanvangsrendement is gespiegeld aan referenties en het algemene marktbeeld. De referenties zijn in de bijlage opgenomen. Voor zover deze vertrouwelijk zijn, is de weergave van parameters beperkt tot openbare informatie.

Bruto aanvangsrendementen voor bestaande woon-zorgcomplexen liggen in het eerste halfjaar van 2024 grotendeels tussen 5% en 6,5% (kosten koper). Voor nieuwbouw geldt een bandbreedte van 4,5% tot 5,5% (vrij op naam).

Op basis van de object en locatie beoordeling is uitgegaan van een bruto aanvangsrendement (vrij op naam) op theoretische huurinkomsten van 5,06% en op markthuur van 5,22%, hetgeen resulteert in een marktwaarde (vrij op naam) van afgerond € 11.700.000,- (rekenbijlage). Gelet op de nieuwbouwsituatie is het meest relevante vergelijk, een vergelijk (vrij op naam) met transacties van nieuwbouwcomplexen. Het bruto aanvangsrendement (kosten koper) op theoretische huurinkomsten bedraagt 5,59% en op markthuur 5,76%, hetgeen resulteert in een marktwaarde (kosten koper) van afgerond € 10.600.000,-. De kosten koper correctie bestaat uit 10,4% overdrachtsbelasting en 0,1% transactiekosten.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Voor verhuurd vastgoed (belegging) worden kapitaalscorrecties opgenomen. De van toepassing zijnde correcties worden vermeld op de presentatiebladen van de NAR- en DCF berekening. Voor zover ze vallen buiten gangbare bandbreedtes, worden ze onderstaand toegelicht:
- correcties vallen binnen de gangbare bandbreedte, zij het dat er sprake is van tripple-net waarbij de exploitatielasten verlegd zijn naar de huurder. Het rekenmodel geeft de exploitatielasten weer en daarnaast een correctiepost (netto huur) die reflecteert aan de tripple-net situatie.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten van toepassing.

5 VERKLARING LEEGSTAND PERCENTAGE NA BESCHOUWINGSPERIODE

% Leegstand na beschouwingsperiode: 0 %



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	:	Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	:	Ja
Overwegend LED verlichting	:	Ja
Overwegend lichaamsdetectie	:	Ja
Hergebruik water	:	Nee

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Luchtwarmtepomp	Anders	Anders	Anders
	Vloerverwarming	Elektrische boiler	Mechanische ventilatie
			Warmteterugwinning

Isolatie	
Dak	: 270 mm (Rc 6,3)
Gevels	: 200 mm (Rc 4,7)
Vloer	: 270 mm (Rc 6,3)
Glas	: HR ++

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Ja	56.000
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
Gelet op de bouwaard van het gebouw is verdere verduurzaming beperkt mogelijk zonder grootschalige investeringen.

Opdrachtgever heeft een voorlopig energielabel verstrekt. A++++, NTA 8800, daarnaast is aangegeven dat het object voldoet aan de BENG-normering (bron: berekening Exalius).

N.B. de opgenomen registratie van isolerende voorzieningen (dak, gevels en vloer) betreft een default op basis van bouwjaarklasse (Flux). Er heeft geen controle plaatsgevonden of de feitelijke situatie overeenstemt met deze weergave. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat geen aansprakelijkheid wordt aanvaard t.a.v. de juistheid van deze default waarden.

Toekomstbestendigheid object
De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel van uitmaakt.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel betreffende het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

Energietabel: **A++++** **NTA 8800**

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

Het getaxeerde beschikt over een voorlopig energielabel A++++, geldig tot oplevering van het getaxeerde (bron: energielabel verstrekt door opdrachtgever).

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m² jr). Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. De energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld met de bepalingmethode NTA 8800. Deze methode is gebaseerd op de Europese CEN-normen. Deze methode geldt voor bestaande en nieuwe gebouwen. Tot en met 31 december 2020 gold nog de NEN 7120.

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is een energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan 1 functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies):

- wonen;
- kantoor;
- onderwijs, zoals scholen en universiteiten;
- bijeenkomst, zoals cafés, restaurants, kinderopvang en vergadercentra;
- gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen;
- logies, zoals hotels en pensions;
- sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden;
- winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages;

Daarnaast is het verplicht om de energieprestatie-indicator (de labelklasse) van een geldig energielabel weer te geven wanneer een gebouw te koop of te huur wordt aangeboden door advertenties in commerciële media. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Gebouwen waarvoor geen energielabel nodig is:

- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- gebouwen voor religieuze activiteiten, zoals kerken en moskeeën;
- vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m². (o.a. tiny house, woonboot of woonwagen);
- (agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, bijvoorbeeld fabriekshallen;
- gebouwen die ten hoogste 2 jaar in gebruik zijn, zoals bouwketen, noodwinkels en noodlokalen bij scholen;
- recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik;
- gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen, zoals schuren of garages.

Kantoren

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Er zijn gebouwen uitgezonderd:

- kantoor(ruimte) gebruikt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie);
- monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- tijdelijke kantoorgebouwen die ten hoogste 2 jaar worden gebruikt;
- binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden;

De feitelijke situatie is leidend. Is het gebouw in gebruik als kantoor en voldoet het aan de overige criteria van de verplichting, dan is deze verplichting van toepassing.

Maatschappelijk vastgoed

In het klimaatakkoord zijn stevige doelen gesteld. Enerzijds met de opgave om in 2030 49% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van het jaar 1990 en anderzijds om in 2050 te streven naar 95% minder CO2 uitstoot ten opzichte van 1990. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen. Dit is een groot deel van de gebouwen in Nederland en een deel met een grote voorbeeldfunctie. (bron: www.rvo.nl)

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Duurzaamheid is meegenomen in de afwegingen omtrent de input parameters.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, 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-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen 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 verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

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

Marktwaaarde

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.

Marktwaaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

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

WWS-punten

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

Maximaal redelijke huur

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



Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/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/m² (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, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, 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 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

- taxatierapport samenvatting (rekenmodellen)
- fotobladen
- kadastrale informatie
- bestemmingsplaninformatie
- huurgegevens
- milieu gerelateerde informatie
- duurzaamheidsinformatie
- plattegrondtekeningen / NEN2580-meetstaat
- overige informatie
- opdrachtbrief



BIJLAGEN FOTO'S





 BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 5

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire-/ en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in redelijke mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn echter ruim gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object.

De positie van deze parameters ten opzichte van de bandbreedte wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik en/of verhuursituatie; zakelijk recht);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "koopreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

- Referentie 1:
- locatie: 0
 - object: 0
 - tijd: 0
- Referentie 2:
- locatie: 0
 - object: -
 - tijd: 0
- Referentie 3:
- locatie: 0
 - object: -
 - tijd: 0
- Referentie 4:
- locatie: +
 - object: +
 - tijd: 0
- Referentie 5:
- locatie: +
 - object: +
 - tijd: 0
- + = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschied op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

Referentie type: **koop** | Adres: **Harste 10 a,b - 8602JX Sneek**

Transactiedatum:	10-07-2024	Koopsom kk:	€ 12.343.591
Adres:	Harste 10 a,b	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.186,38
Plaats:	Sneek	BAR:	5,37%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	6.828
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij September
Bouwjaar:	2025	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.380	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest.

Koopsom v.o.n. incl. BTW

Metrage (Streetsmart), BVO 2.800 m², VVO geschat 2.380m²

2*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers) tussen 30m² en 40m².

Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)

Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 13.800,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Bream verry good

Vastgoedmarkt:

Het Bouwinvest Healthcare Fund heeft een zorgvastgoedportefeuille van elf particuliere woonzorgcomplexen in Nederland gekocht van Emeis. De portefeuille bestaat uit vijf recent opgeleverde projecten in Best, Ede, Emmeloord, Heerenveen en Middelburg en uit zes nog te bouwen projecten.

Wonen bij September, dat onderdeel is van Emeis, verleent de zorg in de woonzorgcomplexen. De doelgroep van de complexen zijn senioren met een zwaardere zorgvraag. Naar verwachting zullen alle nieuwbouwprojecten in 2025 opgeleverd zijn.

Christian Schouten, Head of Dutch Transaction Management bij Bouwinvest: 'Wij hebben een flinke investeringsopgave in zorgvastgoed voor pensioenfondsen. Met deze transactie van eer omvangrijke portefeuille met bestaande bouw en nieuwbouw maken we in één keer een substantiële stap in het belangrijke segment particuliere woonzorg. Ook naar de toekomst kijken wij met bijzondere interesse naar bestaand vastgoed of vastgoed dat snel opgeleverd kan worden.'



Referentie type: **koop** | Adres: **Geerweg 5 - 6717LE Ede**

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 13.056.699
Adres:	Geerweg 5	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.502,31
Plaats:	Ede	BAR:	5,51%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	3.687
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij September, 48 plaatsen
Bouwjaar:	2023	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	2.900	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A++++



Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage (Streetsmart), VVO geschat 2.900m²
2*24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m² en 40m².
Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Referentie type: **koop** | Adres: **Meldestraat 14 - 8302VB Emmeloord**

Transactiedatum:	14-05-2024	Koopsom kk:	€ 4.668.034
Adres:	Meldestraat 14	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.452,69
Plaats:	Emmeloord	BAR:	5,55%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	2.199
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Wonen bij spetember 24 plaatsen
Bouwjaar:	2021	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	1.352	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Onderdeel portefeuille transactie Bouwinvest (verwerving van 11 zorglocaties, op basis van Sale-leaseback met Wonen bij september), de portefeuille transactie is vertrouwelijk en wordt niet gepresenteerd. Dit betreft een object uit de portefeuille en alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom k.k. waarbij de overdrachtsbelasting is verlegd naar verkoper
Metrage (Streetsmart), VVO geschat 1.315m²
24 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers tussen 30m² en 40m²
Particulier verzorgingstehuis voor mensen met dementie (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 10.800,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)

Referentie type: **koop** | Adres: **Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude**

Transactiedatum:	15-12-2023	Koopsom kk:	€ 11.907.000
Adres:	Holendrecht 55	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.270,92
Plaats:	Abcoude	BAR:	5,04%
IPD-type:	Healthcare	Perceeloppervlak:	1.343
Subtype:	Healthcare	Huurder:	Senior Living 40 plaatsen
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	2.259	Eigendom:	Vol eigendom
		Energie label:	A+++



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage uit akte van levering
40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 34m² (kamerniveau).
Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.

Referentie type: **koop** | Adres: **Heusdenhoutsestraat 15 - 4817WE Breda**

Transactiedatum:	01-09-2023	Koopsom kk:	€ 9.336.600
Adres:	Heusdenhoutsestraat 15	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.047,02
Plaats:	Breda	BAR:	5,14%
IPD-type:	Healthcare	Huurder:	Senior living, 32 plaatsen
Subtype:	Healthcare	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2023	Eigendom:	Vol eigendom
Parkeerplaatsen	16	Energie label:	- / Geen
VVO (m²) / stuks:	1.544		





Toelichting op deze referentie

Dit betreft een object waarvan de data vertrouwelijk is, alleen openbaar toegankelijke data wordt weergegeven.
Koopsom v.o.n. incl. btw
Metrage uit akte van levering
40 plaatsen, omvang woon-/slaapkamers, tussen 35m² (kamerniveau).
Particulier verzorgingstehuis voor ouderen met geheugenproblematiek (V&V)
Markthuur en Bar op markthuur indicatief op basis van € 15.000,- per plaats per jaar (Troostwijk Research)
Bouwinvest Dutch Institutional Healthcare Fund N.V.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 5

De referenties (transacties en/of aanbod) worden onderstaand gepresenteerd en zijn daarnaast opgenomen in de bijlage. De referenties gelden voor het gehele object en worden gepresenteerd op basis van transactieprijs per m² VVO en/of GBO. Deze m² prijs kan sterk fluctueren en is o.a. afhankelijk van de verhouding tussen primaire- en secundaire ruimten, een of meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies van ruimten, onder- of overmaat van buitenterrein en aanwezigheid van parkeervoorzieningen. Verder zijn eventuele incentives meestal onbekend waardoor er in de referenties face rents getoond worden in plaats van effectieve huuropbrengsten.

Referenties van objecten die direct vergelijkbaar zijn, zijn in beperkte mate beschikbaar. De criteria voor de selectie van referenties zijn daarom ruimer gesteld. Overall beschouwd, zijn ze globaal vergelijkbaar met onderhavig object. Een aantal referenties zijn vertrouwelijk en alleen openbaar beschikbare data is gepresenteerd.

De positie van deze parameter ten opzichte van de referenties wordt positief en/of negatief beïnvloed door:

- locatie (ligging);
- object (leeftijd, aard, uitstraling; voorzieningen; functionaliteit; omvang/volume; duurzaamheid; type gebruik; bestemming);
- tijd (marktomstandigheden in relatie tot waardepeildatum en datum transactie (referentie)).

Onderstaand, is per referentie op de volgorde van de tabel "huurreferenties commercieel", de vergelijkbaarheid weergegeven. Dit betreft een oordeel van de taxateur waarbij o.a. de vorenstaande punten zijn beschouwd. Onderstaande sub-oordelen zijn een verdieping op het eindoordeel vergelijkbaarheid, welke in de referentietabel is weergegeven.

Referentie 1:

- locatie: +
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 2:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 3:

- locatie: 0
- object: 0
- tijd: 0

Referentie 4:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -

Referentie 5:

- locatie: 0
- object: -
- tijd: -

+ = beter, 0 = vergelijkbaar, - = slechter (de referentie ten opzichte van het getaxeerde)

De richtlijn (NRVT) is om minimaal drie referenties op te nemen. De taxateur heeft voor de waardering zowel gebruik gemaakt van de onderstaande referenties als van niet gepresenteerde data (referentiedatabase Troostwijk Taxaties B.V., en/of vertrouwelijke marktdata). De referentiebeoordeling geschied op basis van beschikbare informatie. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het een kaderstelling is en dat het algemene marktbeeld leidend is.

Referentie type: **huurtransactie** | **Holendrecht 55 - 1391VT Abcoude**

Transactiedatum:	15-12-2023	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Straat:	Holendrecht 55	Looptijd contract in jr:	15
Plaats:	Abcoude	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Healthcare	BTW belast:	Nee
Subtype:	Healthcure	Energielabel:	A+++
Bouwjaar:	2024		
Totaal m² of stuks:	2.259		



Toelichting op deze referentie

In opdracht van Coöperatie Cares, een joint venture tussen AIG Care & Living en Korian, ontwikkelde AIG Care & Living aan de rand van het centrum van Abcoude een nieuwe woonzorgvilla voor het Stepping Stones label van Korian met 40 ruime woonstudio's voor ouderen met geheugenproblematiek. De oplevering van de nieuw te bouwen zorgvilla vond plaats in maart 2024, waarna Stepping Stones in mei de eerste bewoners ontving.

Huurgegevens vertrouwelijk, alleen openbaar beschikbare data wordt weergegeven.
Object is in eigendom van Bouwinvest



Referentie type: **huurtransactie** | Van Ketwich Verschuurlaan 1 - 9721SB Groningen

Transactiedatum:	15-09-2023	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Straat:	Van Ketwich Verschuurlaan 1	Looptijd contract in jr:	15
Plaats:	Groningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Healthcare	BTW belast:	Nee
Subtype:	Healthcare	Energielabel:	A+++
Bouwjaar:	2024		
Totaal m² of stuks:	1.763		



Toelichting op deze referentie

Het project betreft de realisatie van een moderne zorgvilla met 37 luxe studio's, waarin bewoners begeleid kunnen wonen en de zorg ontvangen die zij nodig hebben. De villa richt zich op bewoners met verschillende vormen van geheugenproblematiek. AIG Care & Living, een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woonzorg projecten, neemt de verantwoordelijkheid voor de planvorming en nieuwbouw van het complex op zich. Het gebouw zal een duurzame investering worden van pensioenfondsen Bouwinvest, terwijl Stepping Stones (onderdeel van Korian Nederland) de exploitatie en zorgverlening zal verzorgen. Verwachte oplevering 2025.

Huurgegevens vertrouwelijk, alleen openbaar beschikbare data wordt weergegeven.

Referentie type: **huurtransactie** | Stationsstraat 4 - 7261AD Ruurlo

Transactiedatum:	15-03-2023	Aanvangshuur:	€ 276.150
Straat:	Stationsstraat 4	Huuropbrengst per jaar:	€ 276.150
Plaats:	Ruurlo	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 249,91
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 249,91
Subtype:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	1.105	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



Toelichting op deze referentie

Care Property Invest Huize Wilibrordus
Betreft locatie voormalige St. Willibrordusschool, verkoper realiseert hier een woonzorgcentrum met 22 appartementen. Betreft sloop/nieuwbouw, alleen voorportaal uit 1929 blijft behouden. Het project voldoet aan de BENG-eisen (bijna-energie neutraal gebouw). Hiervoor werd de zorgresidentie onder andere voorzien van vloerverwarming, een warmtepomp, een ventilatiesysteem type D, PV-panelen, LED-verlichting en zonwering. Circa 1.300m² BVO
Triple net
22 eenheden, particuliere woonzorg

Referentie type: **huurtransactie** | Raadhuisstraat 16 ea - 4631NE Hoogerheide

Transactiedatum:	28-04-2022	Aanvangshuur:	€ 1.300.000
Straat:	Raadhuisstraat 16 ea	Huuropbrengst per jaar:	€ 1.300.000
Plaats:	Hoogerheide	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 175,68
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 175,68
Subtype:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	20
Bouwjaar:	2024	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	7.400	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A



Toelichting op deze referentie

Verhuur van een een nieuw te realiseren zorggebouw met 138 eenheden door Confinimmo. Huurder Stichting tante Louise, investeringsbudget circa € 26 mln en een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 5%. Double-net.
Markthuur betreft een schatting op basis van de publicatie van Confinimmo.

Referentie type: **huurtransactie** | Arnhemsestraatweg 5 - 6881NA Velp

Transactiedatum:	01-01-2022	Aanvangshuur:	€ 400.000
Straat:	Arnhemsestraatweg 5	Huuropbrengst per jaar:	€ 400.000
Plaats:	Velp	Aanvangshuur per jaar m²:	€ 153,85
IPD-type:	Healthcare	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 153,85
Subtype:	Healthcare	Looptijd contract in jr:	15
Bouwjaar:	2015	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	2.600	BTW belast:	Nee
		Energielabel:	A+++



Toelichting op deze referentie

Aankoop van een bestaand woonzorggebouw (psychische en/of somatische beperking) centrum met 48 eenheden door Confinimmo. Huurder Stichting Siza, investeringsbudget circa € 8 mln en een verwacht bruto aanvangsrendement van circa 5%. Double-net.
Markthuur betreft een schatting op basis van de publicatie van Confinimmo.





