

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3760615	Jan Logtenberg	RL	Jacqueline Freriksen
ONDERWERP			
3760615 - Aankoop perceel Binnenveldweg 12			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. Kennis nemen van de vaststellingsovereenkomst d.d. 6 juni 2024 inzake de Binnenveldweg 12 alhier;
2. Geen wensen en bedenkingen tegen het aangaan van deze overeenkomst in te brengen;
3. De economische waarde van het pand ad € 780.000 op te nemen op de balans;
4. De overige kosten van € 520.000 ten laste te brengen van de Algemene Reserve;
5. Begrotingswijziging 24072 waarin dit is verwerkt vast te stellen.

INLEIDING

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 augustus 2023 over het bestemmingsplan Hengelo Noord, Slangenbeek is geoordeeld dat de geluidsbelasting ter hoogte van de Binnenveldweg 12 / Kroeskarperstraat 11 onvoldoende goed is gewogen door de gemeente gelet op de aard van het geluid. Dit bestemmingsplan is daarom voor de percelen ter hoogte van de Binnenveldweg 12/Kroeskarperstraat 11 vernietigd.

Op 12 september 2023 (brief nummer 3644712) bent u geïnformeerd over hoe het college het langjarig conflict rondom de situatie Binnenveldweg 12/Kroeskarperstraat 11 goed en zorgvuldig wil oplossen. Dit op basis van de handreiking in de uitspraak van de Afdeling, die destijds als bijlage bij de brief is gevoegd. Hieraan is door partijen invulling gegeven met het voorliggende overeenkomst als uitkomst.

ARGUMENTEN

1.1 Hiermee wordt invulling gegeven aan een mogelijke oplossing uit de uitspraak van de Raad van State.

In oktober 2023 zijn oriënterende gesprekken gehouden met de heer en mevrouw Beernink en De Toermalijn over wensen en ideeën rondom de opvolging van de uitspraak. Dit heeft ertoe geleid dat er verder gesproken is over een bemiddelingstraject, waarbij zowel de aankoop van het perceel en een aanvullende vergoeding onderwerp van gesprek is geweest. De afspraak is gemaakt dat het resultaat aan de raad wordt voorgelegd en zal dienen als onderbouwing voor het beschikbaar stellen van de financiële middelen die nodig zijn voor het effectueren van de overeenkomst. Er is overeenstemming bereikt.

1.2. Met de aankoop van het perceel Binnenveldweg 12 wordt een langdurig conflict opgelost voor zowel de heer en mevrouw Beernink, de gemeente als De Toermalijn. Afspraak is dat daarmee juridische procedures definitief worden gestopt en partijen zich in het openbaar niet meer negatief uitlaten over de kwestie.

In gezamenlijk overleg is gezocht naar een onafhankelijk extern bemiddelaar. Het bemiddelingstraject is vervolgens in december 2023 opgestart. In dit kader hebben zowel de heer en mevrouw Beernink als de gemeente een taxateur aangewezen om de waarde van de woning te bepalen. Deze twee taxateurs hebben samen een (derde taxateur als) voorzitter gezocht. De taxatie is in mei afgerond. De waarde-beïnvloedende werking van de Toermalijn is daarbij weggedacht. Overeengekomen is het prijspeil gebaseerd op (het kunnen verwerven van) een vergelijkbare woning, desgewenst buiten Hengelo. In het kader van het bemiddelingstraject zijn ook aanvullende kosten aan de orde gekomen. Ter zake zijn wij uitgekomen op een bedrag ter compensatie van die kosten. Deze compensatie is als tegemoetkoming voor gemaakte en te maken kosten voor schadeloosstelling, juridische bijstand, financiering, verhuizing en gederfd woongenot. Dit is vastgelegd in de overeenkomst. De overeenkomst strekt tot finale kwijting van het geschil.