Troostwijk Taxaties B.V.
De Entree 227 | Amsterdam
Email: a.vanderheide@troostwijk.nl | Tel: 088-6666666



Taxatierapport samenvatting

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Waarde op: 16-8-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	311252-01-0
VMS taxatienummer:	97552654
Taxatienr opdrachtgever:	.
Complex:	3962CJ_1B_Wijk Bij Duurstede_Karel de Grotestraat, kk, overdrachtsbelasting
Adres:	Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Eigenaar:	Vicus Zorgontwikkeling B.V., gemeente Wijk bij Duurstede
Type eigendom:	Combinatie van eigendomstypen
Te taxeren belang:	Combinatie van eigendomstypen
Perceeloppervlakte:	1.682 m²
Energielabel:	A++++

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2025
Monument:	Nee
Totaal BVO:	3.248 m²
VVO (m²):	2.770 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	17
Parkeerratio:	1:163

Waardering

Opdrachtgever:	Holland Immo Group
Contactpersoon:	Mevrouw M. Broere
Doel taxatie:	Aankoop
Taxateur:	A. van der Heide MRICS RT
Waardepeildatum:	vrijdag 16 augustus 2024
Marktwaaarde per m²:	€ 3.834

Het object is per 16-08-2024 getaxeerd op:

EUR 10.600.000

Marktwaaarde kosten koper

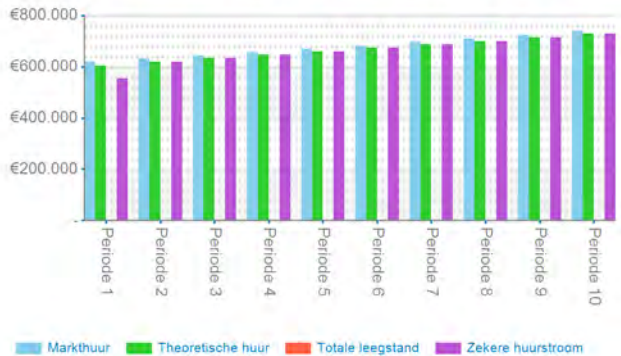
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 612.004
Theoretische huur:	€ 593.640
Netto markt/herz. huur:	€ 558.285
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 143.604
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	8,8 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	5,8 %



NAR rapportage

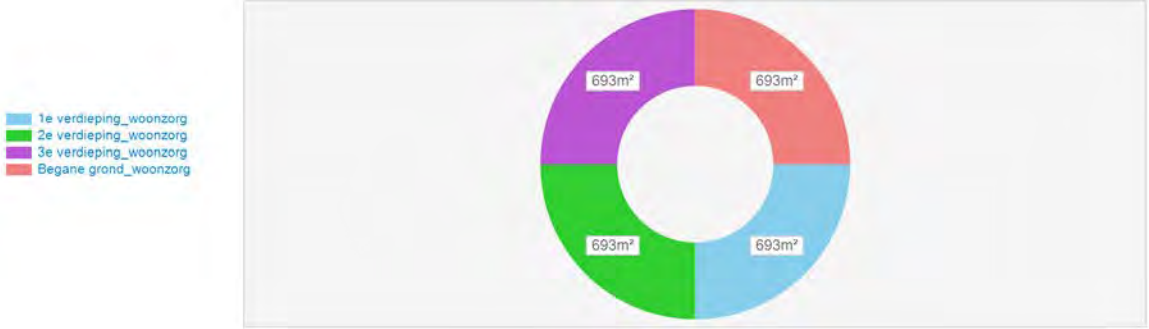
Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Waarde op: 16-8-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Begane grond_woonzorg	692,5	-	€ 220,94	25%	€ 153.001
1e verdieping_woonzorg	692,5	-	€ 220,94	25%	€ 153.001
2e verdieping_woonzorg	692,5	-	€ 220,94	25%	€ 153.001
3e verdieping_woonzorg	692,5	-	€ 220,94	25%	€ 153.001
Parkeerplaatsen	-	17	-	-	-
Totaal	2.770	17		100%	€ 612.004

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,72	3,0%	€ 18.607
Onderhoud	€ 10,47	4,7%	€ 28.992
Beheerkosten	€ 2,21	1,0%	€ 6.120
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 19,39	8,8%	€ 53.719
Netto huurwaarde			€ 558.285
NAR % von			4,80%
Marktwaarde von voor correcties			€ 11.630.932

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 143.604
Mutatieleegstand	-
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-€ 48.024
(Mutatie-)Leegstandskosten	-
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-€ 135.290
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Netto huur	€ 772.540
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	€ 103.995
Marktwaarde von	€ 11.734.927
Verwervingskosten	€ 1.115.084
Marktwaarde kk	€ 10.619.843
Marktwaarde kk afgerond	€ 10.600.000

RUIMTE TYPE VERDELING

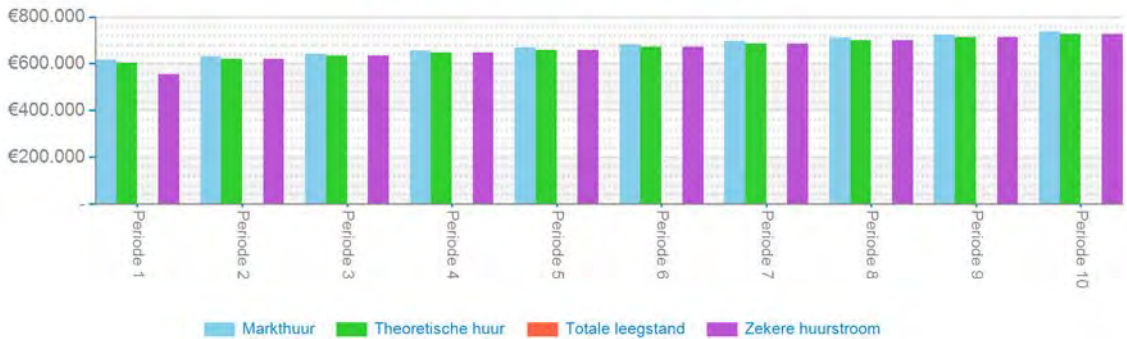


Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 612.004	€ 558.285	5,22%	4,76%	19,2
Huurinkomsten incl. leeg	€ 593.640	€ 539.921	5,06%	4,60%	19,8
Leegstand	-				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 593.640				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	5,76%
BAR theoretische huurinkomsten kk	5,59%
IRR	4,94%
Gem. gewogen duur contractuur	20,0
Gem. gewogen duur Contract opp.	20,0
Marktwaarde kk per m²	€ 3.834

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	4,80%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN





DCF rapportage

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Waarde op: 16-8-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Theoretische huur	603.679	619.215	633.521	646.658	659.592	672.783	686.239	699.964	713.963	728.242
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-49.163	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incentive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	554.516	619.215	633.521	646.658	659.592	672.783	686.239	699.964	713.963	728.242
OZB	-11.223	-11.515	-11.786	-12.033	-12.274	-12.519	-12.770	-13.025	-13.286	-13.551
Rioolbelasting	-250	-256	-262	-268	-273	-279	-284	-290	-296	-302
Waterschapslasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verzekering (incl. belasting)	-7.408	-7.648	-7.873	-8.080	-8.282	-8.489	-8.701	-8.918	-9.141	-9.370
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-18.881	-19.420	-19.921	-20.381	-20.829	-21.287	-21.755	-22.233	-22.723	-23.223
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	-29.478	-30.436	-31.329	-32.152	-32.956	-33.779	-34.624	-35.489	-36.377	-37.286
Beheerkosten	-6.181	-6.305	-6.431	-6.559	-6.690	-6.824	-6.961	-7.100	-7.242	-7.387
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-7.488	-7.716	-7.930	-8.129	-8.326	-8.527	-8.733	-8.944	-9.160	-9.381
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-43.147	-44.456	-45.690	-46.840	-47.972	-49.130	-50.317	-51.533	-52.779	-54.054
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto huur	48.709	49.832	51.224	52.525	53.791	55.073	56.386	57.730	59.107	60.517
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	48.709	49.832	51.224	52.525	53.791	55.073	56.386	57.730	59.107	60.517
Kasstroom	541.197	605.171	619.134	631.963	644.583	657.440	670.553	683.928	697.569	711.482
NCW Kasstromen	528.658	564.074	550.658	536.324	521.979	508.006	494.407	481.172	468.291	455.755

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 11.725.778
Marktwaarde KK	€ 10.611.564
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 10.600.000

Disconteringsvoet	4,80 %
NCW Kasstroom	€ 5.109.325

Exit Yield	5,70 %
NCW Eindwaarde	€ 6.616.453



Huurdersoverzicht rapportage

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede
Waarde op: 16-8-2024 | Taxateur: A. van der Heide MRICS RT

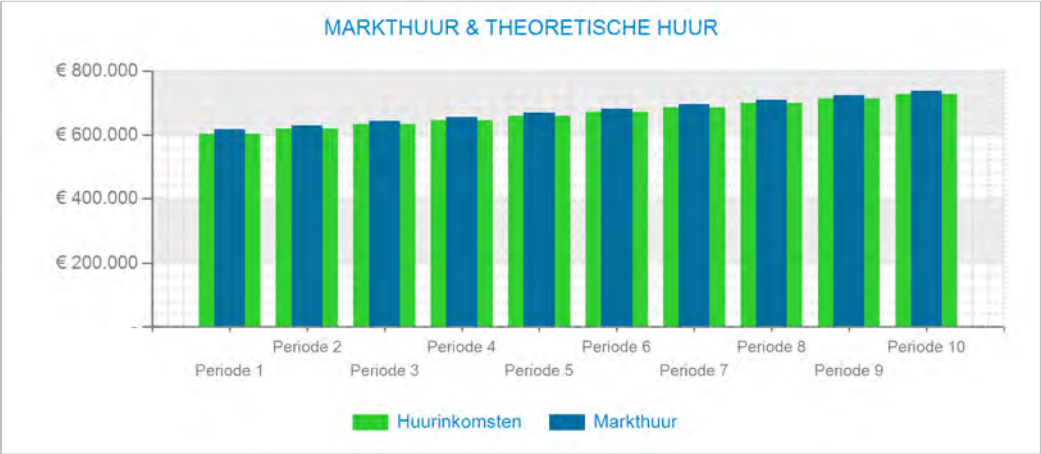
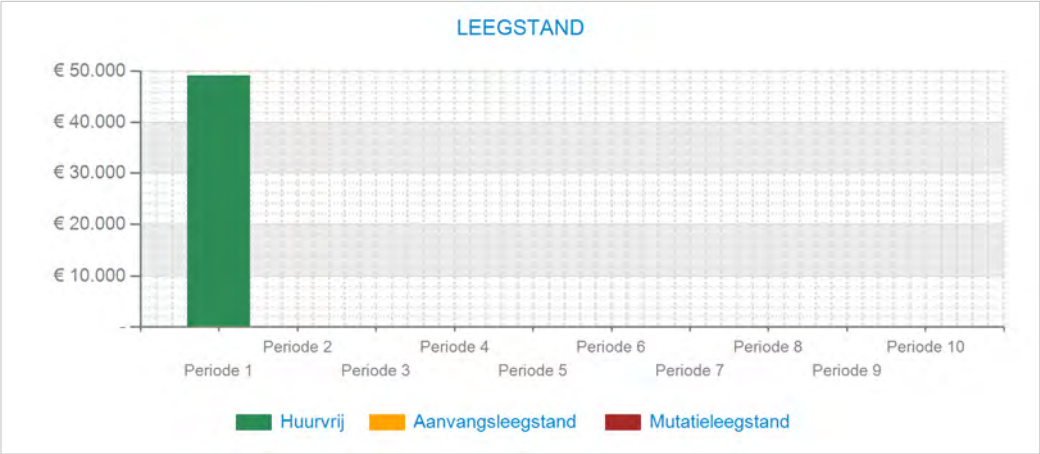
Expiratie	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Expiratie jaar 2044	1 - Stichting QuaRijn KvK: 30271006	Karel de Grotestraat 1	16-8-2024	16-8-2044	€ 221	€ 612.004	€ 593.640	Nee	25%	€ 49.163	-		20,0
		Ruimte(s)	IPD Type	BVO in m²	VVO in m²	Markthuur jr	# eenheden	Markthuur per eenheid					
		1e verdieping_woonzorg	Overig	812	693	€ 153.001	-	€ 220,94					
		2e verdieping_woonzorg	Overig	812	693	€ 153.001	-	€ 220,94					
		3e verdieping_woonzorg	Overig	812	693	€ 153.001	-	€ 220,94					
		Begane grond_woonzorg	Overig	812	693	€ 153.001	-	€ 220,94					
		Parkeerplaatsen	Parkeren buiten	-	-	-	17	-					
		Subtotaal		3.248	2.770	€ 612.004	17						
	Subtotaal			3.248	2.770	€ 612.004	€ 593.640				-		
Totaal				3.248	2.770	€ 612.004	€ 593.640				-		



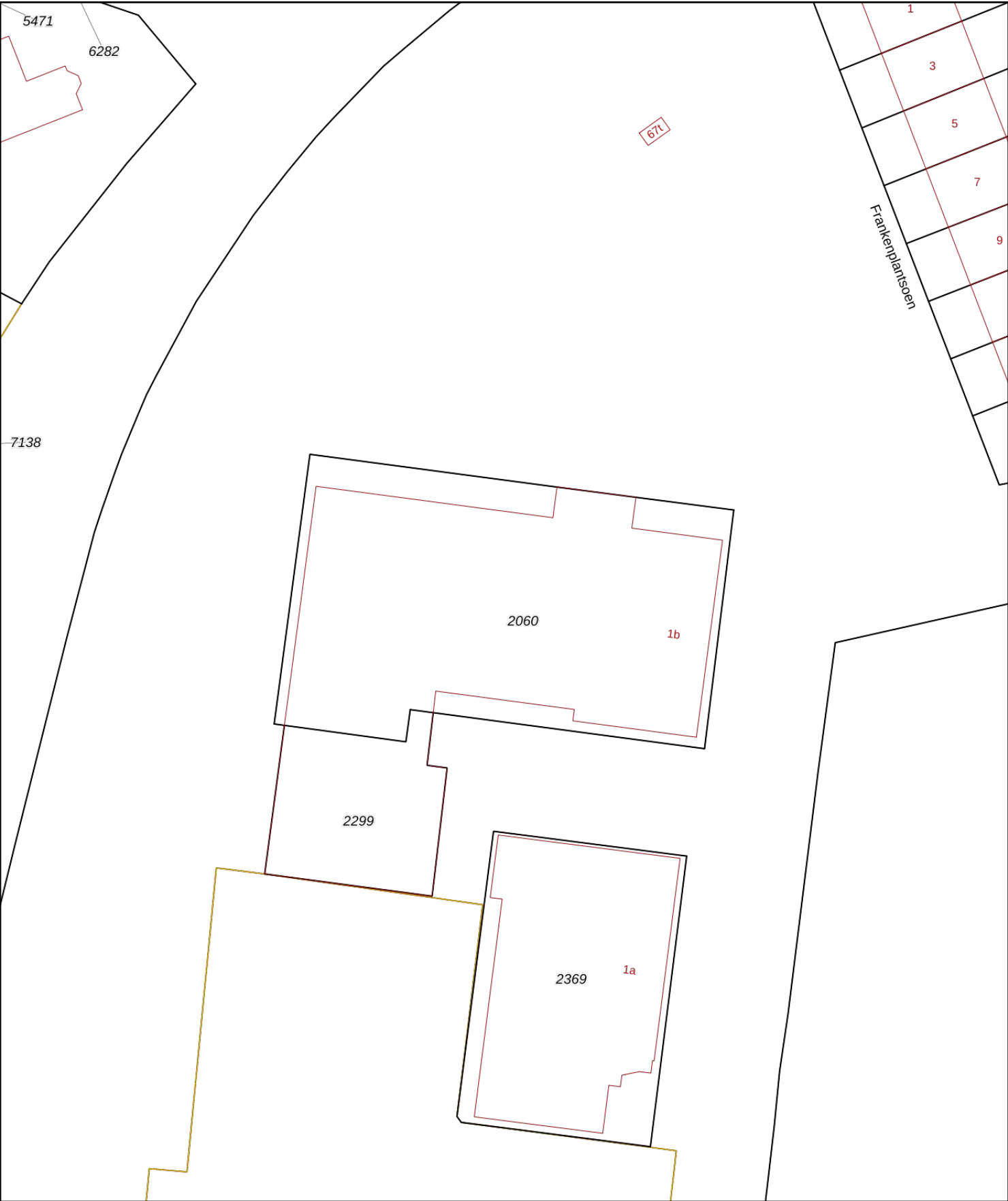
Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	49.163	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer- /minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Huurinkomsten	603.679	619.215	633.521	646.658	659.592	672.783	686.239	699.964	713.963	728.242
Markthuur	618.094	630.455	643.065	655.926	669.044	682.425	696.074	709.995	724.195	738.679
Meer- /minderhuur excl default risico	-17.307	-11.298	-9.603	-9.328	-9.514	-9.704	-9.899	-10.097	-10.298	-10.504



NAR Correctie meer- /minderhuur per huurder	Correctie
1 - Stichting QuaRijn	-143.604
Totaal NAR correctie meer- /minderhuur incl default risico	-143.604



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede

Sectie E

Perceel 2060

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2024

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.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wijk bij Duurstede E 2060	
	Kadastrale objectidentificatie: 029070206070000	
Locatie	Karel de Grotestraat 1 b 3962 CJ Wijk bij Duurstede BAG identificatie: 0352010000002504 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	1.013 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	151654 - 443063	
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend	
Koopsom	€ 1.100.000	Koopjaar 2022
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1302	
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Wijk Bij Duurstede	
Datum in werking	26-07-2019	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78959/23	Ingeschreven op 04-09-2020 om 09:21
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 25-07-2019	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85672/32	Ingeschreven op 21-12-2022 om 12:03
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Vicus Zorgontwikkeling B.V.	



BETREFT

Wijk bij Duurstede E 2060

UW REFERENTIE

EPW-BET

GELEVERD OP

19-08-2024 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11184736044

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

16-08-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

16-08-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Drielandendreef 40
3845 CA HARDERWIJK

Statutaire zetel HARDERWIJK

KvK-nummer [87806649](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT	
Wijk bij Duurstede E 2299	
UW REFERENTIE	
EPW-BET	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
19-08-2024 - 10:22	S11184736139
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-08-2024 - 14:59	16-08-2024 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Wijk bij Duurstede E 2299	
Kadastrale objectidentificatie: 029070229970000	
Locaties	Karel de Grotestraat 1 b
	3962 CJ Wijk bij Duurstede
	BAG identificatie: 0352010000002504
	Karel de Grotestraat 1 b
	3962 CJ Wijk bij Duurstede
	BAG identificatie: 0352010000013307
Kadastrale grootte	240 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	151638 - 443044
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 1.100.000
	Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Wijk bij Duurstede E 2275

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing	
	Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1302	
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Wijk Bij Duurstede	
Datum in werking	26-07-2019	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78959/23	Ingeschreven op 04-09-2020 om 09:21
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
	Datum kenbaarheid: 25-07-2019	



BETREFT

Wijk bij Duurstede E 2299

UW REFERENTIE

EPW-BET

GELEVERD OP

19-08-2024 - 10:22

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11184736139

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

16-08-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

16-08-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85672/32](#)

Ingeschreven op 21-12-2022 om 12:03

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Vicus Zorgontwikkeling B.V.](#)

Adres Drielandendreef 40
3845 CA HARDERWIJK

Statutaire zetel HARDERWIJK

KvK-nummer [87806649](#) (Bron: Handelsregister)

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

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
21-12-2022 om 12:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85672 nummer 32.
De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING, Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede

2021.070198EBE/GK

Vandaag, eenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (21-12-2022),
verschenen voor mij, mr. Martijn Egidius Valentijn Maas, notaris gevestigd te Wijk bij
Duurstede:

1. de heer **Jan van der Velde**, wonende te 3961 EL Wijk bij Duurstede, Ringoven 84, geboren te Smilde op twaalf augustus negentienhonderdtweeënzestig (12-08-1962), legitimatie: paspoort met nummer NRRDPP1L0, geldig tot elf oktober tweeduizend zesentwintig (11-10-2026), gehuwd met mevrouw Cindy Maria Anne Berta Tammenga;
hierna te noemen: “verkoper”.
2. a. de heer Sake Mark Smid, wonende te 3852 ZK Ermelo, Russulalaan 24, geboren te Harderwijk op twaalf januari negentienhonderdvierenzeventig (12-01-1974), legitimatie: Nederlandse identiteitskaart met nummer IT4KK2BR7, geldig tot zes juli tweeduizend zevenentwintig (06-07-2027), gehuwd met Machteld Arwen van Zalingen;
b. de heer Albertus Martinus van Leeuwen, wonende te 3962 CT Wijk bij Duurstede, Veilingklok 6, geboren te Utrecht op drieëntwintig januari negentienhonderdeenentachtig (23-01-1981), legitimatie: paspoort met nummer NW2D413L7, geldig tot elf mei tweeduizend vijftientwintig (11-05-2025), ongehuwd en niet geregistreerd als partner;
te dezen handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vicus Zorgontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Harderwijk, feitelijk gevestigd te 3845 CA Harderwijk, Drielandendreef 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 87806649;
Vicus Zorgontwikkeling B.V. hierna te noemen: “koper”.

De verschenen personen verklaarden, handelend als gemeld:

KOOP

Verkoper en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: N.C.B. Projectrealisatie B.V., statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudende aan de 3845 CA Harderwijk, Drielandendreef 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08084738 en Blok8 B.V., statutair gevestigd te Wijk bij Duurstede, kantoorhoudende aan de 3962 CT Wijk bij Duurstede, Veilingklok 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60391561 (voor zich of nader te noemen meester) hebben op negen november tweeduizend tweeëntwintig (09-11-2022) een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed en wel ieder voor de onverdeelde helft.

De comparanten sub 2. verklaren dat N.C.B. Projectrealisatie B.V. en Blok8 B.V., voornoemd hebben het registergoed hebben gekocht namens koper.

Op vier oktober tweeduizend tweeëntwintig (04-10-2022) gemelde besloten

vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:: **Vicus Zorgontwikkeling B.V.**, opgericht met onder meer als doel de aankoop van na te melden registergoed door deze vennootschap.

De koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte en een aanvullend document, die hierna samen worden genoemd: "**de koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, voor wie de comparante sub 2. bij deze in eigendom aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het squash-centrum Centre Court met ondergrond en verder aanbehoren, staande en gelegen te 3962 CJ Wijk bij Duurstede, Karel de Grotestraat 1 b, kadastraal bekend gemeente Wijk bij Duurstede, sectie E, nummer 2060, groot éénduizend dertien vierkante meter (1.013 m²), en sectie E, nummer 2299, groot tweehonderdveertig vierkante meter (240 m²);

hierna te noemen: "**het verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **één miljoen eenhonderdduizend euro (€ 1.100.000,00).**

Er is ook een koopsom voor de overname van de inventaris en goodwill van het squashcentrum en bijbehorende horeca overeengekomen van zevenenzestigduizend euro (€ 67.000,00) conform de aan de akte gehechte bijlage.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder ook is begrepen de inschrijving in de openbare registers, en voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Door mij, notaris, is vastgesteld dat verkoper bevoegd is tot levering van de eigendom van het verkochte aan koper.

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten voormalig kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op eenendertig december negentienhonderddrieënnegentig (31-12-1993) in deel 7835 nummer 18, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op eenendertig december negentienhonderddrieënnegentig (31-12-1993) verleden voor mr. F.G. Bakker, destijds notaris te Zeist.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN / AANTEKENING KADASTER

Bij inzage bij gemelde dienst blijkt dat op het verkochte van toepassing is:

*"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Wijk Bij Duurstede
Afkomstig uit stuk Hyp4 78959/00023 Ingeschreven op 04-09-2020 om 09:21
Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)"*

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien

van het verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen overige aantekening bij gemelde dienst is vermeld. Dit laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen rusten op het verkochte, die niet zijn ingeschreven bij gemelde dienst en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

KWIJTING VOOR KOOPPRIJS

Verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van de totale koopprijs van één miljoen eenhonderdzevenenzestigduizend euro (€ 1.167.000,00).

ZAKELIJKE BELASTINGEN

De zakelijke belastingen van het huidige kalenderjaar worden onderling verrekend tussen koper en verkoper.

BEPALINGEN

Kosten

Artikel 1

1. De kosten van deze levering, te weten de overdrachtsbelasting, de notariële kosten en de kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.
2. Er is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2.
 - a. Het verkochte wordt door koper aanvaard in de feitelijke staat, zoals deze werd gekocht.
 - b. Met betrekking tot de feitelijke staat van het verkochte wordt verwezen naar de inhoud van de koopovereenkomst, en speciaal wordt verwezen naar artikel 4.6 (verontreiniging/asbest).
 - c. Verkoper heeft zich vanaf de ondertekening van de koopovereenkomst tot vandaag als zorgvuldig schuldenaar gedragen. Dit voortgezet gebruik van verkoper wordt met uitzondering van normale slijtage geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Sleuteloverdracht en feitelijke levering

Artikel 3

De feitelijke levering van het verkochte vindt direct na het ondertekenen van deze akte plaats. Vanaf dat moment zijn de baten en lasten van het verkochte voor rekening en risico van koper.

Toebehoren en energielabel

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende toebehoren (artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek) zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper overhandigd. Verkoper beschikt niet over een definitief energielabel van het verkochte en heeft dit

aan de koper gemeld. Verkoper is, door mij, notaris, gewezen op:

- zijn verplichting aan koper een definitief energielabel te overhandigen;
- het risico van beboeting;
- de mogelijkheid om alsnog een 'definitief energielabel' aan te vragen.

Koopovereenkomst

Artikel 5

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden wat in de koopovereenkomst en daarnaast tussen hen werd overeengekomen.

Er zijn nadien geen wijzigingen opgetreden in de inhoud van de koopovereenkomst en hetgeen daarnaast werd overeengekomen. De garanties en verklaringen van verkoper en koper gedaan bij de koopovereenkomst blijven onverkort van kracht.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot de aan verkoper bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering op achtentwintig december negentienhonderd negenenzeventig verleden voor J, van Nielen, notaris te Wijk bij Duurstede, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare register te Utrecht op twee januari daarna in deel 3968 nummer 58, voorzover ten deze nog van belang luidende als volgt:

7. *De koper verplicht zich de bij het gekochte behorende grond, gelegen voor, naast en achter het te stichten squash-centrum ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Wijk bij Duurstede als tuin of verhard terrein aan te leggen en te onderhouden.
De tuin mag, afgezien van het daaromtrent in enige wet of verordening bepaalde, geen beplantingen bevatten, die naar hun oordeel hinderlijk zijn voor het verkeer. De tuin moet door de koper worden opgehoogd of afgegraven tot een door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Wijk bij Duurstede goed te keuren hoogte.*
8. *Door niet nakoming van een of meer onder 6. en 7. genoemde verplichtingen is de koper en ingeval meer dan één persoon als overdragende partij optreedt, elk van hen als hoofdelijk schuldenaar ten bate van de gemeente een boete verschuldigd van éénhonderd gulden (f 100,--) per dag dat de nalatigheid voortduurt.*
9. *De onder 8. genoemde boete is verschuldigd door het enkele feit der nalatigheid, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist, echter niet dan nadat de verkrijgende of overdragende partij bij aangetekende brief op haar verzuim opmerkzaam is gemaakt en in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn aan haar verplichtingen te voldoen.
Bij weigering om de tuin of het verharde terrein aan te leggen en te onderhouden als ingevolge het bepaalde onder 7. vereist, zijn Burgemeester en Wethouders*

der Gemeente Wijk bij Duurstede bevoegd, zulks op kosten van de koper te laten doen.”

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

Voor zover in de openbare registers en/of de laatste en voorgaande akte(n) van Voor zover in bovengenoemde akte bepalingen en verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover in de openbare registers en/of de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n) verder nog bepalingen en/of verplichtingen voorkomen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat eveneens bij dezen en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

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

Noch verkoper noch koper kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de medewerkers van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen.

OVERDRACHTSBELASTING

Er zijn geen roerende zaken verkregen waaraan een waarde kan worden toegekend.

Het verkochte is geen woning. Derhalve is ter zake van de verkrijging van het verkochte acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd over één miljoen eenhonderdduizend euro (€ 1.100.000,00), zijnde **achtentachtigduizend euro (€ 88.000,00)**.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden op de datum en in de plaats als in het hoofd van deze akte gemeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard:

- dat partijen tijdig voor het verlijden een concept van deze akte hebben ontvangen, van de inhoud hebben kennisgenomen en daarmee instemmen;
- dat op volledige voorlezing van deze akte geen prijs wordt gesteld.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur en vijf en vijftig

minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
door mij, mr. Martijn Egidius Valentijn Maas,
notaris te Wijk bij Duurstede

Ondergetekende, mr. Martijn Egidius Valentijn Maas, notaris te Wijk bij Duurstede, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ondergetekende, mr. Martijn Egidius Valentijn Maas, notaris te Wijk bij Duurstede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Opnieuw zoeken

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

Omgevingsplan - In werking vanaf 01-01-2024

Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016

Bestemmingsplan - vastgesteld 28-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking



Omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

Omgevingsplan Gemeente Wijk bij Duurstede

meer kenmerken

In werking - Laatste gewijzigd: 01-01-2024

Plekinfo Overzicht Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

☐ Compacte weergave

Activiteiten Ambtsgebied (90)

Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Acculader in werking hebben

Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

Activiteit gereguleerd in het omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

Activiteit gereguleerd in omgevingsplanregels van rijkswege

Activiteit op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico

Afscheiding tussen balkons of dakterrassen bouwen, in stand houden of gebruiken

Afvalwater, afkomstig van een calamiteitenoefening, lozen in het riool of op of in de bodem

Afvalwater, afkomstig van een gemeentelijke voorziening voor inzameling en transport van afvalwater, lozen in het riool of op of in de bodem

Afvalwater, afkomstig van het maken van betonmortel, lozen in het riool of op of in de bodem

< Opnieuw zoeken

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede

^ Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☒ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

Omgevingsplan - In werking vanaf 01-01-2024

Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016

Bestemmingsplan - vastgesteld 28-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking



Omgevingsplan gemeente Wijk bij Duurstede

Omgevingsplan Gemeente Wijk bij Duurstede

meer kenmerken

In werking - Laatst gewijzigd: 01-01-2024

Plekinfo Overzicht Regels **Toelichting** Bijlagen

Kaarten

Zoeken

Regels uit andere besluiten

Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra

In werking vanaf 01-01-2024 - ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Meer kenmerken

Geen toelichting gevonden voor dit document.

Vorbereidingsbesluit provincie Utrecht 2023 - gemeente Wijk bij Duurstede

In werking vanaf 01-01-2024 - provincie Utrecht

Meer kenmerken

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2.1 Verbod geitenhouderij

In dit artikel is de zogeheten "geitenstop" opgenomen. De geitenstop is in 2018 ingevoerd omdat er zorgen zijn over de gevolgen van het houden van grote aantallen geiten voor de gezondheid. Daarom is het verboden om nieuwe geitenhouderijen te starten of bij bestaande veehouderijen geiten te gaan houden of het aantal geiten uit te breiden.

Het verbod geldt volgens het tweede lid niet voor minder dan 25 geiten in totaal. Dat is de grens die in artikel 3.200 van het Besluit activiteiten leefomgeving is opgenomen voor overige landbouwhuisdieren. Boven die grens zijn de regels van dat besluit van toepassing (waaronder meldplichten). Het verbod geldt ook niet voor geiten die direct voorafgaand aan het voorbereidingsbesluit van 2018 legaal werden gehouden. Het aantal geiten dat destijds mocht worden gehouden op basis van een melding of vergunning is als het ware bevroren.

Artikel 2.2 Verbod meer dan één bouwlaag voor het stallen van dieren

Er is sprake van een tweede bouwlaag wanneer er een voor de mens begaanbare verdiepingsvloer is voor het stallen van vee. Het binnen één bouwlaag stallen van vee in meerdere lagen is toegestaan als voldaan wordt aan dierenwelzijnseisen.

Artikel 4.1 Verbod aanleggen van een begraaftplaats of uitstrooiveld in een grondwaterbeschermingsgebied

Opnieuw zoeken Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ...

151648, 443064

Deze coördinaten liggen in
Perceel Wijk bij Duurstede (WIJ01) E 2060

Toon documenten op gekozen locatie



Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016

Bestemmingsplan Gemeente Wijk bij Duurstede

meer kenmerken

vastgesteld 28-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

Maatschappelijk

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

squashcentrum

Maatvoeringen (3)

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%): 75

Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 12

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 9

Invouwen

Artikel 12 Maatschappelijk

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorpshuis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis;
- een squashcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'squashcentrum';
- een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- een brandweerkazerne, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne',

met de daarbij behorende:

- groen- en speelvoorzieningen;
- tuinen, erven en paden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

- **Invouwen**

12.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage maximaal de waarde mag bedragen die is aangegeven;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
 5. buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m², en de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.
- b. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen;
 3. het aantal vlaggenmasten mag maximaal 3 bedragen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

- **Invouwen**

12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het in enigerlei vorm opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, waaronder begrepen puin en afvalstoffen, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - 2. het gebruik als parkeerterrein, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
 - 3. het gebruik van ondergeschikte horeca voor bijeenkomsten van persoonlijke aard.
- b. Onder 'maatschappelijke voorzieningen' en 'squashcentrum' is ondergeschikte horeca mede inbegrepen, met dien verstande dat de maximale vloeroppervlakte daarvan niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 40 m².
- c. In afwijking van het in lid 12.3 onder b bepaalde, zijn ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel mede inbegrepen, met dien verstande dat de maximale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 170 m².
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' bedraagt het aantal parkeerplaatsen minimaal 50.



Rapport Bodemloket

Datum: 19-8-2024

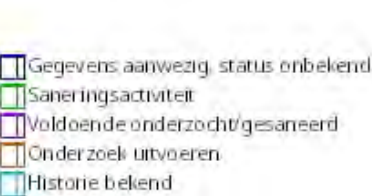


Legenda

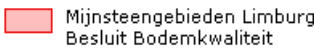
Locatie



Voortgang onderzoek



Mijnsteengebieden



Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

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

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

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

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

Dit gebouw
heeft energielabel

A++++



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	++	Verwarming	Warmtepomp	nee ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrisch doorstroomtoestel	nee ja
Daken	++	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
Vloeren	++	Koeling	Compressiekoeling	nee ja
Ramen	++	Verlichting	8,0 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren	++	Zonnepanelen	56.000 Wp	nee ja

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	43,0 %
--	------------------------------	--------

Over dit gebouw

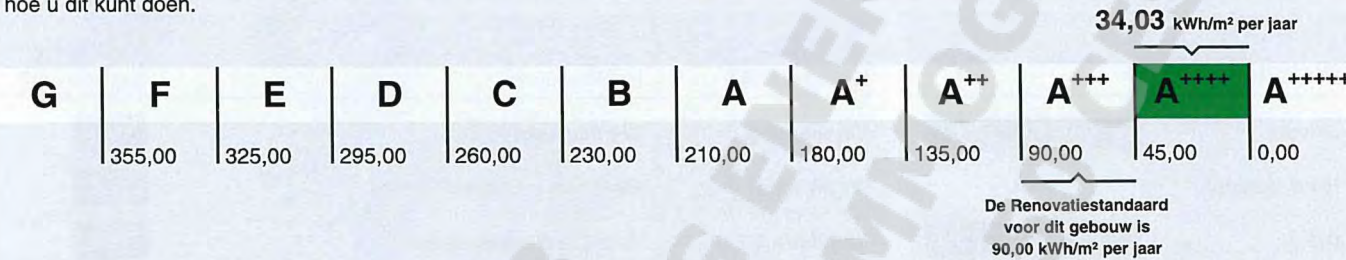
Objectomschrijving EP-detail Utiliteit Zorgcentrum Quarijn Wijk bij Duurstede	Naam Xander Mooibroek	Examennummer 63756
Bouwjaar -	Certificaathouder Exalius B.V.	
Detailaanduiding -	Inschrijfnummer SKGIKOB.012223	
Compactheid 0,89	KvK-nummer 83239502	
Gebruiksoppervlakte 2920 m²	Soort opname Detailopname	
	Certificerende instelling SKGIKOB	

U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl.

Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Dit gebouw gebruikt 34,03 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 7,98 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgasaansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

Voldoet aan de Renovatiestandaard?

☐ nee ☒ ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 34,03 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 90,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op www.rvo.nl.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 43,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen deze energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is 51,76 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

Op basis van de opname zijn geen maatregelen ter verbetering van de energieprestatie naar voren gekomen.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO₂ uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.ep-online.nl. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Algemene gegevens

omschrijving	Karel de Grotestraat 1B Wijk bij Duurstede
plaats	Wijk bij Duurstede
type gebouw	utiliteitsgebouw
soort bouw	nieuwbouw
bouwjaar	2023
eigendom	koop
opname	detailopname
datum berekening	13-11-2023

Registratie

Deze berekening is geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online) op **18 november 2023** met de volgende registratienummers:

omschrijving	unieke omschrijving	provisional ID	registratienummer	opnamedatum
Karel de Grotestraat 1B Zorgcentrum Quarijn Wijk bij Duurstede	E3B02AC21B9E411DA865163A13A2A805	197237708	18-11-2023	

Bij woongebouwen moet zowel de berekening van het gehele woongebouw als van de individuele appartementen ingediend worden voor de omgevingsvergunning. Deze berekeningen moeten allemaal geregistreerd worden bij EP-Online.

Bouwkundige bibliotheek

Definieer dichte constructies (vloeren, gevels, daken, panelen)			
dichte constructie	vlak	methodiek	R _c [m²K/W]
Vloer kelder	vloer	vrije invoer	3,70
Kelder Wand	kelderwand	vrije invoer	3,70
Vloer	vloer	vrije invoer	3,70
Gevel	gevel	vrije invoer	4,70
Dak	dak	vrije invoer	6,30

Definieer transparante constructies (ramen, deuren, panelen in kozijn)				
transparante constructie	type	methodiek	U_W / U_D [W/m²K]	ggl;n
HR++	raam	vrije invoer	1,4	0,60
Deur	deur	vrije invoer	1,6	0,00

Indeling gebouw

Definieer rekenzones					
type zone	omschrijving	bouwwijze vloeren	bouwwijze wanden	type plafond	n _{bouwlaag}
rekenzone	Algemeen	massief beton	dragend metselwerk	geen of open plafond	4

Definieer utiliteitsgebouw					
omschrijving	type gebouw		rekenzone	gebruiksfunctie	A _g [m²]
Karel de Grotestraat 1B	meerlaags utiliteitsgebouw		Algemeen	gezondheidszorgfunctie overig	2920,00

Constructies

Geometrie dichte constructie - Karel de Grotestraat 1B - Algemeen				
dichte constructie	opmerking	L [m]	B [m]	oppervlakte [m²]
Vloer Kelder - onder mv; boven grond/spouw ($z \leq 0,3$) - 6,42 m²				
Vloer kelder - R _c = 3,70				6,42
Kelderwand - grond; Vloer Kelder - 9,88 m² - 90°				
Kelder Wand - R _c = 3,70				9,88
Vloer - op/boven mv; boven grond/spouw ($z \leq 0,3$) - 746,54 m²				
Vloer - R _c = 3,70				746,54
Voorgevel - buitenlucht, O - 352,38 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				244,58
Rechter Zijgevel - buitenlucht, N - 196,61 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				141,89

Geometrie dichte constructie - Karel de Grotestraat 1B - Algemeen				
dichte constructie	opmerking	L [m]	B [m]	oppervlakte [m²]
Achtergevel - buitenlucht, W - 345,50 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				234,16
Linker Zijgevel - buitenlucht, Z - 234,03 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				184,42
Platdak - buitenlucht; HOR - 699,58 m²				
Dak - R _c = 6,30				699,58
Hellend Dak Voorzijde - buitenlucht, O - 69,86 m² - 74°				
Dak - R _c = 6,30				50,68
Hellend Dak Rechterzijde - buitenlucht, N - 58,68 m² - 74°				
Dak - R _c = 6,30				46,35
Hellend Dak Achterzijde - buitenlucht, W - 68,39 m² - 74°				
Dak - R _c = 6,30				51,95
Hellend Dak Linkerzijde - buitenlucht, Z - 24,35 m² - 74°				
Dak - R _c = 6,30				20,24
Dakkapel Gevel 1x - buitenlucht, N - 3,30 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,00
Dakkapel Wang - buitenlucht, O - 0,21 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,21
Dakkapel Wang - buitenlucht, W - 0,21 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,21
Dakkapel Gevel 2x - buitenlucht, W - 6,60 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,00
Dakkapel Wang - buitenlucht, N - 0,42 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,42
Dakkapel Wang - buitenlucht, Z - 0,42 m² - 90°				
Gevel - R _c = 4,70				0,42

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Karel de Grotestraat 1B - Algemeen						
transparante constructie	opmerking	oppervlakte [m²]	beschaduwng	zonwering	regeling	zomernachtventilatie
Voorgevel - buitenlucht, O - 352,38 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 14x	19,18	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 2x	5,32	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 2x	2,40	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG Deur glas	2,76	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG Entree	2,22		geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG	2,66		geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG	4,76		geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	1eVD 22x	30,14	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	2eVD 22x	30,14	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	3eVD 6x	8,22	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Rechter Zijgevel - buitenlucht, N - 196,61 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 12x	16,44	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG	1,38	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG	1,28		geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	1eVD 13x	17,81	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	2eVD 13x	17,81	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Achtergevel - buitenlucht, W - 345,50 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 20x	27,40	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG Deur	5,52	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG Deur 2x	4,44		geen zonwering		niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	1eVD 24x	32,88	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	2eVD 24x	32,88	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	3eVD 6x	8,22	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
Linker Zijgevel - buitenlucht, Z - 234,03 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG	6,90	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Deur - U = 1,6 / g _{gl,n} = 0,00	BG 3x	5,72		geen zonwering		niet aanwezig