2.1 Geen wensen en bedenkingen inbrengen

In het geval het college een overeenkomst aan wenst te gaan met een derde, kan zij in geval zij van mening is dat er sprake is van een belangrijke beslissing, de raad in de gelegenheid stellen wensen en

bedenkingen in te brengen. Aangezien uw raad is meegenomen in dit traject en uw raad op deze uitkomst heeft aangedrongen, en de uitkomst leidt tot een overeengekomen oplossing van het geschil, stellen wij u voor geen wensen en bedenkingen in te brengen.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er is tussen de Familie Beernink en de gemeente geen inhoudelijke overeenstemming bereikt over de ontstane situatie en de geschillen tussen partijen. Dat is ook niet het doel geweest van de gesprekken. Het voorliggende voorstel betreft een compromis op basis van de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak met als doel om het geschil definitief te beëindigen via aankoop van het perceel.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Zodra u een besluit genomen heeft gaan we het besluit uitvoeren. Totdat de heer en mevrouw Beernink een andere geschikte woning hebben gevonden kunnen zij tot uiterlijk 31 juli 2025 woonachtig blijven op het betreffende perceel. Daarnaast gaan we ons na de aankoop oriënteren op de mogelijkheden tot de beste invulling van het perceel Binnenveldweg 12.

Financiën

De taxatiewaarde van het pand aan de Binnenveldweg bedraagt € 780.000 en wordt opgenomen op onze balans onder voorraad panden vastgoed. De overige kosten van € 520.000 komen ten laste van de algemene reserve. Vooralsnog begroten wij deze lasten in 2024; met een mogelijke uitloop naar 2025. De kosten en eventuele opbrengsten van het (tijdelijk) in eigendom hebben van het pand zullen wij verantwoorden via de P en C cyclus.

Communicatie

Er vindt door bekendmaking van het besluit communicatie plaats over het voornemen tot aankoop, maar ook over de inhoud van de vaststellingsovereenkomsten en het taxatierapport.

Juridische zaken

Er is finale kwijting afgesproken, daarmee zijn alle procedures en claims over en weer van tafel.

De heer en mevrouw Beernink hebben schriftelijk verklaard er geen bezwaar tegen te hebben met naam en toenaam te worden genoemd in officiële stukken ten aanzien van deze zaak, daarom is hier afgeweken van de standaard werkwijze (op basis van AVG/WOO) om raadsvoorstellen te ontdoen van persoonsgegevens.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Vatstellingsovereenkomst d.d. 6 juni 2024

Bijlage 2: Taxatierapport d.d. 7 juni 2024

Bijlage 3: Begrotingswijziging 24072

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3760615	hillebrink, pim	RL	Jacqueline Freriksen
ONDERWERP			
3760615 - Aankoop perceel Binnenveldweg 12			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. Kennis nemen van de vaststellingsovereenkomst d.d. 6 juni 2024 inzake de Binnenveldweg 12 alhier;
2. Geen wensen en bedenkingen tegen het aangaan van deze overeenkomst in te brengen;
3. De economische waarde van het pand ad € 780.000 op te nemen op de balans;
4. De overige kosten van € 520.000 ten laste te brengen van de Algemene Reserve;
5. Begrotingswijziging 24072 waarin dit is verwerkt vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met de eigenaren van het perceel Binnenveldweg 12. Onderdeel daarvan is de aankoop van het betreffende perceel door de gemeente. De gemeenteraad heeft daarvoor de noodzakelijke middelen beschikbaar gesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

Hengelo, 3 juni 2024

Hierbij verklaren wij, Anne Beernink-Zweerink en Bert Beernink, dat wij geen bezwaar hebben tegen het vermelden van onze namen in officiële stukken van de gemeente m.b.t. de zaak Beernink-Gemeente Hengelo-Toermalijn.

Anne Beernink-Zweerink

Ann. Beernink-Zweerink

Bert Beernink

Handwritten signature of Bert Beernink, consisting of stylized initials 'BB' followed by a surname.