Geometrie transparante constructies (ramen en deuren) - Karel de Grotestraat 1B - Algemeen						
transparante constructie	opmerking	oppervlakte [m²]	beschaduwing	zonwering	regeling	zomernachtventilatie
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	BG 6x	8,22	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	1eVD 8x	10,96	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	2eVD 8x	10,96	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	3eVD 5x	6,85	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
Hellend Dak Voorzijde - buitenlucht, O - 69,86 m² - 74°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	14x	19,18	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Hellend Dak Rechterzijde - buitenlucht, N - 58,68 m² - 74°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	9x	12,33	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Hellend Dak Achterzijde - buitenlucht, W - 68,39 m² - 74°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	12x	16,44	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
Hellend Dak Linkerzijde - buitenlucht, Z - 24,35 m² - 74°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	3x	4,11	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig
Dakkapel Gevel 1x - buitenlucht, N - 3,30 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60		3,30	minimale belemmering	geen zonwering		niet aanwezig
Dakkapel Gevel 2x - buitenlucht, W - 6,60 m² - 90°						
HR++ - U = 1,4 / g _{gl,n} = 0,60	2x	6,60	minimale belemmering	screen (buiten), onbekende kleur	handbediend i.c.m. lichtwering	niet aanwezig

Kenmerken vloerconstructie- Karel de Grotestraat 1B - Algemeen - Vloer Kelder

omtrek van het vloerveld (P)10,40 m

Kenmerken wandconstructie- Karel de Grotestraat 1B - Algemeen - Kelderwand

gem. verticale afstand van maaiveld tot bovenkant verwarmde vloer (Z_v)1,30 m

Kenmerken vloerconstructie- Karel de Grotestraat 1B - Algemeen - Vloer

omtrek van het vloerveld (P)117,29 m

Luchtdoorlaten

Infiltratie

buitenwerkse gebouwhoogte13,45 m

invoer infiltratie

geen meetwaarde voor infiltratie

Definieer infiltratie	
gebouw	$q_{v,10;lea;ref}$ [dm³/s per m² gebruiksoppervlak]
gebouw	0,42

Verticale leidingen in directe verbinding met buitenlucht

invoer verticale leidingen in directe verbinding met buitenlucht

verticale leidingen door thermische schil bekend

Definieer verticale leidingen door thermische schil				
omschrijving	rekenzone	aantal leidingen	isolatie	aantal aangrenzende rekenzones
Karel de Grotestraat 1B	Algemeen	2	geïsoleerd	1

Verwarming 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Algemeen

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	warmtepomp - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
functie(s) van opwekker	verwarming
gemeenschappelijke of niet-gemeenschappelijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
bron warmtepomp	buitenlucht (afgifte water)
toestel / warmteleveringssysteem	warmtepomp - elektrisch
warmtebehoefte verwarmingssysteem	20856 kWh
door opwekker geleverde warmte (per toestel)	20856 kWh
COP	3,05
energiefractie	1,000
hulpenergie per toestel	474 kWh

Distributie

type distributiesysteem	tweepijpsysteem
-------------------------	-----------------

ontwerp aanvoertemperatuur

45°C

waterzijdige inregeling

inregeling onbekend

Binnen verwarmde zone

invoer leidingen

leidinglengte onbekend - leidinggegevens onbekend

totale leidinglengte

1868,80 m

isolatie leidingen

geïsoleerd

isolatie kleppen en beugels

kleppen en beugels - geïsoleerd

Buiten verwarmde zone

invoer leidingen

geen leidingen buiten verwarmde zone

aanvullende distributiepomp

aanvullende distributiepomp aanwezig

distributiepomp - invoer

aanvullende pompvermogen onbekend, EEI onbekend

aanvullende distributiepompen		
omschrijving	vermogen [W]	EEI
pomp 1	250	0,23

aantal bouwlagen van het verwarmingssysteem

4 bouwlagen

Afgifte

Afgiftesysteem 1

type afgiftesysteem

oppervlakteverwarming

vertrekhoogte

$h \leq 4\text{ m}$

type oppervlakteverwarming

vloerverwarming - onbekend systeem

ruimtetemperatuur regeling

forfaitair

type ruimtetemperatuur regeling

autom. temperatuurregeling per ruimte met handmatig
overrulen (aan/uit) en adaptieve regeling

temperatuurcorrectie type regeling ($\Delta\theta_{ctr}$)

2,5 K

temperatuurcorrectie automatische regeling ($\Delta\theta_{roomaut}$)

-1,2 K

Ventilatoren voor afgifte	
invoer ventilator	
geen ventilatoren aanwezig	

Warm tapwater 1

Aantal identieke systemen

56

Aangesloten op warm tapwatersysteem

Karel de Grotestraat 1B:Algemeen

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	doorstroomtoestel - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
gemeenschappelijke of niet-gemeenschappelijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
warmtebehoefte tapwatersysteem	182 kWh
COP	0,95
energiefractie	1,000
hulpenergie per toestel	88 kWh

Distributie

circulatieleiding	geen circulatieleiding aanwezig
-------------------	---------------------------------

distributiepompen	
omschrijving	
pomp 1	

Afgifte

gemiddelde lengte uittapleidingen	lengte uittapleidingen > 3 meter
-----------------------------------	----------------------------------

Ventilatie 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Algemeen

Type ventilatiesysteem

ventilatiesysteem	Dd. mechanische toe- en afvoer - decentraal
invoer ventilatiesysteem	forfaitair
systeemvariant	D.5b decentrale WTW, COI-metingen in VR en sturing op toe- of afvoer
f _{ctrl}	0,67
passieve koeling	automatische passieve koelregeling

Warmteterugwinning

type warmteterugwinning	WTW rendement volgens NEN-EN 13053
rendement warmteterugwinning	0,800
bypass	100% bypass
bypassaandeel	1,00
koudeterugwinning via WTW	koudeterugwinning via WTW
toevoerkanaal van buiten naar WTW - lengte en/of isolatie	toevoerkanaal ongeïsoleerd - lengte bekend
toevoerkanaal van buiten naar WTW - lengte	0,10 m

Ventilatoren

invoer ventilator vermogen	forfaitair ventilator vermogen
volumeregeling ventilatoren WTW	met constant-volumeregeling

Ventilatiedebieten

werkelijk geïnstalleerde / te installeren ventilatiecapaciteit	werkelijk geïnstalleerde / te installeren ventilatiecapaciteit onbekend
--	--

Distributie en regelingen

luchtdichtheidsklasse ventilatiekanalen	luchtdichtheidsklasse ventilatiekanalen onbekend
---	--

Koeling 1

Aantal identieke systemen

1

Aangesloten rekenzones

Algemeen

Opwekking

Opwekker 1

type opwekker	compressiekoeling - elektrisch
invoer opwekker	forfaitair
gemeenschappelijke of niet-gemeenschappelijke installatie	niet-gemeenschappelijke installatie
koudebehoefte totaal	41934 kWh
door opwekker geleverde koude (per toestel)	41934 kWh
EER	3,00
energiefractie	1,000
hulpenergie van het opweksysteem	0 kWh

Distributie

verdampersysteem	watergedragen distributiesysteem
------------------	----------------------------------

ontwerptemperatuur aanvoer 17° - retour 21°
waterzijdige inregeling inregeling onbekend

Binnen gekoelde zone

invoer leidingen leidinglengte onbekend - leidinggegevens onbekend
totale leidinglengte 1868,80 m
isolatie leidingen geïsoleerd
isolatie kleppen en beugels kleppen en beugels - geïsoleerd

Buiten gekoelde zone

invoer leidingen geen leidingen buiten gekoelde zone

distributiepomp - invoer pompvermogen onbekend, EEI onbekend

distributiepompen

omschrijving	vermogen [W]	EEI
pomp 1	71	0,23

aantal bouwlagen van het koelsysteem 4 bouwlagen

Afgifte**Afgiftesysteem 1**

type afgiftesysteem vloerkoeling
ruimtetemperatuur regeling forfaitair
type ruimtetemperatuur regeling autom. temperatuurregeling per ruimte met handmatig
overrulen (aan/uit) en adaptieve regeling
temperatuurcorrectie type regeling ($\Delta\theta_{ctr}$) -2,5 K
temperatuurcorrectie automatische regeling ($\Delta\theta_{roomaut}$) 1,2 K

Ventilatoren voor afgifte

invoer ventilator

geen ventilatoren aanwezig

PV 1

PV systeem aangesloten achter de meter(s) van gebouw
invoer wattpiekvermogen eigen waarde Wp/m^2
PV systeem gedeeld PV systeem niet gedeeld met ander EP-plichtig gebouw op het
perceel

wattpiekvermogen per m²

200,00 Wp/m²

gemiddelde veroudering per jaar

0,50 %

PV-velden				
A _{panelen} [m ²]	oriëntatie	hellingshoek [°]	ventilatie	beschaduwing
140,00	oost	15	sterk geventileerd	minimale belemmering
140,00	west	15	sterk geventileerd	minimale belemmering

Verlichting

invoer verlichtingsvermogen

eigen waarde verlichtingsvermogen

invoer parasitair vermogen

forfaitair parasitair vermogen

daglichtregeling

geen daglichtregeling aanwezig

Verlichtingzones						
omschrijving rekenzone	verlichtingszone		A _{verl} [m ²]	P _n [W/m ²]	f _{afzuiging}	verlichtingsregeling
Karel de Grotestraat 1B	Algemeen	Algemeen	2920,00	8,00	0,00	vertrekschakeling: hand aan / uit

Resultaten

Energieprestatie				
indicator		eis	resultaat	
energiebehoefte	$E_{wH+C,nd,ventsys=C1}$	90,00 kWh/m²	51,76 kWh/m²	✓
primaire fossiele energie	E_{wPTot}	50,00 kWh/m²	34,03 kWh/m²	✓
aandeel hernieuwbare energie	$RER_{PrenTot}$	40,0 %	43,0 %	✓
hernieuwbare energie indicator	$E_{wePRenTot}$		25,77	
energielabel			A++++	

Jaarlijkse hoeveelheid energiegebruik voor de energiefunctie				
functie		energie niet-primair	energie primair	hulpenergie niet-primair
verwarming	$E_{H,ci}$			
	elektrisch	6838 kWh	9915 kWh	746 kWh
warm tapwater	$E_{w,ci}$			
	elektrisch	10758 kWh	15599 kWh	4906 kWh
koeling	$E_{C,ci}$			
	elektrisch	13978 kWh	20268 kWh	237 kWh
ventilatoren	$E_{V,ci}$	8158 kWh	11829 kWh	0 kWh
verlichting	$E_{L,ci}$	65140 kWh	94453 kWh	0 kWh
Totaal			152065 kWh	8539 kWh

Jaarlijkse karakteristieke energiegebruik		
primaire energiegebruik inclusief hulpenergie		160604 kWh
opgewekte elektriciteit		61241 kWh
jaarlijkse karakteristieke energiegebruik	E_{Ptot}	99362 kWh

Jaarlijkse hoeveelheid hernieuwbare energie		
verwarming	$E_{Pren,H}$	14018 kWh

Jaarlijkse hoeveelheid hernieuwbare energie		
warm tapwater	$E_{Pren,W}$	0 kWh
koeling	$E_{Pren,C}$	0 kWh
elektriciteit	$E_{Pren,el}$	61241 kWh
totaal	$E_{Pren,Tot}$	75260 kWh

Elektriciteitsgebruik op de meter	
gebouwgebonden installaties	110761 kWh
niet gebouwgebonden installaties	0 kWh
opgewekte elektriciteit	42235 kWh
totaal	68526 kWh

Oppervlakten		
totale gebruiksoppervlakte	$A_{g,tot}$	2920,00 m²
verliesoppervlakte	A_{ls}	2594,53 m²
compactheid		0,89

CO ₂ -emissie	
CO ₂ -emissie	23299 kg

Alle bovenstaande energiegebruiken zijn genormeerde energiegebruiken gebaseerd op een standaard klimaatjaar en een standaard gebruikersgedrag. Het werkelijke energiegebruik zal afwijken van het genormeerde energiegebruik. Aan de berekende energiegebruiken kunnen geen rechten ontleend worden.

Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk b



Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



1. Adresinformatie

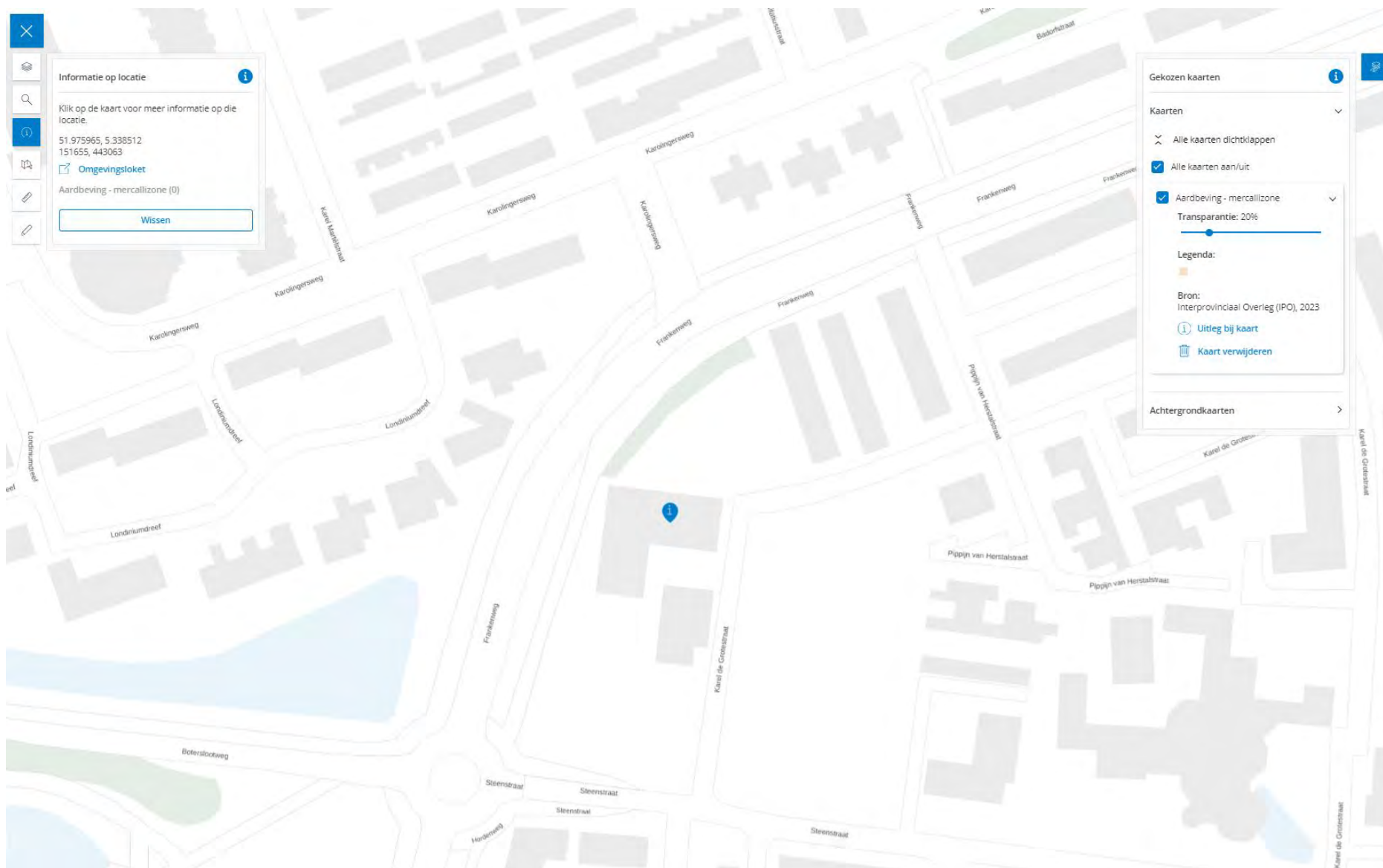
- Adres: Karel de Grotestraat 1b
3962 CJ Wijk bij Duurstede
- Gemeentenaam: Wijk bij Duurstede
- Gebruiksdoel: sportfunctie
- [Bouwjaar pand](#): 1968
- [Energie label pand](#): Geen informatie gevonden