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Hengelo, zetelende te (7551 EB) Hengelo aan het Burg. Van der Dussenplein 1, ten deze krachtens besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 juni 2024 vertegenwoordigd door haar wethouder J.M.M. Freriksen, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

2. de heer Bertholdus Antonius Beernink, en mevrouw Antonia Hendrika Maria Zweerink, echtelieden en beiden wonende te (7559 PC) Hengelo, aan de Binnenveldweg 12, hierna te noemen: "de familie Beernink"

Overwegende dat:

- a. de familie Beernink sinds 2002 eigenaar is van de woning plaatselijk bekend als Binnenveldweg 12 te Hengelo, kadastraal bekend als gemeente Hengelo, sectie T, nummers 7734, 7432 en 7732;
- b. sinds 2004 op het naastgelegen perceel Kroeskarperstraat 11 te Hengelo het Kinderdagcentrum De Toermalijn is gevestigd;
- c. de familie Beernink sedertdien ernstige overlast, met name geluidhinder, ondervindt van de bedrijfsvoering van De Toermalijn en zij in ieder geval sinds 2008 meerdere procedures heeft gevoerd en nog steeds voert tegen De Toermalijn en de Gemeente;
- d. de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: "de Afdeling") op 9 augustus 2023 uitspraak heeft gedaan in het door de familie Beernink ingestelde beroep tegen het besluit van de raad van de Gemeente van 7 oktober 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hengelo Noord, Slangenbeek" waarin de bestaande situatie van Kinderdagcentrum De Toermalijn en de woning van de familie

Beernink positief is bestemd;

- e. de Afdeling het beroep van de familie Beernink gegrond heeft bevonden en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft vernietigd voor zover het betreft het perceel van de Toermalijn met de bestemming "maatschappelijk" en functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-kinderdagcentrum" en het perceel van de familie Beernink met de bestemming "wonen";
- f. de Afdeling heeft overwogen dat het geschil draait om de vraag of de bestemmingen die aan de gronden van De Toermalijn en aan de gronden van de familie Beernink zijn toegekend met elkaar verenigbaar zijn uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening alsmede vanuit een oogpunt van maatschappelijke wenselijkheid;
- g. de Afdeling in de uitspraak de raad in overweging heeft gegeven om te kiezen voor de ene of de andere bestemming en te onderzoeken of de familie Beernink bereid is haar perceel te verkopen en tegen welke voorwaarden;
- h. partijen mede naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling met elkaar in overleg zijn getreden en onder begeleiding van een externe bemiddelaar tot overeenstemming zijn gekomen over de aankoop van de woning van de familie Beernink op onteigeningsbasis en vergoeding van overige schade en kosten;
- i. Partijen overigens geen overeenstemming hebben bereikt over de oorzaken van de ontstane situatie en de geschillen tussen Partijen;
- j. dit de familie Beernink zwaar valt en de onderhavige overeenkomst uitsluitend wordt gesloten vanuit het besef dat er geen andere mogelijkheid is om uit deze onmogelijke positie te geraken, hun woning te verkopen en elders een bestaan op te bouwen;
- k. partijen de bereikte overeenstemming wensen vast te leggen in deze vaststellingsovereenkomst;

Komen overeen als volgt:

1. Aankoop woning Binnenveldweg 12

1.1 De Gemeente koopt van de familie Beernink, gelijk de familie Beernink verkoopt aan de Gemeente, de woning plaatselijk bekend als Binnenveldweg 12 te Hengelo, kadastraal bekend als gemeente Hengelo, sectie T, nummers 7734, 7432 en 7732, gezamenlijk groot 1.552 m².

1.2 De koopprijs voor het verkochte bedraagt € 780.000,00 (zegge: zevenhonderdtachtigduizend Euro), kosten koper.

1.3 Partijen zijn voorts overeengekomen dat de Gemeente aan de familie Beernink zal voldoen een bedrag van € 520.000,00 (zegge: vijfhonderd-twintigduizend Euro) bestaande uit een vergoeding van bijkomende schade wegens de aankoop op onteigeningsbasis van de woning Binnenveldweg 12 en de daaruit voortvloeiende noodzaak voor de familie Beernink vervangende huisvesting desgewenst buiten Hengelo te verwerven waaronder mede is begrepen een tegemoetkoming voor de door de familie Beernink ondervonden schade wegens gederfd woongenot en gemaakte kosten.