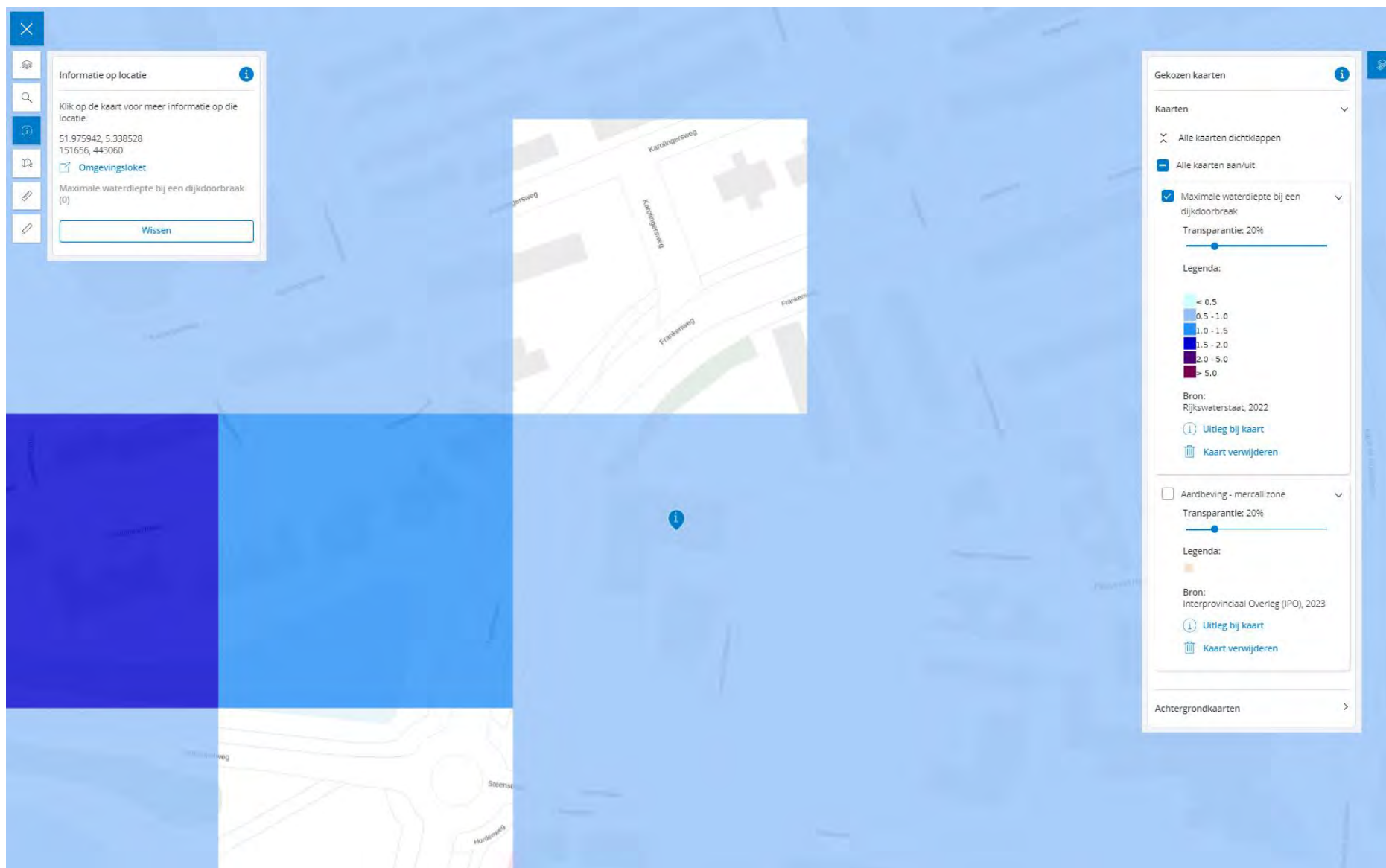
2. Leefomgevingskwaliteit

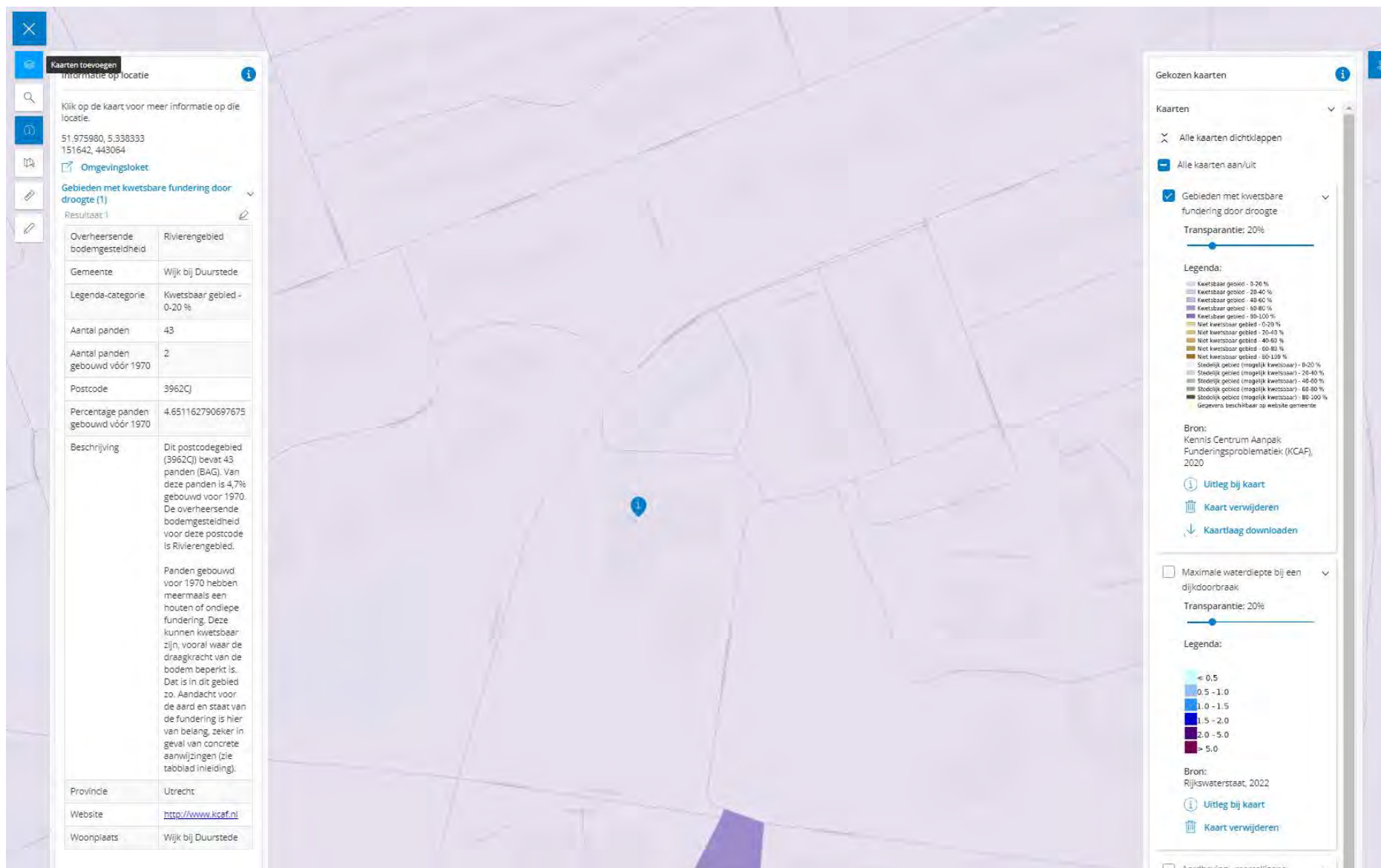
- [Fijnstof in de lucht \(2022\)](#): 😞 9 µg PM_{2,5} / m³
- [Stikstofdioxide in de lucht \(2022\)](#): 😞 12 µg NO₂ / m³
- [Geluid in de omgeving](#): 😞 49 dB
- [Zomerhitte in de stad](#): 😞 + 0.9 °C t.o.v. landelijk gebied
- [Schaduwrijke bomen binnen 500 meter](#): 😞 12% van het oppervlak
- [Groen/blauw binnen 500 meter](#): 😞 52% van het oppervlak
- [Kans op een overstroming](#): 😞 middelgroot (1x per 100 jaar)
- [Hoe donker is het 's nachts?](#): 😞 610 zichtbare sterren
- [Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km](#): aardgasstation, buisleiding

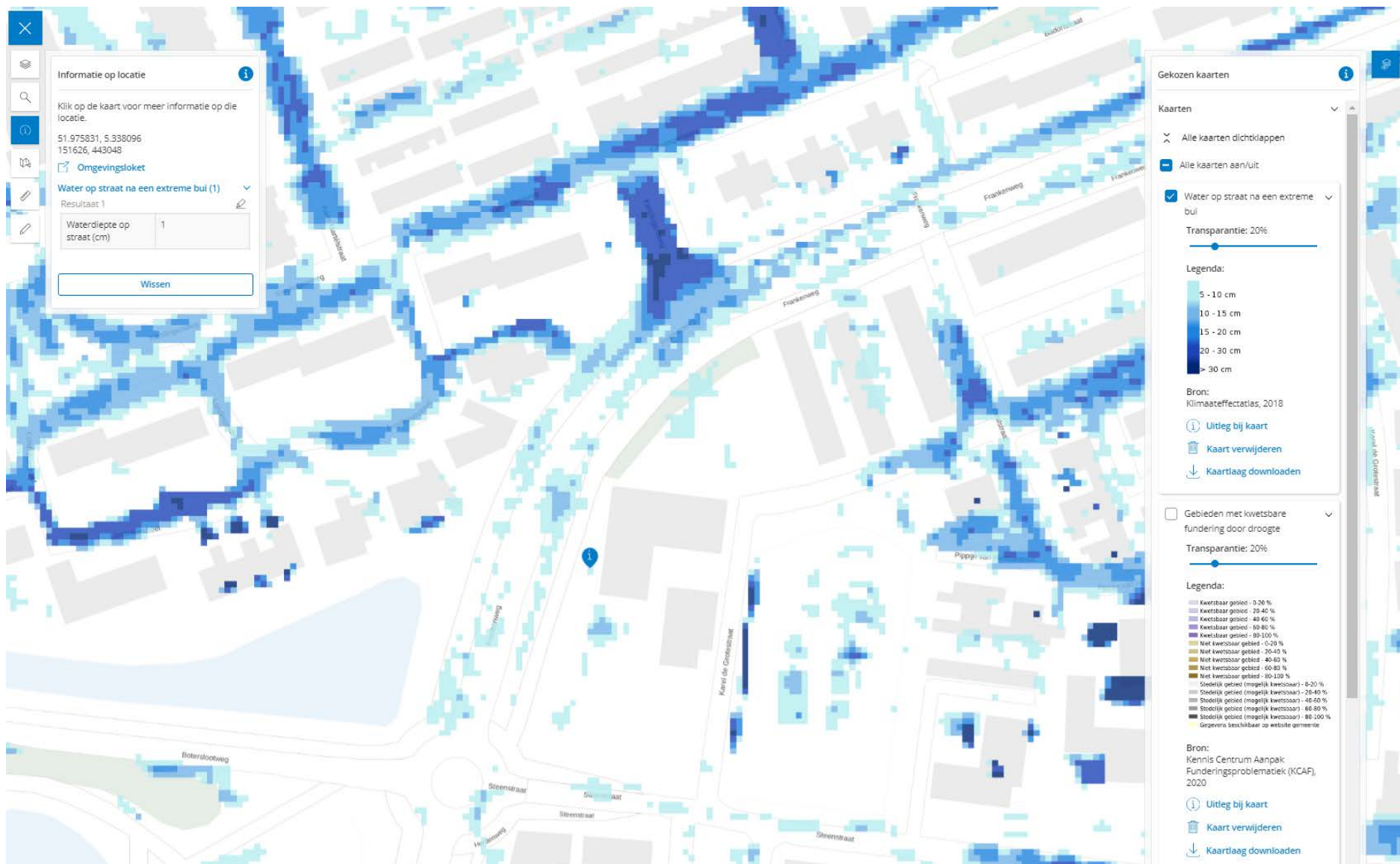
3. Buurtinformatie

- [Gemiddelde woningwaarde in 2022](#): € 299 000
- Mate van stedelijkheid van de buurt: Sterk stedelijk
- Afstand tot een huisartsenpraktijk: 😊 0.4 km
- Afstand tot een kinderdagverblijf: 😊 0.4 km
- Afstand tot een basisschool: 😞 0.6 km
- Afstand tot een supermarkt: 😊 0.3 km
- [Sport- en beweegmogelijkheden](#): 😞 Redelijk
- Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte: 😞 8.3 km
- Afstand tot bushalte: 😊 0.1 km
- Afstand tot oprit hoofdweg: 😞 1.3 km









Omgevingsvergunning reguliere procedure 676716



Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'Oprichten zorgcentrum' met de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan);
- Maken of veranderen van een uitweg.

De aanvraag gaat over de locatie Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede en is geregistreerd onder zaaknummer 676716.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig gebruik (afwijken bestemmingsplan);
- Maken of veranderen van een uitweg.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten '*Bouwen van een bouwwerk*' aan artikel 2.1, lid 1, onder a juncto 2.10 Wabo, '*Maken of veranderen van een uitweg*' aan artikel 2.2, lid 1, onder e juncto 2.18 Wabo en '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*' aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto 2.12 Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

8295647_1703156951216_publiceerbareaanvraag
8295647_1703155621079_3793-01_Plattegronden_21-12-2023
8295647_1703155621222_3793-02_Gevels_en_doorsneden_21-12-2023
8295647_1703155621371_3793-03_principedetails
8295647_1703155621477_3793-04_Dakplattegrond_21-12-2023
8295647_1703155621536_3793-05_Situatie_21-12-2023
8295647_1709822883817_20240306_Memo_SO_Karel_de_Grotestraat_1b_Wijk_bij_Duurstede
8295647_1703155717472_22-562_231019_const.berek_0

8295647_1703155717877_22-562_20231116_Const.tek
8295647_1703155771008_2023-121-1_Toets_Bouwbesluit_BP_plan_
8295647_1703155771067_OBA_Brandpreventieplan_2023-12-13_def_
8295647_1703155912474_AERIUS_Bijlage_Aanleg_Referentie_11-12-23
8295647_1703155912642_AERIUS_Bijlage_Gebruiksfase_11-12-23
8295647_1703155912745_Memo_AERIUS-berekening_Karel_de_Grotestraat_1b
8295647_1703156004827_20231205_2230_Zorglocatie_Quarijn_Ventilatieberekening
8295647_1703156004964_20231205_2230-S-00
8295647_1703156005087_20231205_2230-W-00
8295647_1703156005164_20231205_2230-W-01
8295647_1703156005226_20231205_2230-W-02
8295647_1703156005269_20231205_2230-W-03
8295647_1703156005314_20231208_2230-S-01
8295647_1703156005394_20231208_2230-S-02
8295647_1703156005469_20231208_2230-S-03
8295647_1703156139452_BENG_berekening
8295647_1703156139588_Voorlopig_Energielabel
8295647_1703156195695_PR20141_-Karel_de_Grotestraat_1b_te_Wijk_bij_Duurstede_-_BB
8295647_1703156195845_PR20141_-Karel_de_Grotestraat_1b_te_Wijk_bij_Duurstede_-_MPG
8295647_1705672315500_Briefadvies_Karel_de_Grotestraat_2b_Wijk_bij_Duurstede
8295647_1710772726292_Aanvullend_Bodemonderzoek
8295647_1705672315549_Wijk_bij_Duurstede.231742_rap_ao_bijlagen
8295647_1712050974354_23-275r1_02-04-2024
8295647_1709822999647_23-297r1_05-03
8295647_1709822999797_23-300r2_07-03

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van het verzoek is te verkrijgen bij P. de Bree, te bereiken op 0343-595595. Wij verzoeken u om bij contact en/of correspondentie het zaaknummer 676716 te vermelden.

Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd bezwaarschrift bij ons indienen. Het bezwaarschrift moet worden geadresseerd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede, ter attentie van Advies en Ondersteuning, team Juridische Zaken, Postbus 83, 3960 BB Wijk bij Duurstede.

Wijk bij Duurstede, 18 april 2024

Namens burgemeesters en wethouders Wijk bij Duurstede,



Carmen Holtslag
Teamleider Dienstverlening

Inhoudsopgave

De onderdelen Voorschriften en Overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 676716, verleend op 18 april 2024, aan Buro voor Bouwkunde Liefthing voor het project 'Oprichten zorgcentrum' op de locatie Karel de Grotestraat 1b, 3962CJ Wijk bij Duurstede.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Wij wijzen u erop dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om binnen 6 weken na de dag van bekendmaking (= datum van verzending zoals vermeld op de bijgaande kennisgeving omgevingsvergunning) bezwaar te maken tegen deze beschikking.

- Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - a. omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
 - c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen;
- Van de omgevingsvergunning en de aan deze omgevingsvergunning verbonden voorschriften mag op generlei wijze worden afgeweken;
- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening voor de gemeente Wijk bij Duurstede 1992;
- De vergunninghouder dient de verantwoordelijkheid voor de constructieve samenhang gedurende de nadere uitwerking en uitvoering expliciet te regelen;

Melden aanvang van de werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

- Team Leefomgeving moet tenminste twee werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden hiervan in kennis worden gesteld.
Dit kan via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving onder vermelding van **datum aanvang bouwwerkzaamheden**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning;

Gereedmelden werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden bovengenoemd bouwwerk gereed is, dient de beëindiging van die werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. Team Leefomgeving en onder vermelding van **Gereedmelding bouwwerk**, de **bouwlocatie** en het **zaaknummer** van deze omgevingsvergunning.
Een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien het bouwwerk niet is gereedgemeld;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- **Belastingen en belastingcombinaties van alle (nog niet ingediende) constructieve delen van het bouwwerk;**
- **Uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;**

- Uiterlijk 1 week voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet het volgende worden ingediend:

Een bouwveiligheidsplan waarin tenminste opgenomen:

- **Afzetting van het bouwterrein;**
- **Een opgave van werkdagen- en tijden;**
- **Een trillingonderzoek naar trillingsterkte in geluidgevoelige ruimten en verblijfsruimten (artikel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor**

personen in gebouwen 2006”) of op andere wijze aantonen dat de toelaatbare trillingsterkte niet zal worden overschreden;

- *Een akoestisch onderzoek (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012) of op andere wijze aantonen dat de waarden uit artikel 8.3 Bouwbesluit 2012 niet worden overschreden*

Voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012:

1. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
 - a) De uitvoering van de (sub)brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10 en 2.11:
 - Testrapporten van de toegepaste constructie onderdelen waarmee wordt aangetoond dat aan de brand- en rookwerendheidseisen wordt voldaan zoals bedoeld in de NEN 6069 en NEN 6075;
 - Detailtekeningen van de brandwerende scheidingen bij de dakaansluitingen waarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van branddoorslag door de constructie.
 - b) De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
 - Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Doormelding naar de brandweer;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweermanpaneel;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
 - c) De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
 - Type en uitvoeringsvorm.
 - d) Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36:
 - Uitvoeringsvorm
 - Locatie
 - e) Luchtbehandelingsinstallatie:
 - Type en locatie van brand- en rookkleppen
 - De uitvoering van de rookdetectie t.b.v. de rookgestuurde kleppen (NEN 6075).

Risicogerichte beoordeling

Noodverlichting

- Gezien het gebruik van het bouwwerk en de zwaarte van de zorgindicatie van de bewoners is het zeer aan te raden om in de verkeersruimtes noodverlichting aan te brengen. Hiermee is een redelijke oriëntatie mogelijk voor de interen organisatie in geval van een stroomonderbreking gedurende de nacht.

Bouwkundige voorzieningen

- De extra bouwkundige voorzieningen zoals deze zijn beschreven hoofdstuk 1.4 van

het rapport 'Toets Bouwbesluit BP' zijn naar onze mening minimaal noodzakelijk. Dit zorgt er namelijk voor dat bij een eventuele ontruiming, als gevolg van rookontwikkeling, de interne organisatie meer tijd heeft om deze op een veilige wijze uit te kunnen voeren.

Voorwaarden archeologie

Indien de bestaande heipalen worden verwijderd, dan is onderzoek tussen de heipalen noodzakelijk. Geadviseerd wordt om het onderzoek te laten aansluiten op het onderzoek op de locatie "wijkhuis". Daarvoor kunnen het vereiste Programma van Eisen (PvE) en het archeologisch bureauonderzoek worden gecombineerd.

Voorwaarden milieuhygiënische bodemkwaliteit

Naast deze omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet u rekening houden met eventueel benodigde vergunningen, meld- en/of informatieplichten gerelateerd aan de bodem, zoals opgenomen in de Omgevingswet die geldt vanaf 1 januari 2024.

Voorwaarden geluid - wegverkeer

Deze vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de maatregelen, zoals geadviseerd in het rapport 'Geluidwering wegverkeer op woningen Karel de Grotestraat 1B te Wijk bij Duurstede' (Van der Boom advies, opdrachtnummer 23-297, d.d. 5 maart 2023) worden toegepast.

Het hebben, maken of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Aan het hebben, maken of veranderen van de uitweg zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

- ter voorbereiding van graafwerkzaamheden kunt u de ligging van kabels en leidingen opvragen door middel van een Oriëntatieverzoek bij het Kadaster via de volgende weblink <https://www.kadaster.nl/producten/woning/orientatieverzoek>
- iedereen die machinale graafwerkzaamheden gaat of laat verrichten, is wettelijk verplicht een Graafmelding te doen bij het Kadaster via de volgende weblink -> kies 'Graafmelding doen': <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>
- wanneer van de uitweg gebruik gemaakt wordt voor het parkeren van een voertuig dient dit voertuig geheel op eigen terrein te staan en mag het voertuig niet over openbare grond uitsteken;
- elementenverharding bij uitwegconstructies dient een dikte van tenminste 80 mm te hebben;
- bij uitwegen die voetpaden kruisen, dienen in het voetpad tegels met een dikte van tenminste 80 mm te worden toegepast;
- de uitweg moet als 'uitweg' worden vormgegeven conform de richtlijnen van de CROW;
- de gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade, hoe ook genaamd, voortvloeiend uit de gebruikmaking van deze vergunning;
- degene die van deze vergunning gebruik maakt is verplicht deze op verzoek ter inzage af te geven aan de daartoe bevoegde personen;
- het maken van de uitweg dient bij voorkeur door een erkende aannemer te worden uitgevoerd;
- in verband met de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte moeten de werkzaamheden volgens de voorschriften voor wegafzettingen voldoen aan de CROW publicatie 96b, getiteld 'Maatregelen bij werk in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom';
- de vergunninghouder treedt in vooroverleg voor aanleg van de uitweg met de

gemeenteopzichter, de heer R. van Oord, via telefoonnummer 0343 595 595 in verband met toezicht;

- alle technische wijzigingen van de uitweg, ten opzichte van de aanvraag, dienen ter goedkeuring aan de gemeenteopzichter te worden voorgelegd;
- de vergunninghouder dient de aanvang van de werkzaamheden tenminste vijf werkdagen voor uitvoering van de werkzaamheden te melden via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. de team Beheer openbare ruimte en onder vermelding van het Aanvang werkzaamheden uitweg, het adres waar de uitweg wordt gerealiseerd en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning;
- de vergunninghouder dient tenminste drie werkdagen na realisatie van de uitweg dit te melden via info@wijkbijduurstede.nl t.a.v. de team Beheer openbare ruimte en onder vermelding van Gereedmelding werkzaamheden uitweg, het adres waar de uitweg is gerealiseerd en het zaaknummer van deze omgevingsvergunning;
- na goedkeuring door de gemeenteopzichter blijft de aangebrachte uitwegconstructie in beheer en onderhoud van de aanvrager.

De volgende technische voorschriften zijn verbonden aan de uitweg:

- Overtollige materialen kunt u tegen betaling op de gemeentewerf, Middelweg Oost 1, aanbieden, openingstijden ma. t/m za.: 9:00 – 12:00 uur;
- Het toepassen van uitlopende materialen en verontreinigd zand of grond is niet toegestaan.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten zorgcentrum' door het bevoegd gezag is ontvangen op 21 december 2023;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemmingen Maatschappelijk, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4 met aanduidingen Functieaanduiding squashcentrum en Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 75% maximum bouwhoogte: 12 m maximum goothoogte: 9 m;
- dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;
- dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning is benodigd voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- dat MooiSticht op basis van de Welstandsnota Wijk bij Duurstede op 5 januari 2024, kenmerk WIJ23-0095 - 1, een positief advies heeft uitgebracht met betrekking tot het betreffende project;
- dat advies is gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) in het kader van brandveiligheid op grond van het Bouwbesluit 2012;
- dat de VRU op 4 januari 2024, kenmerk 2023-021847, heeft geoordeeld dat het project onder voorwaarden voldoet aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 (zie Voorschriften);
- dat de omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk kan worden verleend.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten zorgcentrum' door het bevoegd gezag is ontvangen op 21 december 2023;
- dat het project, is gelegen binnen het rechtsgeldige bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 op gronden met de bestemmingen Maatschappelijk, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4 met aanduidingen Functieaanduiding squashcentrum en Maatvoering maximum bebouwingspercentage: 75% maximum bouwhoogte: 12 m maximum goothoogte: 9 m;
- dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt overschreden;
- dat de overschrijding van de bouwhoogte wordt veroorzaakt door ondergeschikte bouwdelen (gevel- en kroonlijsten) en isolatievoorzieningen;
- dat de goothoogte met ca. 8 cm wordt overschreden;
- dat het project niet voldoet aan de regels van het bovengenoemde rechtsgeldige bestemmingsplan dat van kracht is voor het perceel waarop het project is gesitueerd;

- dat de betreffende activiteit een aanvraag voor een omgevingsvergunning betreft om op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende planologische regime;
- dat het niet mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1 Wabo;
- dat het mogelijk is om medewerking te verlenen op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 4, lid 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- dat het project past binnen het “Beleid planologische afwijkingen 2023”;
- dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden voor afwijken van de regels van het bestemmingsplan met gebruikmaking van het “Beleid planologische afwijkingen 2023”:
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
 - ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
 - de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig aangetast;
 - de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernomen Wijk bij Duurstede;
 - de ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar;
 - de ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht;
 - er is niet sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter;
 - bestemmingsomschrijving Maatschappelijk;
- dat de motivering van bovengenoemde voorwaarden, zoals verwoord in het document *20240306_Memo_SO_Karel_de_Grotestraat_1b_Wijk_bij_Duurstede*, wordt onderschreven;
- dat uit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van het gebouw, vanwege het wegverkeer op de Frankenweg, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die geldt vanuit de Wet geluidhinder;
- dat op 18 april 2024 het besluit tot vaststelling van hogere waarden is genomen;
- dat dit besluit gelijktijdig met deze omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt;
- dat advies is gevraagd aan Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) over stikstofdepositie, milieuhygiënische bodemkwaliteit en geluid;
- dat ODRU op 14 januari 2024 heeft geoordeeld dat de (uitgangspunten van de) AERIUS-berekening over stikstofdepositie geen aanleiding geven voor op- of aanmerkingen;
- dat ODRU op 2 februari 2024 heeft geoordeeld dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie is geschikt voor het beoogde doel;
- dat ODRU op 27 maart 2024 heeft geoordeeld dat de overgelegde geluidrapporten voor wegverkeer (onder voorwaarden) en industrie voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- dat advies is gevraagd aan de adviseur Verkeer over parkeren en ontsluiting van het betreffende perceel;
- dat de adviseur Verkeer op 12 januari 2024 heeft geoordeeld dat het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting van het perceel;
- dat, alles overwegende, de geringe mate van overschrijding van de bouw- en goothoogte (0,5 m resp. 0,08 m) niet leidt tot een beslissing om de omgevingsvergunning te weigeren;
- dat om deze reden medewerking kan worden verleend aan de betreffende activiteit en de omgevingsvergunning wordt verleend.

Het hebben, maken of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Wijk bij Duurstede, overwogen:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project 'Oprichten zorgcentrum' door het bevoegd gezag is ontvangen op 21 december 2023;

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning een activiteit betreft op basis van artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening van de Gemeente Wijk bij Duurstede;
- dat over de aanvraag voor een omgevingsvergunning advies is gevraagd bij de adviseur Verkeer;
- dat het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet verandert;
- dat de groenvoorzieningen van de gemeente en het uiterlijk aanzien van de omgeving niet onaanvaardbaar worden aangetast;
- dat de weg in beheer en onderhoud is bij de gemeente Wijk bij Duurstede;
- dat op 12 januari 2024 een positief advies is ontvangen met betrekking tot het hebben, maken of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen;
- dat met dit advies wordt ingestemd en er zich geen redenen voordoen om van dit advies af te wijken.

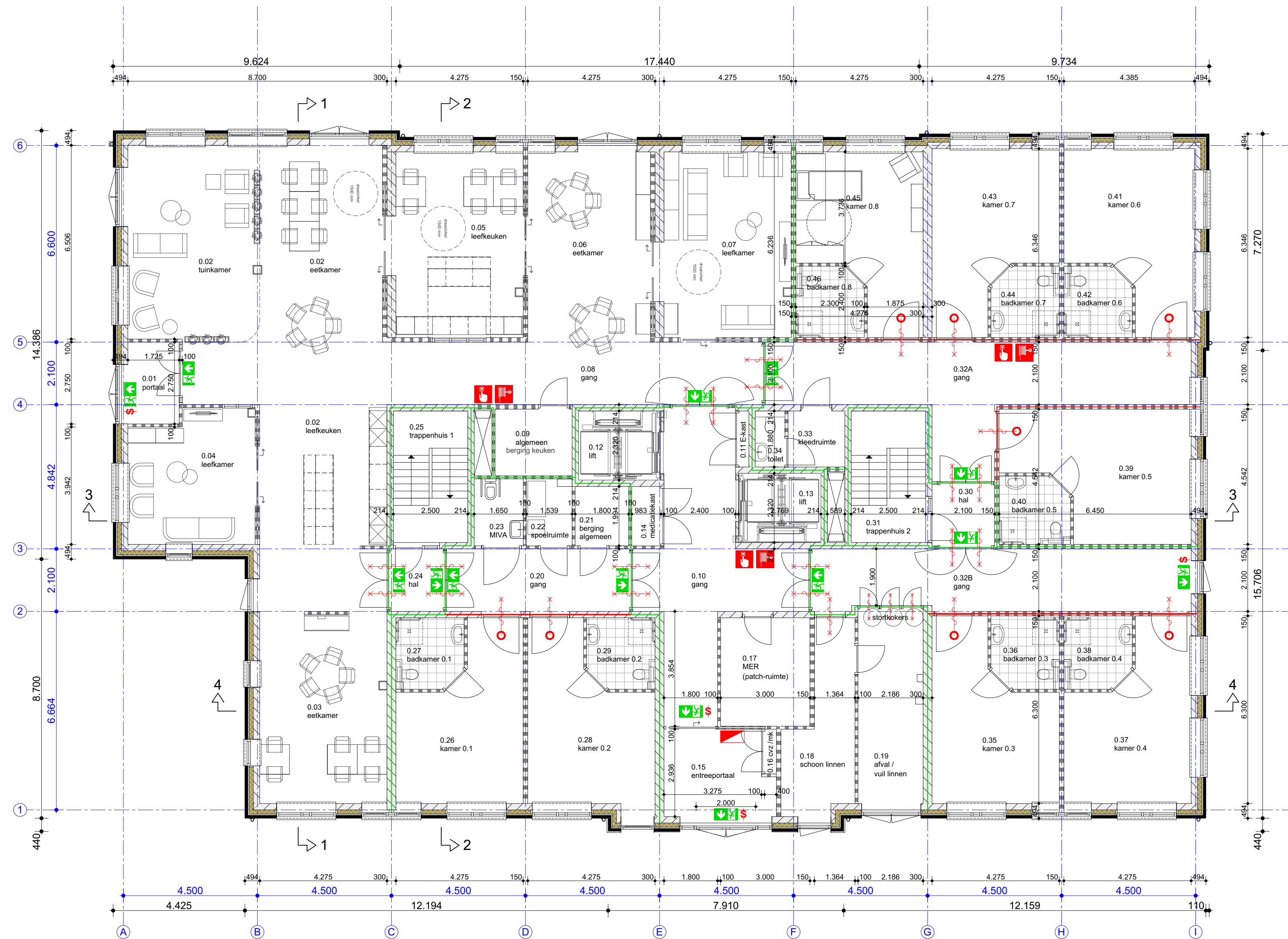
Beoordeling ingediende gegevens en bescheiden

- dat de aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten, zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
- dat is gebleken dat de verstrekte gegevens en bescheiden niet voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen;
- dat op 16 januari 2024 aan aanvrager is verzocht om uiterlijk 14 februari 2024 de gevraagde aanvullende gegevens te verstrekken;
- dat deze gegevens op 18 januari 2024 zijn ontvangen;
- dat de aanvraag ontvankelijk is en de beslistermijn op 18 januari 2024 weer is gaan lopen.

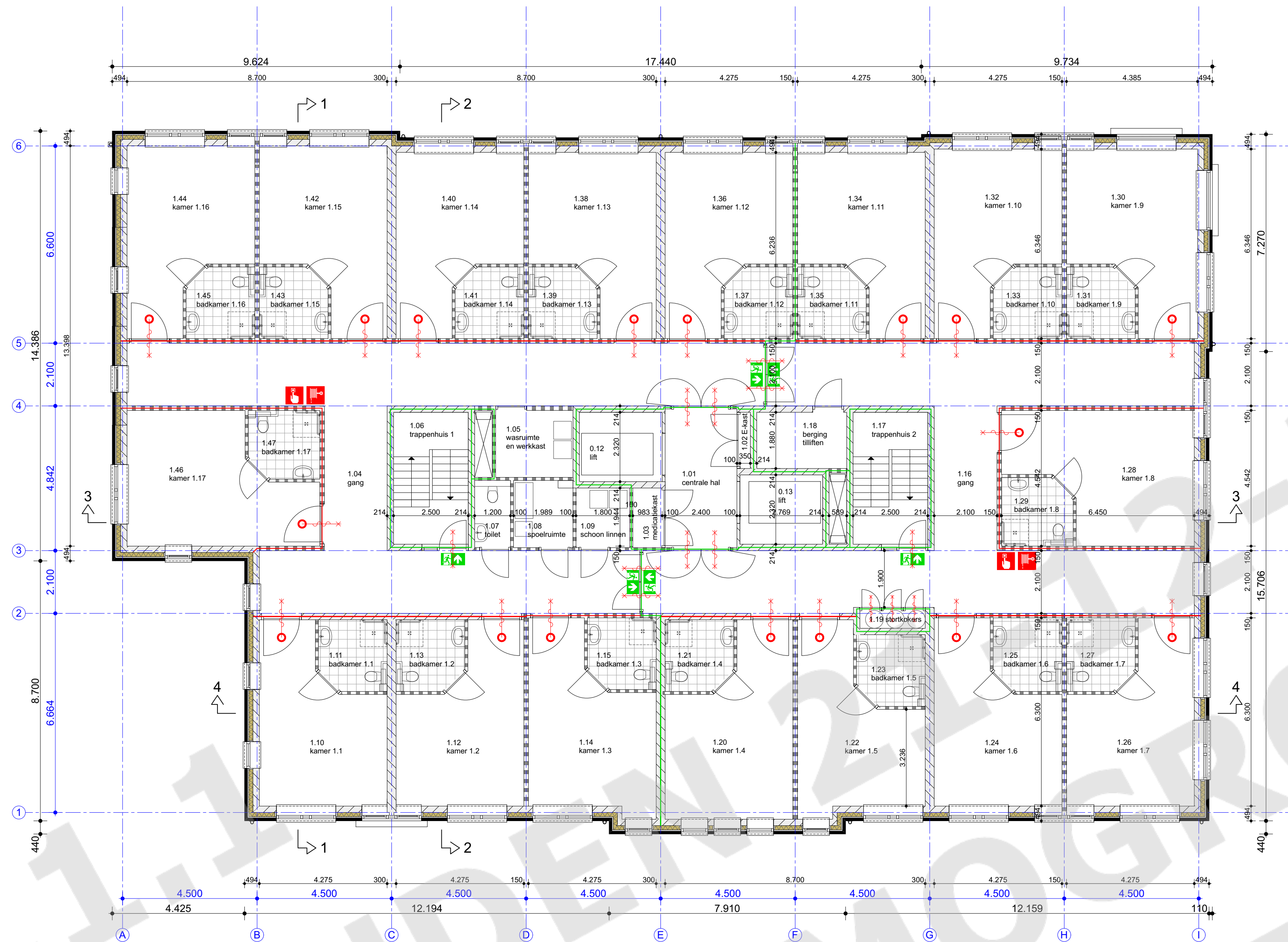
Verlenging beslistermijn

Bij het nemen van het besluit hebben wij, gelet op het bepaalde in artikel 3.9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, overwogen:

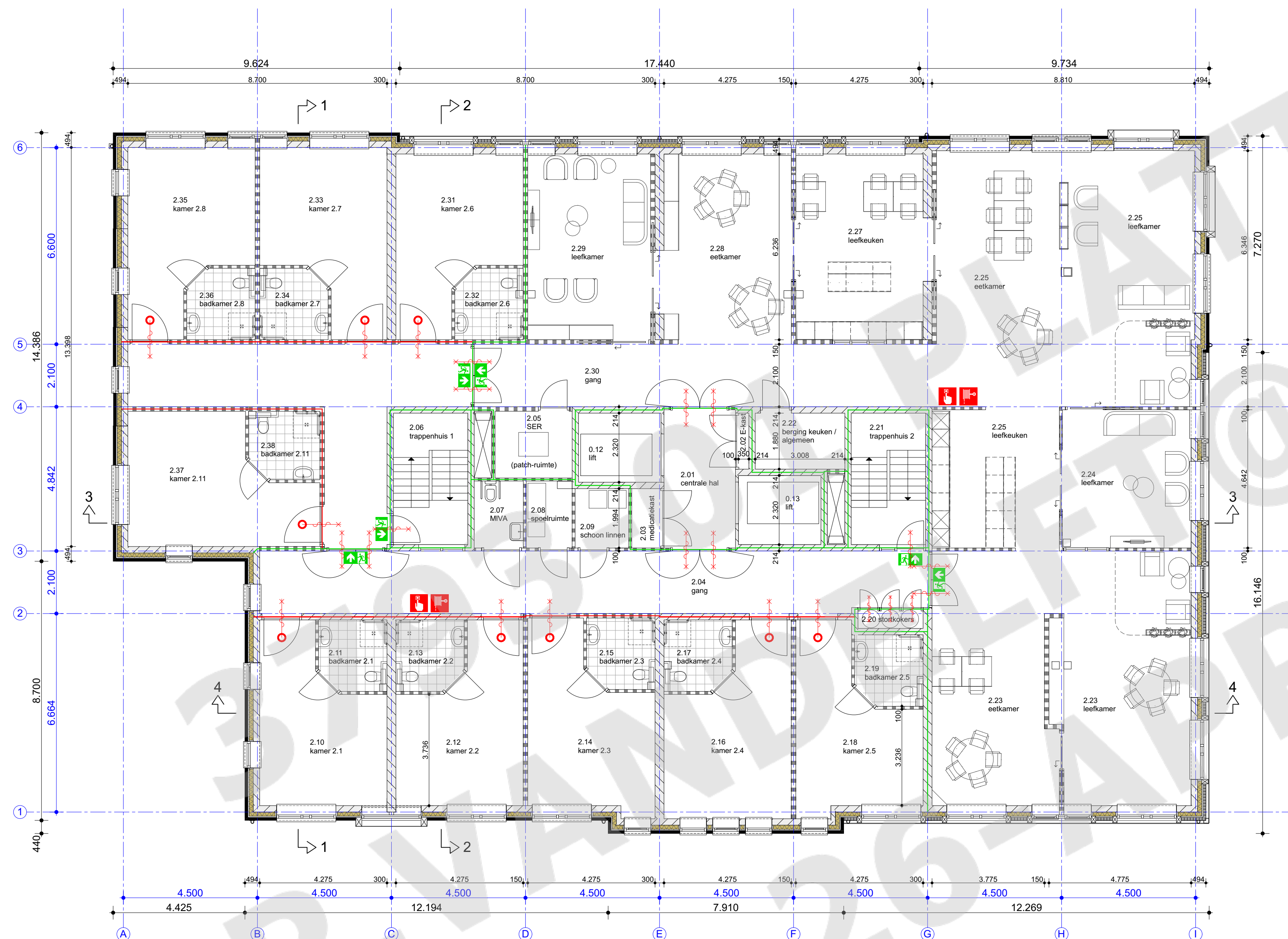
- dat, gelet op de van toepassing zijnde beslistermijn voor de reguliere procedure, op 14 februari 2024 de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te zijn bekendgemaakt aan de aanvrager;
- dat het niet mogelijk was om voor deze datum de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning bekend te maken;
- dat wij op grond van artikel 3.9, lid 2 Wabo hebben besloten om de termijn waarbinnen een beslissing dient te worden genomen op de aanvraag met zes weken te verlengen tot en met 27 maart 2024;
- dat deze verlenging van de beslistermijn door ons is bekendgemaakt door publicatie in de Wijkse Courant en op de website van gemeente Wijk bij Duurstede;
- dat uiterlijk voor 27 maart 2024 de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning door ons dient te zijn bekendgemaakt;
- dat niet voor 27 maart 2024 een beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning kon worden genomen;
- dat aanvrager akkoord is gegaan met een verlenging van de beslistermijn tot en met 18 april 2024.



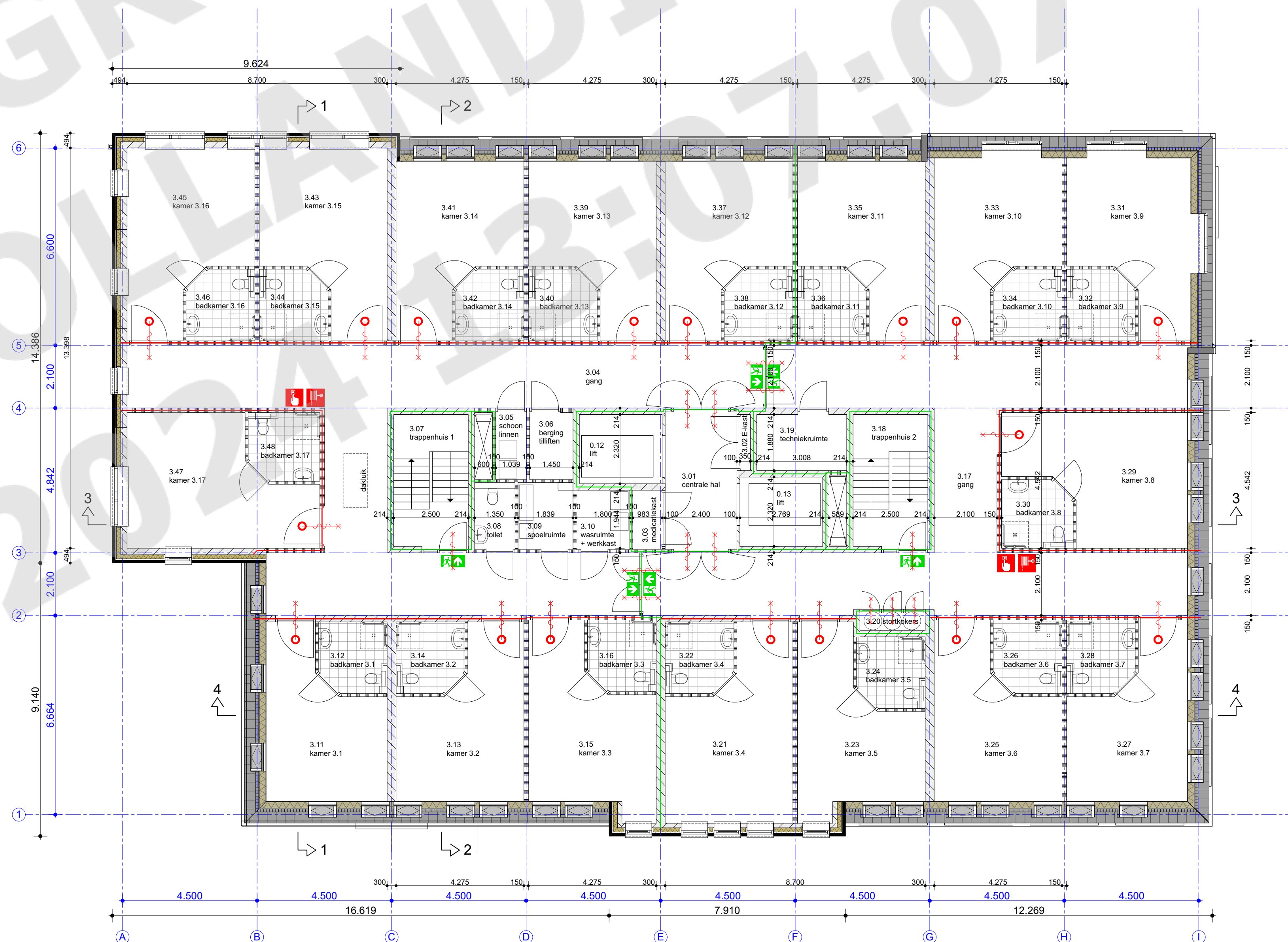
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



3e VERDIEPING

- rookmelder art. 6.21 Brandveiligheid NEN 2555 (afhankelijk plaats rookmelder te plaatsen)
- 30 minuten brandwerende constructie
- 30 minuten brandwerende, zelfsluitende deur met vrijloopdrager, gescheiden door een rookmelder / brandmeldstation
- brandwerende, zelfsluitende deur brandwerendheid en afwezigheid tegen rooktoegang zoals aangegeven voor de schiedingsconstructie, mag art. 6.10 op Afbegrenzing of met vrijloopdrager
- 30 minuten brandwerende scheidingswand E100, deur EW30
- 60 minuten brandwerende scheidingswand E100, deur EW60
- Wandstand tegen rooktoegang: RD20
- Wandstand tegen rooktoegang: RD20
- vloetruiteaanduiding
- brandingsgevaar, klasse 20m
- handbrandmelder
- vloetruiteaanduiding, deur van vloetruiteaanduiding ontsluitend zonder losse voorwerpen te openen (vloetruiteaanduiding NEN 2555 of NEN 2555)
- Automatische schuifdeuren uitsluiten met rooktoegangsvoorziening
- panel / nevenspanel brandmelder, en ontstekingssysteem
- rookmelder met detectie van rook, n.l.s.
- aanpak en plaats van overige componenten (rookmelders, signaalgevers etc.) door installateur nader te bepalen op basis van NEN 2555:2015 en P.V.E.