1.4 Met de koopprijs en de vergoeding wegens bijkomende schade als bedoeld in de leden 2 en 3, wordt de familie Beernink geacht volledig schadeloos te zijn gesteld voor alle schade en kosten, hoe ook genaamd, zulks onverlet hetgeen hierna is vermeld omtrent de vergoeding van de kosten van deskundige en juridische bijstand.

2. Levering, betaling en voortgezet gebruik

2.1 De juridische levering van het verkochte door de familie Beernink aan de Gemeente vindt zo spoedig mogelijk plaats op een door de familie Beernink te bepalen datum, doch gelet op de schaarste aan adequate vervangende woonruimte uiterlijk 1 juli 2025.

2.2 Indien de familie Beernink dat wenst heeft zij het recht het verkochte na de juridische levering te blijven gebruiken, zulks om niet, gedurende een periode van maximaal 3 maanden ten behoeve van de voorbereiding op en de verhuizing naar een vervangende woonruimte. De gebruikslasten, waaronder de aansluiting op en verbruikskosten van nutsvoorzieningen, zijn hierbij voor rekening van de familie Beernink. De eigenaarlasten, waaronder verzekering van de opstal, zijn voor rekening van de Gemeente.

2.3 De koopprijs en de vergoeding wegens bijkomende schade wordt door de Gemeente aan de familie Beernink betaald op de volgende wijze:

- a) binnen twee weken na inwerkingtreding van deze overeenkomst wordt door de Gemeente 10% van de koopprijs en de vergoeding wegens bijkomende schade, derhalve € 130.000,00, betaald op een door de familie Beernink aan te wijzen en op hun naam staande bankrekening;
- b) bij het ondertekenen van de akte van levering wordt door de Gemeente 90% van de koopprijs en de vergoeding wegens bijkomende schade, derhalve € 1.170.000,00 voldaan door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de leveringsakte;
- c) indien de familie Beernink gebruik maakt van de mogelijkheid tot voortgezet gebruik gedurende maximaal 3 maanden, komen partijen overeen dat een gedeelte ter grootte van 10% van de koopprijs en de vergoeding wegens bijkomende schade, derhalve € 130.000,00, op de kwaliteitsrekening van de notaris blijft staan tot zekerheid voor de tijdige en juiste nakoming door de familie Beernink van de verplichting tot bij oplevering van het verkochte aan de Gemeente aan het einde van het voortgezet gebruik om niet.

3. Kosten en belastingen

3.1 De notariële kosten terzake van de koop en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede eventuele over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente.

3.2 De notariële kosten in verband met eventuele aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op het verkochte rusten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de familie Beernink.

4. Staat van het verkochte

4.1 Het verkochte wordt door de familie Beernink aan de Gemeente geleverd vrij van huur en gebruik, vrij van hypotheek en beslag en geheel ontruimd.

4.2 De familie Beernink verklaart dat haar niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties, een eventueel in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek of het gebruik van het verkochte, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak thans aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

4.3 Het is de familie Beernink voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septic-tanks bevinden.

4.4 Het is de familie Beernink niet bekend of het verkochte asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevat. De Gemeente draagt het risico van de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen in het verkochte en dient desgewenst te onderzoeken of in het verkochte asbesthoudende materialen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt.

5. Belastingsschade en kosten van deskundige en juridische bijstand

5.1 Gelet op de bedoeling van partijen dat de Gemeente de woning Binnenveldweg 12 te Hengelo van de familie Beernink aankoopt op onteigeningsbasis, zijn partijen overeengekomen dat indien en voorzover van de familie Beernink meer of eerder belasting zal worden geheven dan zonder deze aankoop het geval zou zijn geweest, de Gemeente deze belastingsschade aan de familie Beernink zal vergoeden, zoals deze schade in voorkomend geval op verzoek van beide partijen en op basis van de uitgangspunten van Partijen bij deze overeenkomst bindend zal worden vastgesteld door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam. De kosten voor dit bindend advies worden door de Gemeente

gedragen.

5.2 Partijen zijn het erover eens, dat onder belastingschade als bedoeld in het eerste lid niet valt eventuele belastingheffing over box 3 vermogen.

5.3 Indien zich de situatie als bedoeld in het eerste lid voordoet, te weten dat de familie Beernink wordt geconfronteerd met belastingheffing over de van de Gemeente ontvangen vergoeding, zal zij jegens de fiscus aangeven dat naar de bedoeling van Partijen sprake is van (onbelaste) vergoeding van schade en kosten. In dat geval zal de familie Beernink onverwijld ook de Gemeente hiervan in kennis stellen zodat ook de Gemeente indien gewenst dit standpunt jegens de fiscus nader kan ondersteunen, toelichten en/of onderbouwen.

5.4 Eveneens in verband met de bedoeling van partijen om over te gaan tot aankoop op onteigeningsbasis, komen de kosten voor de juridische bijstand van de familie Beernink ten behoeve van de onderhandelingen over en de totstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst voor rekening van de Gemeente. Deze kosten zullen door de advocaat van de familie Beernink rechtstreeks in rekening worden gebracht aan de Gemeente en door de Gemeente aan de advocaat worden voldaan.

6. Beëindiging procedures en finale kwijting over en weer

6.1 Binnen één week nadat de eerste deelbetaling als bedoeld in artikel 2.3 sub a. door de familie Beernink is ontvangen, zal de familie Beernink alle nog aanhangige juridische procedures, hoe ook genaamd en bij welke instantie ook aanhangig, onvoorwaardelijk intrekken.

6.2 Behoudens de verplichtingen die voor partijen over een weer voortvloeien uit hoofde van deze vaststellingsovereenkomst, verlenen partijen elkaar door ondertekening en na inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst onherroepelijke finale kwijting over en weer uit hoofde van alle tussen hen spelende huidige of eerdere geschillen samenhangend met (de aanwezigheid en overlast van) De Toermalijn.

6.3 Partijen doen afstand van hun rechten uit hoofde van de artikelen 6:265 t/m 6:272 BW om deze overeenkomst al naar gelang het geval, volledig of gedeeltelijk te ontbinden of te vernietigen, of om in rechte volledige of gedeeltelijke vernietiging of ontbinding te vorderen.

6.4 Tot slot zijn partijen overeengekomen dat zij zich na ondertekening en inwerkingtreding van deze vaststellingsovereenkomst in het openbaar niet negatief over elkaar zullen uitlaten.

7. Opschortende voorwaarde

7.1 Deze vaststellingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de Gemeente in zijn vergadering van 3 juli 2024 besluit tot vaststelling van het voor uitvoering van de onderhavige vaststellingsovereenkomst benodigde krediet.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Hengelo,

de Gemeente Hengelo
namens deze J.M.M. Freriksen

B.A. Beernink

A.H.M. Zweerink

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	76830047	320000	U	N	780000					Aankoop pand binnenveldweg
1	79999999	900000	I	N	780000					Tegenboeken pand binnenveldweg
1	60301015	438001	U	N	520000					Overige kosten binnenveldweg
1	69809101	710100	I	N	520000					Overige kosten binnenveldweg
1	80000101	710101	U	N	520000					Overige kosten binnenveldweg
1	89999999	900000	I	N	520000					Overige kosten binnenveldweg

Taxatierapport

Gemeente Hengelo/ familie Beernink

waardebepaling en advisering vervangend object voor de woning aan de Binnenveldweg 12 te Hengelo, in het kader van het bereiken van een minnelijke overeenstemming. Taxatie in commissieverband.

Datum | 7 juni 2024

Kenmerk | IW240410674

Status | definitief



Taxatiecommissie	Dit rapport is een verslag van een taxatie van een onafhankelijke taxatiecommissie, bestaande uit drie taxateurs.
Het vastgoedobject	Het getaxeerde betreft een woning, gelegen aan de Binnenveldweg 12 in Hengelo.
Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt	€ 780.000, - Zegge: zevenhonderd tachtig duizend euro
Het bedrag waartegen in Deventer of directe omgeving een vervangende woning met vergelijkbaar woongenot kan worden gekocht	€ 950.000, - Zegge: negenhonderdvijftig duizend euro