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

RAPPORTEN

BRANDVEILIGHEID
* toets brandveiligheid, Oosterwijk brandpreventie advies
* brandpreventieplan, Oosterwijk brandpreventie advies

BOUWBESLUIT

- * BEING berekening, Exalius
- * Bouwbesluittoets, Timax
- * MPG berekening, Timax
- * Ventilatieberekening, Starre Advies
- * tekeningen W-installatie, Starre Advies
- * tekeningen S-installatie, Starre Advies

CONSTRUCTIE

- * constructieberekening, De Lange adviesbureau
- * tekeningen overzichten constructie, De Lange adviesbureau

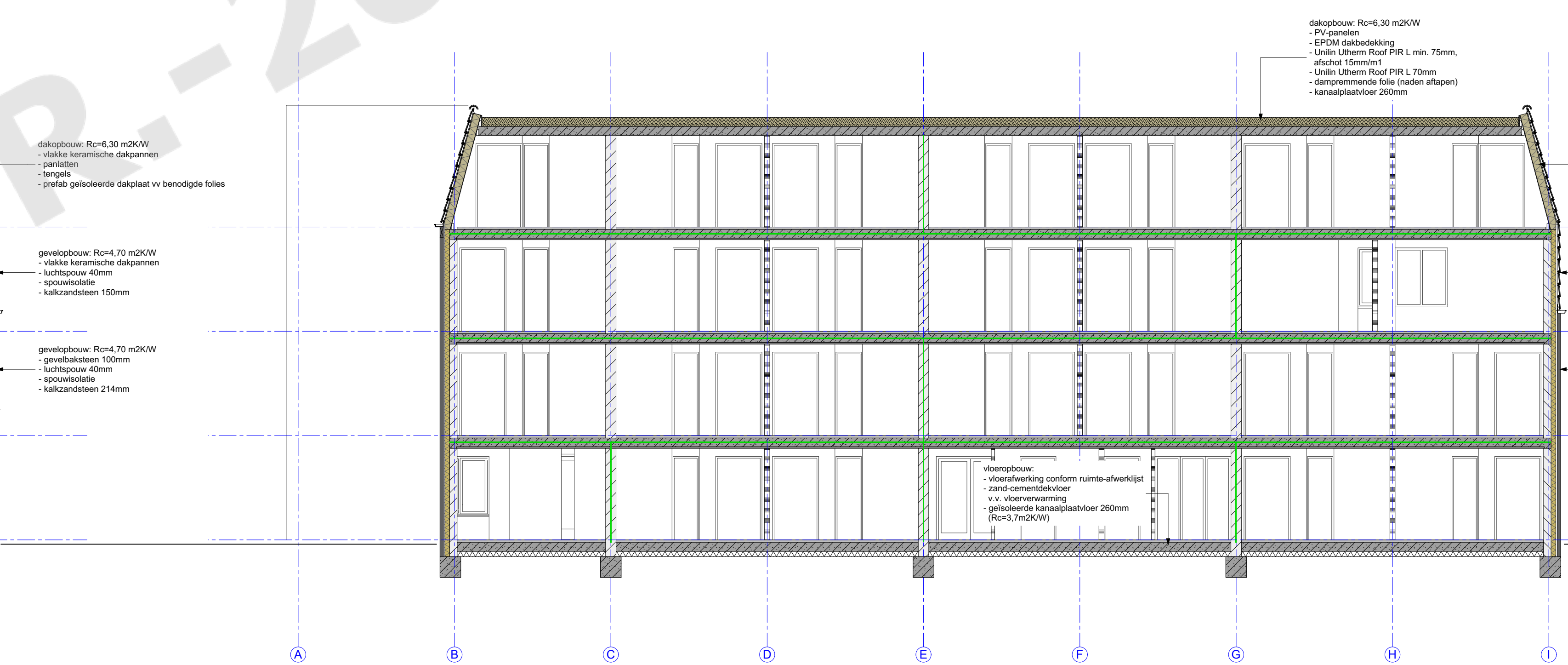
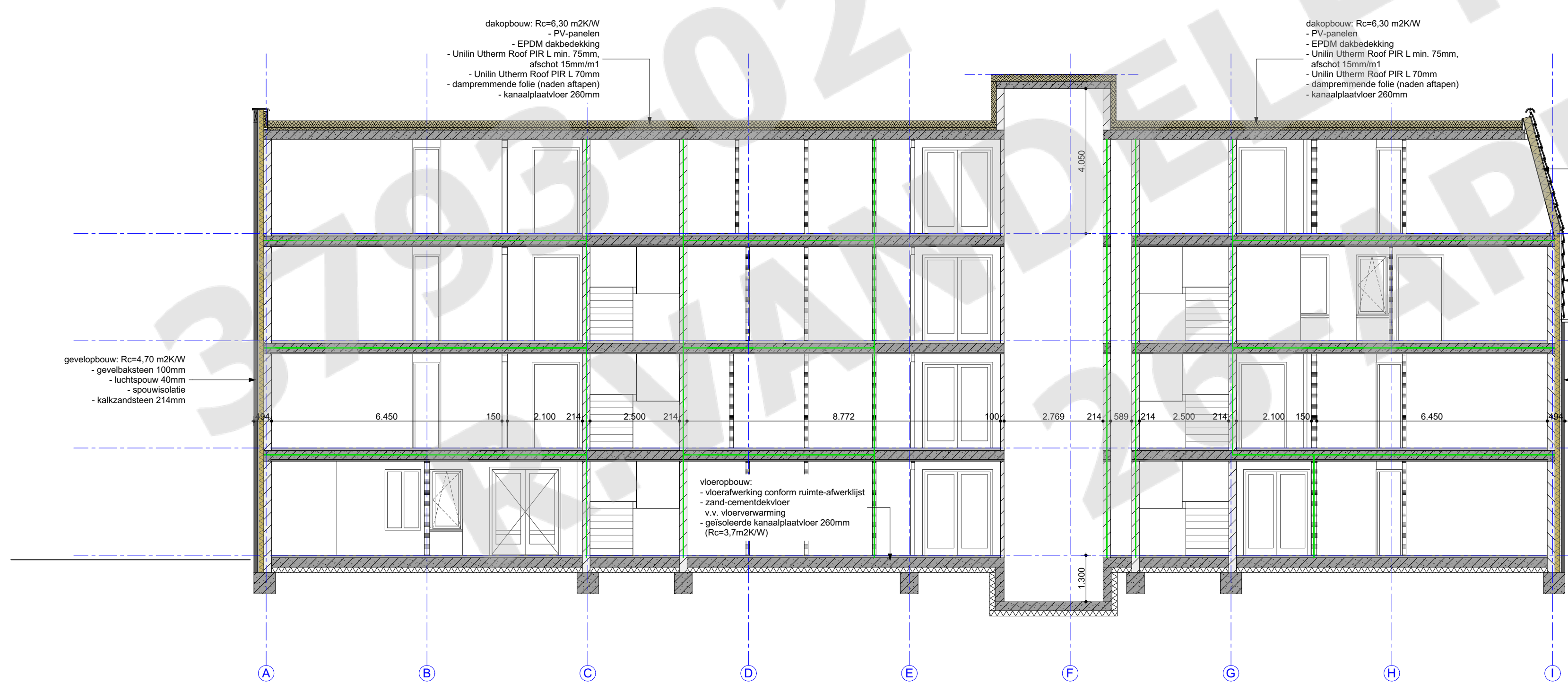
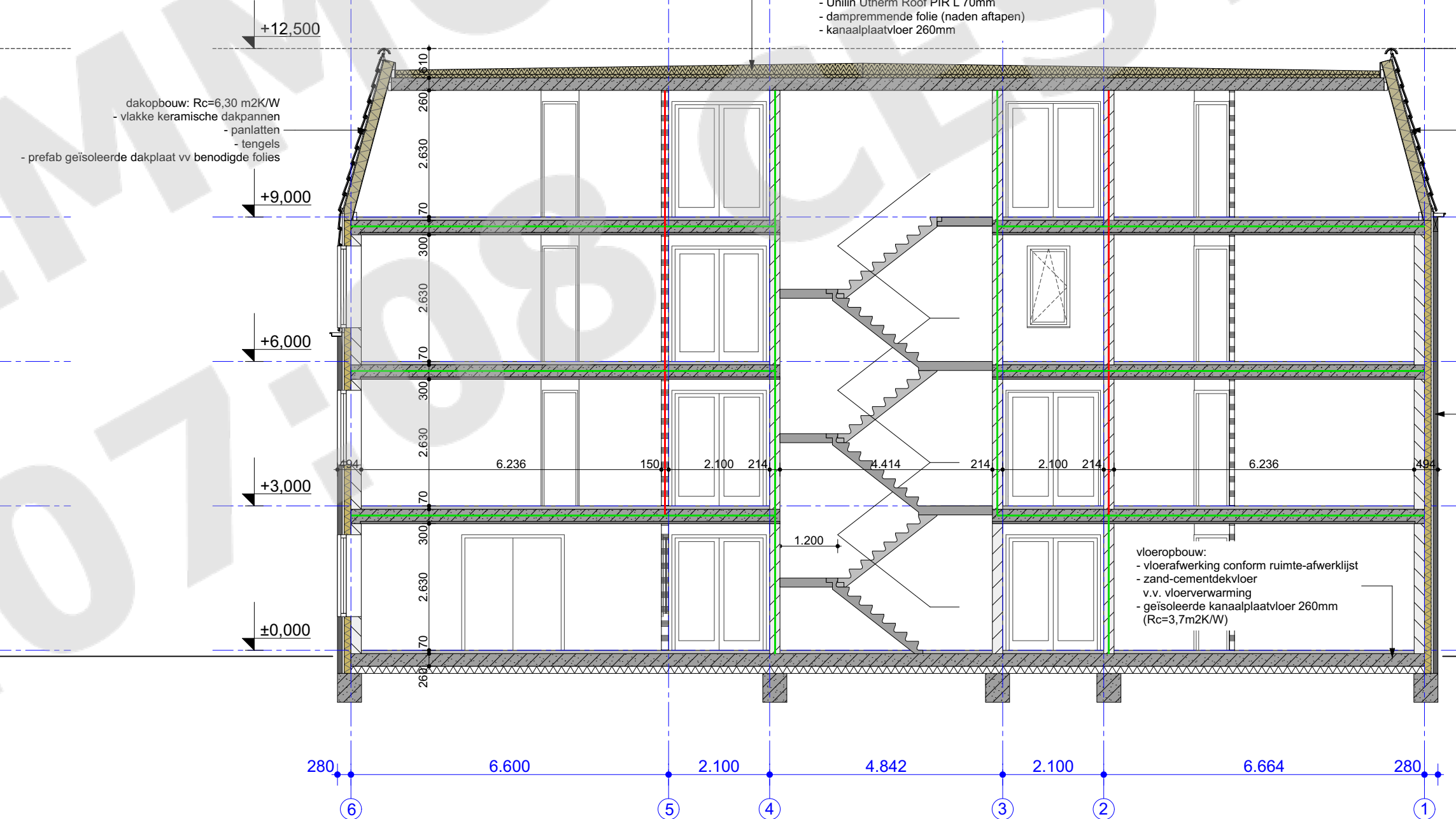
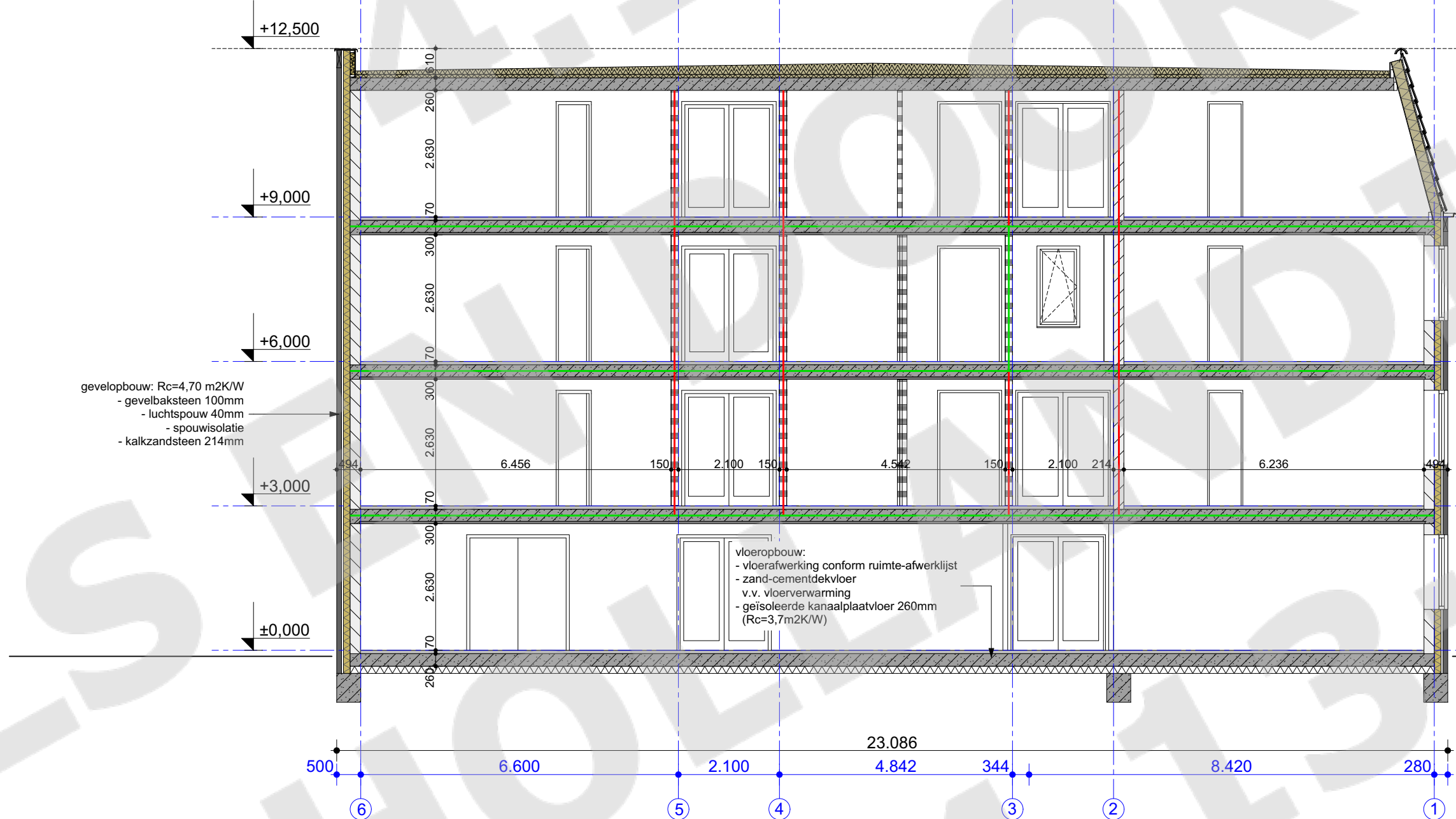
3N30
ARCHITECTEN

3793-01

DEFINITIEF ONTWERP
PLATTEGRONDEN
ZORGGEBOUW AAN DE
KAREL DE GROTESTRAAT 1b te WIJK BU DUURSTEDEN
in opdracht van: Blok 8 en NCB Projectrealisatie

getekend: DdD NVO
schaal: 1:100
datum: 21-12-2023
geve: 1

3N30 ARCHITECTEN
Hofweg 320
3925 CA Scherpenzeel
Postbus 2
3925 ZG Scherpenzeel
3209630 KVK
890070503 BTW
NL 27 RAB 0382 4774 56 IBAN



Kleur- en materiaalstaat		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terrainverharding	Parkeren en voortrein	Rood-bruin en grijs
Terras tuin	Betonklinker	Grijs
Buitengevel	Waalformaat	Verschillende kleuren
Voegwerk	Voegen metselwerk	Grijs
Buiten afslimmerwerk	Gevel (indien aanwezig)	Volgens opgave architect
Afdekker	Aluminium	
Stalen gevelstelen	Gevel	Kleur metaalwerk
Kozijn voordeur	Gevel	Wit
Voordeur	Kunststof / Aluminium	Antraciet
Kozijnen	Gevel	Wit
Draaiende delen	Kunststof	Antraciet
Waterslagen	Aluminium	Kleur kozijn
Daken	Keramische vlakke pan	Antraciet
Dakgoten	Gevel	Natuurlijk
Dakrim	Aluminium	Grijs (kleur n.t.b.)
Kaders Kozijnen	Gevel	Aluminium
Gevel voordeur	Gevel	Kunststeen
Doorvalbeveiliging	Gevel	Wit
Hwa	Gevel	Zink / Aluminium

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLLEREN
ONDERDELEN CONSTRUCTIE VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
UITVOERING VOLGENS GELIENDE BOUWBELEID

3N30
ARCHITECTEN

3793-02
DEFINITIEF ONTWERP
GEVELS EN DOORSNEDEN
ZORGGEBOUW AAN DE
KAREL DE GROTESTRAAT 1b te WIJK BU DUURSTED
in opdracht van: Blok 8 en NCB Projectrealisatie

3N30 ARCHITECTEN
Holendaelplein 30
3925 CA Scherpenzeel
Postbus 2
3925 ZG Scherpenzeel
32069020 KVK
8900705001 BTW
NL 27 RABO 0382 4774 56 IBAN

getekend DdM NvG
schaal 1:100
datum 21-12-2023
gewe 1

PR20141 Karel de Grotestraat 1b te Wijk bij Duurstede

Oppervlaktestaat conform NEN 2580

nr	benoeming	functie	bouwbesluit-terminologie	GBO (m ²)	VR	krijt-streep	VR (m ²)	VG	VG (m ²)
0.01	Portaal	1b	Onbenoemde ruimte	5,32				VG1	5,32
0.02	Tuin-/Eetkamer/Leefkeuken	1b	Verblijfsruimte	101,48	VR1		100,33	VG1	100,33
0.03	Eetkamer	1b	Verblijfsruimte	27,06	VR2		27,06	VG1	27,06
0.04	Leefkamer	1b	Verblijfsruimte	18,36	VR3		18,36	VG1	18,36
0.05	Leefkeuken	1b	Verblijfsruimte	26,58	VR4	2,30	23,90	VG2	23,90
0.06	Eetkamer	1b	Verblijfsruimte	26,84	VR5		25,84	VG2	25,84
0.07	Leefkamer	1b	Verblijfsruimte	26,58	VR6		26,20	VG3	26,20
0.08	Gang	1b	Verkeersruimte	26,45					
0.09	Algemeen	1b	Functieruimte	5,80					
0.10	Gang	1b	Verkeersruimte	33,67					
0.11	E-kast	1b	Technische ruimte	0,63					
0.12	Lift	1b	Liftschacht	-					
0.13	Lift	1b	Liftschacht	-					
0.14	Medicatiekast	1b	Functieruimte	1,93					
0.15	Entreeportaal	1b	Verkeersruimte	11,24					
0.16	MK	1b	Meterruimte	0,58					
0.17	MER	1b	Technische ruimte	8,65					
0.18	Schoon linnen	1b	Functieruimte	14,39					
0.19	Afval/Vuil linnen	1b	Functieruimte	14,90					
0.20	Gang	1b	Verkeersruimte	12,92					
0.21	Berging algemeen	1b	Functieruimte	3,59					
0.22	Spoelruimte	1b	Functieruimte	3,47					
0.23	MIVA	1b	Toiletruimte	3,71					
0.24	Hal	1b	Verkeersruimte	3,78					
0.25	Trappenhuis 1	1b	Verkeersruimte	11,04					
0.26	Kamer 0.1	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR7		20,97	VG4	20,97
0.27	Badkamer 0.1	1b	Badruimte	5,25					
0.28	Kamer 0.2	1b	Verblijfsruimte	21,47	VR8		20,97	VG5	20,97
0.29	Badkamer 0.2	1b	Badruimte	5,25					
0.30	Portaal	1b	Verkeersruimte	3,04					
0.31	Trappenhuis 2	1b	Verkeersruimte	11,04					
0.32	Gang	1b	Verkeersruimte	60,18					
0.33	Kleedruimte	1b	Functieruimte	3,59					
0.34	Toilet	1b	Toiletruimte	1,88					
0.35	Kamer 0.3	1b	Verblijfsruimte	21,09	VR9		21,09	VG6	21,09
0.36	Badkamer 0.3	1b	Badruimte	5,40					
0.37	Kamer 0.4	1b	Verblijfsruimte	21,09	VR10		21,09	VG7	21,09
0.38	Badkamer 0.4	1b	Badruimte	5,40					
0.39	Kamer 0.5	1b	Verblijfsruimte	23,61	VR11		23,61	VG8	23,61
0.40	Badkamer 0.5	1b	Badruimte	5,25					
0.41	Kamer 0.6	1b	Verblijfsruimte	22,14	VR12		22,14	VG9	22,14
0.42	Badkamer 0.6	1b	Badruimte	5,25					

nr	benoeming	functie	bouwbesluit-terminologie	GBO (m²)	VR	krijt-streep	VR (m²)	VG	VG (m²)
0.43	Kamer 0.7	1b	Verblijfsruimte	21,44	VR13		21,44	VG10	21,44
0.44	Badkamer 0.7	1b	Badruimte	5,25					
0.45	Kamer 0.8	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR14		20,97	VG11	20,97
0.46	Badkamer 0.8	1b	Badruimte	5,25					
1.01	Centrale hal	1b	Verkeersruimte	11,14					
1.02	E-kast	1b	Technische ruimte	0,63					
1.03	Medicatiekast	1b	Functieruimte	1,93					
1.04	Gang	1b	Verkeersruimte	81,62					
1.05	Wasruimte/Werkkast	1b	Functieruimte	5,80					
1.06	Trappenhuis 1	1b	Verkeersruimte	3,43					
1.07	Toilet	1b	Toiletruimte	2,70					
1.08	Spoelruimte	1b	Functieruimte	4,48					
1.09	Schoon linnen	1b	Functieruimte	3,59					
1.10	Kamer 1.1	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR15		20,97	VG12	20,97
1.11	Badkamer 1.1	1b	Badruimte	5,25					
1.12	Kamer 1.2	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR16		20,97	VG13	20,97
1.13	Badkamer 1.2	1b	Badruimte	5,25					
1.14	Kamer 1.3	1b	Verblijfsruimte	21,75	VR17		21,24	VG14	21,24
1.15	Badkamer 1.3	1b	Badruimte	5,25					
1.16	Gang	1b	Verkeersruimte	78,40					
1.17	Trappenhuis 2	1b	Verkeersruimte	3,43					
1.18	Berging tilliften	1b	Functieruimte	5,66					
1.19	Stortkokers	1b	Functieruimte	1,28					
1.20	Kamer 1.4	1b	Verblijfsruimte	22,85	VR18	3,10	19,75	VG15	19,75
1.21	Badkamer 1.4	1b	Badruimte	5,25					
1.22	Kamer 1.5	1b	Verblijfsruimte	20,29	VR19		19,77	VG16	19,77
1.23	Badkamer 1.5	1b	Badruimte	5,25					
1.24	Kamer 1.6	1b	Verblijfsruimte	21,09	VR20		21,09	VG17	21,09
1.25	Badkamer 1.6	1b	Badruimte	5,40					
1.26	Kamer 1.7	1b	Verblijfsruimte	21,09	VR21		21,09	VG18	21,09
1.27	Badkamer 1.7	1b	Badruimte	5,40					
1.28	Kamer 1.8	1b	Verblijfsruimte	23,61	VR22		23,61	VG19	23,61
1.29	Badkamer 1.8	1b	Badruimte	5,25					
1.30	Kamer 1.9	1b	Verblijfsruimte	22,14	VR23		22,14	VG20	22,14
1.31	Badkamer 1.9	1b	Badruimte	5,25					
1.32	Kamer 1.10	1b	Verblijfsruimte	21,44	VR24		21,44	VG21	21,44
1.33	Badkamer 1.10	1b	Badruimte	5,25					
1.34	Kamer 1.11	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR25		20,97	VG22	20,97
1.35	Badkamer 1.11	1b	Badruimte	5,25					
1.36	Kamer 1.12	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR26		20,97	VG23	20,97
1.37	Badkamer 1.12	1b	Badruimte	5,25					
1.38	Kamer 1.13	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR27		20,97	VG24	20,97
1.39	Badkamer 1.13	1b	Badruimte	5,25					
1.40	Kamer 1.14	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR28		20,97	VG25	20,97
1.41	Badkamer 1.14	1b	Badruimte	5,25					
1.42	Kamer 1.15	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR29		21,91	VG26	21,91
1.43	Badkamer 1.15	1b	Badruimte	5,25					
1.44	Kamer 1.16	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR30		21,91	VG27	21,91
1.45	Badkamer 1.16	1b	Badruimte	5,25					
1.46	Kamer 1.17	1b	Verblijfsruimte	23,61	VR31	1,10	22,51	VG28	22,51
1.47	Badkamer 1.17	1b	Badruimte	5,25					

nr	benoeming	functie	bouwbesluit-terminologie	GBO (m²)	VR	krijt-streep	VR (m²)	VG	VG (m²)
2.01	Centrale hal	1b	Verkeersruimte	11,14					
2.02	E-kast	1b	Technische ruimte	0,63					
2.03	Medicatiekast	1b	Functieruimte	1,93					
2.04	Gang	1b	Verkeersruimte	46,87					
2.05	SER	1b	Functieruimte	5,80					
2.06	Trappenhuis 1	1b	Verkeersruimte	3,43					
2.07	MIVA	1b	Toiletruimte	3,71					
2.08	Spoelruimte	1b	Functieruimte	3,46					
2.09	Schoon linnen	1b	Functieruimte	3,59					
2.10	Kamer 2.1	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR32		20,97	VG29	20,97
2.11	Badkamer 2.1	1b	Badruimte	5,25					
2.12	Kamer 2.2	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR33		20,97	VG30	20,97
2.13	Badkamer 2.2	1b	Badruimte	5,25					
2.14	Kamer 2.3	1b	Verblijfsruimte	21,75	VR34		21,24	VG31	21,24
2.15	Badkamer 2.3	1b	Badruimte	5,25					
2.16	Kamer 2.4	1b	Verblijfsruimte	22,85	VR35	3,20	19,65	VG32	19,65
2.17	Badkamer 2.4	1b	Badruimte	5,25					
2.18	Kamer 2.5	1b	Verblijfsruimte	20,29	VR36		19,77	VG33	19,77
2.19	Badkamer 2.5	1b	Badruimte	5,25					
2.20	Stortkokers	1b	Functieruimte	1,28					
2.21	Trappenhuis 2	1b	Verkeersruimte	3,43					
2.22	Berging keuken	1b	Functieruimte	5,66					
2.23	Eetkamer/leefkamer	1b	Verblijfsruimte	73,27	VR37		73,27	VG34	73,27
2.24	Leefkamer	1b	Verblijfsruimte	20,08	VR38	1,00	19,08	VG34	19,08
2.25	Leefkeuken/Eet-kamer/Leefkamer	1b	Verblijfsruimte	106,36	VR39		106,36	VG34	106,36
2.27	Leefkeuken	1b	Verblijfsruimte	26,66	VR40	4,00	22,66	VG35	22,66
2.28	Eetkamer	1b	Verblijfsruimte	26,66	VR41	4,00	22,66	VG35	22,66
2.29	Leefkamer	1b	Verblijfsruimte	25,72	VR42	3,10	22,62	VG36	22,62
2.30	Gang	1b	Verkeersruimte	54,69					
2.31	Kamer 2.6	1b	Verblijfsruimte	20,97	VR43		20,97	VG37	20,97
2.32	Badkamer 2.6	1b	Badruimte	5,25					
2.33	Kamer 2.7	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR44		21,91	VG38	21,91
2.34	Badkamer 2.7	1b	Badruimte	5,25					
2.35	Kamer 2.8	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR45		21,91	VG39	21,91
2.36	Badkamer 2.8	1b	Badruimte	5,25					
2.37	Kamer 2.11	1b	Verblijfsruimte	23,61	VR46	1,10	22,51	VG40	22,51
2.38	Badkamer 2.11	1b	Badruimte	5,25					
3.01	Centrale hal	1b	Verkeersruimte	11,14					
3.02	E-kast	1b	Technische ruimte	0,63					
3.03	Medicatiekast	1b	Functieruimte	1,93					
3.04	Gang	1b	Verkeersruimte	81,14					
3.05	Schoon linnen	1b	Functieruimte	2,33					
3.06	Berging tilliften	1b	Functieruimte	3,25					
3.07	Trappenhuis 1	1b	Verkeersruimte	3,43					
3.08	Toilet	1b	Toiletruimte	3,04					
3.09	Spoelruimte	1b	Functieruimte	4,14					
3.10	Wasruimte+werkkast	1b	Functieruimte	3,59					
3.11	Kamer 3.1	1b	Verblijfsruimte	18,63	VR47		12,73	VG41	12,73
3.12	Badkamer 3.1	1b	Badruimte	5,25					
3.13	Kamer 3.2	1b	Verblijfsruimte	20,00	VR48		18,74	VG42	18,74
3.14	Badkamer 3.2	1b	Badruimte	5,25					

nr	benoeming	functie	bouwbesluit-terminologie	GBO (m²)	VR	krijt-streep	VR (m²)	VG	VG (m²)
3.15	Kamer 3.3	1b	Verblijfsruimte	20,91	VR49	5,30	13,71	VG43	13,71
3.16	Badkamer 3.3	1b	Badruimte	5,25					
3.17	Gang	1b	Verkeersruimte	77,44					
3.18	Trappenhuis 2	1b	Verkeersruimte	3,43					
3.19	Techniekruimte	1b	Technische ruimte	5,66					
3.20	Stortkokers	1b	Functieruimte	1,28					
3.21	Kamer 3.4	1b	Verblijfsruimte	23,13	VR50	3,40	19,73	VG44	19,73
3.22	Badkamer 3.4	1b	Badruimte	5,25					
3.23	Kamer 3.5	1b	Verblijfsruimte	19,53	VR51	3,90	13,64	VG45	13,64
3.24	Badkamer 3.5	1b	Badruimte	5,25					
3.25	Kamer 3.6	1b	Verblijfsruimte	20,12	VR52		18,86	VG46	18,86
3.26	Badkamer 3.6	1b	Badruimte	5,40					
3.27	Kamer 3.7	1b	Verblijfsruimte	18,73	VR53		12,73	VG47	12,73
3.28	Badkamer 3.7	1b	Badruimte	5,40					
3.29	Kamer 3.8	1b	Verblijfsruimte	22,57	VR54	0,70	20,53	VG48	20,53
3.30	Badkamer 3.8	1b	Badruimte	5,25					
3.31	Kamer 3.9	1b	Verblijfsruimte	20,65	VR55		13,75	VG49	13,75
3.32	Badkamer 3.9	1b	Badruimte	5,25					
3.33	Kamer 3.10	1b	Verblijfsruimte	20,92	VR56	4,00	15,20	VG50	15,20
3.34	Badkamer 3.10	1b	Badruimte	5,25					
3.35	Kamer 3.11	1b	Verblijfsruimte	20,00	VR57		18,74	VG51	18,74
3.36	Badkamer 3.11	1b	Badruimte	5,25					
3.37	Kamer 3.12	1b	Verblijfsruimte	20,00	VR58		18,74	VG52	18,74
3.38	Badkamer 3.12	1b	Badruimte	5,25					
3.39	Kamer 3.13	1b	Verblijfsruimte	20,00	VR59		18,74	VG53	18,74
3.40	Badkamer 3.13	1b	Badruimte	5,25					
3.41	Kamer 3.14	1b	Verblijfsruimte	20,00	VR60		18,74	VG54	18,74
3.42	Badkamer 3.14	1b	Badruimte	5,25					
3.43	Kamer 3.15	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR61		21,91	VG55	21,91
3.44	Badkamer 3.15	1b	Badruimte	5,25					
3.45	Kamer 3.16	1b	Verblijfsruimte	21,91	VR62		21,91	VG56	21,91
3.46	Badkamer 3.16	1b	Badruimte	5,25					
3.47	Kamer 3.17	1b	Verblijfsruimte	23,61	VR63		23,61	VG57	23,61
3.48	Badkamer 3.17	1b	Badruimte	5,25					

Niet dragende binnenwanden, schachten, vides < 4m², etc.

BG	1b	28,45		VG1	0,55
V1	1b	30,11			
V2	1b	25,70		VG34	3,06
V3	1b	29,50			

Totaal GBO = 2770,14

VR = 1514,81 VG = 1523,74

Overzicht Verblijfsruimten

VR	nr	functie	benoeming	aantal personen	opp VR m ²
VR1	0.02	1b	Tuin-/Eetkamer/ Leefkeuken	n.v.t.	100,33
VR2	0.03	1b	Eetkamer	n.v.t.	27,06
VR3	0.04	1b	Leefkamer	n.v.t.	18,36
VR4	0.05	1b	Leefkeuken	n.v.t.	23,90
VR5	0.06	1b	Eetkamer	n.v.t.	25,84
VR6	0.07	1b	Leefkamer	n.v.t.	26,20
VR7	0.26	1b	Kamer 0.1	n.v.t.	20,97
VR8	0.28	1b	Kamer 0.2	n.v.t.	20,97
VR9	0.35	1b	Kamer 0.3	n.v.t.	21,09
VR10	0.37	1b	Kamer 0.4	n.v.t.	21,09
VR11	0.39	1b	Kamer 0.5	n.v.t.	23,61
VR12	0.41	1b	Kamer 0.6	n.v.t.	22,14
VR13	0.43	1b	Kamer 0.7	n.v.t.	21,44
VR14	0.45	1b	Kamer 0.8	n.v.t.	20,97
VR15	1.10	1b	Kamer 1.1	n.v.t.	20,97
VR16	1.12	1b	Kamer 1.2	n.v.t.	20,97
VR17	1.14	1b	Kamer 1.3	n.v.t.	21,24
VR18	1.20	1b	Kamer 1.4	n.v.t.	19,75
VR19	1.22	1b	Kamer 1.5	n.v.t.	19,77
VR20	1.24	1b	Kamer 1.6	n.v.t.	21,09
VR21	1.26	1b	Kamer 1.7	n.v.t.	21,09
VR22	1.28	1b	Kamer 1.8	n.v.t.	23,61
VR23	1.30	1b	Kamer 1.9	n.v.t.	22,14
VR24	1.32	1b	Kamer 1.10	n.v.t.	21,44
VR25	1.34	1b	Kamer 1.11	n.v.t.	20,97
VR26	1.36	1b	Kamer 1.12	n.v.t.	20,97
VR27	1.38	1b	Kamer 1.13	n.v.t.	20,97
VR28	1.40	1b	Kamer 1.14	n.v.t.	20,97
VR29	1.42	1b	Kamer 1.15	n.v.t.	21,91
VR30	1.44	1b	Kamer 1.16	n.v.t.	21,91
VR31	1.46	1b	Kamer 1.17	n.v.t.	22,51
VR32	2.10	1b	Kamer 2.1	n.v.t.	20,97
VR33	2.12	1b	Kamer 2.2	n.v.t.	20,97
VR34	2.14	1b	Kamer 2.3	n.v.t.	21,24
VR35	2.16	1b	Kamer 2.4	n.v.t.	19,65
VR36	2.18	1b	Kamer 2.5	n.v.t.	19,77
VR37	2.23	1b	Eetkamer/leefkamer	n.v.t.	73,27
VR38	2.24	1b	Leefkamer	n.v.t.	19,08
VR39	2.25	1b	Leefkeuken/Eet-kamer/Leefkamer	n.v.t.	106,36
VR40	2.27	1b	Leefkeuken	n.v.t.	22,66
VR41	2.28	1b	Eetkamer	n.v.t.	22,66
VR42	2.29	1b	Leefkamer	n.v.t.	22,62
VR43	2.31	1b	Kamer 2.6	n.v.t.	20,97
VR44	2.33	1b	Kamer 2.7	n.v.t.	21,91
VR45	2.35	1b	Kamer 2.8	n.v.t.	21,91
VR46	2.37	1b	Kamer 2.11	n.v.t.	22,51
VR47	3.11	1b	Kamer 3.1	n.v.t.	12,73
VR48	3.13	1b	Kamer 3.2	n.v.t.	18,74
VR49	3.15	1b	Kamer 3.3	n.v.t.	13,71
VR50	3.21	1b	Kamer 3.4	n.v.t.	19,73
VR51	3.23	1b	Kamer 3.5	n.v.t.	13,64
VR52	3.25	1b	Kamer 3.6	n.v.t.	18,86
VR53	3.27	1b	Kamer 3.7	n.v.t.	12,73

VR	nr	functie	benoeming	aantal personen	opp VR m ²
VR54	3.29	1b	Kamer 3.8	n.v.t.	20,53
VR55	3.31	1b	Kamer 3.9	n.v.t.	13,75
VR56	3.33	1b	Kamer 3.10	n.v.t.	15,20
VR57	3.35	1b	Kamer 3.11	n.v.t.	18,74
VR58	3.37	1b	Kamer 3.12	n.v.t.	18,74
VR59	3.39	1b	Kamer 3.13	n.v.t.	18,74
VR60	3.41	1b	Kamer 3.14	n.v.t.	18,74
VR61	3.43	1b	Kamer 3.15	n.v.t.	21,91
VR62	3.45	1b	Kamer 3.16	n.v.t.	21,91
VR63	3.47	1b	Kamer 3.17	n.v.t.	23,61
Totaal vloeroppervlakte VR					1514,81

Overzicht Verblijfsgebieden

VG	functie		aantal personen	opp VG m ²
VG1	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	151,62
VG2	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	49,74
VG3	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	26,20
VG4	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG5	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG6	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,09
VG7	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,09
VG8	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	23,61
VG9	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	22,14
VG10	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,44
VG11	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG12	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG13	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG14	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,24
VG15	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	19,75
VG16	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	19,77
VG17	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,09
VG18	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,09
VG19	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	23,61
VG20	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	22,14
VG21	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,44
VG22	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG23	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG24	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG25	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG26	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG27	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG28	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	22,51
VG29	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG30	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97
VG31	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,24
VG32	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	19,65
VG33	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	19,77
VG34	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	201,77
VG35	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	45,32
VG36	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	22,62
VG37	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,97

VG	functie		aantal personen	opp VG m ²
VG38	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG39	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG40	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	22,51
VG41	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	12,73
VG42	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,74
VG43	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	13,71
VG44	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	19,73
VG45	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	13,64
VG46	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,86
VG47	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	12,73
VG48	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	20,53
VG49	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	13,75
VG50	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	15,20
VG51	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,74
VG52	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,74
VG53	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,74
VG54	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	18,74
VG55	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG56	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	21,91
VG57	1b	Woonfunctie, zorg g.o. > 500m ²	n.v.t.	23,61

Totaal vloeroppervlakte VG 1523,74