Arnhem

Meander 651, 6825 ME
T +31 26 352 1830

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Schiphol-Rijk

Beechavenue 109, 1119 RB
T +31 20 659 8589

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Zwolle

Hanzelaan 351, 8017 JM
T +31 38 870 01 86

E info@waarderingen.com

I www.vanameydewaarderingen.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Professionaliteit per deelgebied	5
1.3	Voorzitter	6
1.4	Taxateur	6
1.5	Taxateur	6
1.6	Plausibiliteitsverklaring	7
1.7	Educatie	7
1.8	Onafhankelijkheid en objectiviteit	7
1.9	Dossiervorming	7
1.10	Gehanteerde valuta	8
1.11	Waardepeildatum	8
1.12	Inspectiedatum	8
1.13	Beknopte omschrijving vastgoedobject	8
1.14	Opdrachtoomschrijving	8
1.15	Doel van de taxatie	9
1.16	Waarderingsgrondslag	10
1.17	Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen	10
1.18	Gebeurtenissen	11
1.19	Uitgangspunten	11
1.20	Bijzondere uitgangspunten	11
1.21	Informatiebronnen	11
1.22	Proces van totstandkoming	12
1.23	Leeswijzer	12
2	Eigendomssituatie	13
2.1	Adresgegevens	13
2.2	Kadastrale gegevens	13
2.3	Eigendomssituatie	13
2.4	Gebruikssituatie	13
2.5	Gebruik	13
2.6	Titelonderzoek/ zakelijke rechten	14
3	Omschrijving van het vastgoedobject	15
3.1	Samenvatting	15
3.2	Ondergrond gebouwen	15
3.3	Luchtfoto van het getaxeerde	15
3.4	Wijze van opname	15
3.5	Omschrijving van de gebouwen	16
3.6	Omschrijving voorzieningen	17
3.7	Duurzaamheid	17
4	Ligging en omgeving	18
4.1	Lokale ligging	18
4.2	Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed	18
4.3	Omgevingsfactoren	18
5	Milieusituatie	19
5.1	Bodemverontreiniging	19
6	Publiekrechtelijke situatie	20
6.1	Provinciale plannen	20



6.2	Vigerend omgevingsplan.....	20
7	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse	22
7.1	Methode	22
7.2	SWOT-analyse (onder bijzonder uitgangspunt)	22
8	Optimale aanwending	24
8.1	Inleiding	24
8.2	Beoordeling.....	24
9	Taxatiemethode.....	25
9.1	Taxatiebenadering	25
9.2	Taxatiemethode(n)	25
10	Marktbenadering	26
10.1	Marktontwikkeling sector	26
10.2	Referenties (niet limitatief)	27
10.3	Aanbod Deventer en omstreken.....	29
10.4	Mate van verkoopbaarheid	35
10.5	Overwegingen en toelichting op de waardering	35
10.6	Overwegingen en toelichting op de inschatting t.a.v. het bedrag waartegen vervangend woongenot kan worden verworven	36
11	Toelichting op de waardering	38
11.1	Omschrijving van de totstandkoming van de waardering.....	38
11.2	Waardering	38
11.3	Aangebrachte wijzigingen	38
11.4	Back testing	38
11.5	Waarderingsonzekerheid.....	39
11.6	Kwaliteitsborging	39
12	Plausibiliteitsverklaring	40
13	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.....	41
14	Definities	43
14.1	Definitie van de waardebegrippen	43
15	Bijlagen	44





1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Hengelo
Adres opdrachtgever:	Postbus 18, 7550 AA Hengelo
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	F.J. Logtenberg namens de gemeente. De heren Kromhof en Kakkenberg hebben ondergetekende aangewezen als derde commissielid en voorzitter van deze commissie.
De opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdracht welke door opdrachtgever is ondertekend op:	d.d. 17 april 2023
Met kenmerk:	IO240410479
Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):	<ul style="list-style-type: none">• International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC). Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum;• NRVT: Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum.• De kaders die opdrachtgevers met elkaar zijn overeengekomen in de het document "uitgangspunten taxatie woning Binnenveldweg 12 te Hengelo" d.d. 20 maart 2024 en die gelden als richtlijn voor deze taxatie

1.2 Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een vastgoedobject op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen.

Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van de kamer Wonen conform het laatst vastgestelde Reglement Kamers van het NRVT. Opdrachtgevers hebben gezocht naar taxateurs die ervaring hebben met geschilbeslechting, het begroten van onteigeningsschadeloosstellingen, driesdeskundigentaxaties en hebben die kwalificaties laten prevaleren boven een inschrijving in de kamer Wonen. Dit is de reden waarom de commissie bestaat uit drie taxateurs die ingeschreven staan in andere kamers.

Bovendien geldt dat het bij woningen goed mogelijk is om plaatselijke kennis op te doen en referenties te vinden. Bovendien geldt dat één van de leden van de taxatiecommissie (de heer Kromhof) lange tijd een woningmakelaarskantoor heeft gehad en nog steeds actief is in de regio met het uitvoeren van taxaties.

Taxateurs hebben kennis genomen van de aard van het te taxeren vastgoedobject en achten zich voldoende deskundig om deze opdracht te aanvaarden.

1.3 Voorzitter

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door, in de hoedanigheid als voorzitter van de taxatiecommissie:

Ing. J. van Lenthe, rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in het register: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en het
Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD).

Onder nummer: RT788145149 (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)
Vereniging voor Ontheeningsrecht (VvOR)
(bestuurslid)
Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)

1.4 Taxateur

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door, aangewezen door Beernink:

Ing. M. J. Kakkenberg, rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in het register: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en register
Deskundigen Ontheening en Bestuursrechtelijke
Schadevergoeding (DOBS)

Onder nummer: RT529665613 (NRVT)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

1.5 Taxateur

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door, aangewezen door de gemeente:

Mr. G.H. Kromhof, rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in het register: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, register
Deskundigen Ontheening en Bestuursrechtelijke
Schadevergoeding (DOBS) en bij Vastgoedcert
(kamer Wonen)

Onder nummer: RT829354005 (NRVT) 52403 (Vastgoedcert)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele attitude voor beginnend taxateurs worden bij Van Ameyde Waarderingen geborgd in de vorm van een mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft Leonie Schaper aan de totstandkoming van dit taxatierapport meegewerkt.

1.6 Plausibiliteitsverklaring

Dit rapport is tot stand gekomen als gezamenlijk taxatierapport van de taxatiecommissie. Het rapport bevat daarom reeds een interne kwaliteitstoets. Reden waarom het inschakelen van een 4^e taxateur voor het afgeven van een plausibiliteitsverklaring achterwege is gebleven.

1.7 Educatie

Taxateur is als gecertificeerd Register-Taxateur in het NRVT ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Register-Taxateur is daarnaast lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.

1.8 Onafhankelijkheid en objectiviteit

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (www.nrvt.nl). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd.

Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstremgeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

Voorzitter is geen omstandigheid bekend die een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid in deze opdracht.

Voorzitter verklaart geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

Voorzitter verklaart dat hij /zij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Van Ameyde Waarderingen onder de grens van 25% van de jaarmzet ligt.

Voorzitter verklaart dat het honorarium voor deze opdracht gebaseerd is op de te besteden tijd en in generlei opzicht in verband staat met de uitkomst van de taxatie.

1.9 Dossiervorming

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS 102 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming conform de Praktijkhandreiking van het NRVT.

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS die geldig zijn op de waardepeildatum standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming.

Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere Register-Taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een ervaren Register-Taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

- De aard en omvang van de werkzaamheden;
- De uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;

- Significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.

Dit dossier bevat o.a. de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden, relevante correspondentie, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).

1.10 Gehanteerde valuta

EUR (€)

1.11 Waardepeildatum

De Waardepeildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald. In de uitgangspuntennotitie die als grondslag dient voor deze waardering (zie paragraaf 1.15 en 1.17 van dit rapport) is hierover het volgende opgenomen:

De waardepeildatum is de datum waarop het taxatierapport wordt uitgebracht

Strikt formeel is dit vanuit taxatie regelgeving niet toegestaan, omdat een rapport doorgaans op enig moment tijdens een werkdag wordt uitgebracht en (in theorie) het object daarna verloren kan gaan waardoor de waarde niet meer geldt. In lijn met de uitgangspuntennotitie is daarom een recente, maar vaste, waardepeildatum gekozen.

De Waardepeildatum is: 10 mei 2024

1.12 Inspectiedatum

De inspectie van het getaxeerde is uitgevoerd door: ing. J. van Lenthe, Mr. G.H. Kromhof en ing. M. J. Kakkenberg

Het vastgoedobject is geïnspecteerd op 22 april 2024.

1.13 Beknopte omschrijving vastgoedobject

De woning, gelegen aan de Binnenveldweg 12 te Hengelo (Overijssel), behelst drie kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 1.552 m²

Met het vastgoedobject wordt telkens bedoeld hetgeen getaxeerd wordt. Dit vastgoedobject wordt, omwille van de leesbaarheid, soms ook wel aangeduid als "het getaxeerde" of "de objecten".

1.14 Opdrachtomschrijving

Het uitvoeren van een volledige taxatie: Een Professionele Taxatiedienst in de vorm van een volledige taxatie zoals bedoeld in de Praktijkhandreikingen van het NRVT. Een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm.

1.15 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het beslechten van een langlopend geschil tussen de familie Beernink en de gemeente Hengelo. Daarover zijn partijen met elkaar in overleg. Met dat overleg wordt ook invulling gegeven aan de slotoverwegingen van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) in diens uitspraak d.d. 9 augustus 2023 (<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@138722/202006488-1-r3/>) in de kwestie waarin de Afdeling beslist over het door Beernink ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan "Hengelo Noord, Slangenbeek".

Dit plan heeft een conserverend karakter en bestemt de bestaande situatie van kinderdagcentrum de Toermalijn en de daarnaast gesitueerde woning van Beernink. Aan de gronden van de woning is onder meer de bestemming "Wonen" toegekend en aan de gronden van de Toermalijn is onder meer de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagcentrum" toegekend. Stichting Aveleijn exploiteert onder de naam de Toermalijn op het perceel Kroeskarperstraat 11 te Hengelo een kinderdagcentrum voor kinderen en jongeren in de leeftijd van nul tot en met achttien jaar met een (meervoudige) beperking en een ontwikkelingsachterstand. Beernink woont pal naast kinderdagcentrum de Toermalijn. Beernink betoogde bij de Afdeling dat de bestemming van zijn perceel en dat van de Toermalijn vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet met elkaar verenigbaar zijn, omdat ze op erg korte afstand van elkaar zijn gesitueerd waardoor hij onaanvaardbare geluidsoverlast ervaart.

De Afdeling verklaart het beroep van Beernink gegrond en vernietigt het door de gemeente Hengelo genomen vaststellingsbesluit. De Afdeling overweegt in deze uitspraak onder het kopje "Wat betekent dit voor partijen" onder meer het volgende:

"De Afdeling stelt vast dat deze procedure onderdeel is van een langslpend conflict tussen [appellant], De Toermalijn en de gemeente Hengelo. Dat conflict is met deze uitspraak niet ten einde. In het belang van een meer duurzame oplossing van het conflict tussen partijen merkt de Afdeling nog het volgende op. In de kern draait het geschil om het antwoord op de vraag of in dit specifieke geval enerzijds de bestemming "Maatschappelijk" en de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagcentrum", die aan de gronden van de Toermalijn zijn toegekend, met inbegrip van het gebruik dat de Toermalijn van die gronden maakt voor de opvang van de kinderen en jongeren die aan haar worden toevertrouwd, en anderzijds de bestemming "Wonen", die aan de gronden van [appellant] is toegekend, met elkaar verenigbaar zijn uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, maar ook uit oogpunt van maatschappelijke wenselijkheid. De vraag dringt zich op of een keuze voor de ene bestemming dan wel de andere bestemming niet de kortste route is naar een einde aan dit geschil."

En:

".....kan worden onderzocht of [appellant] bereid is zijn perceel te verkopen en tegen welke voorwaarden. [appellant] heeft - ook op zitting - aangegeven dat het zijn voorkeur heeft als hij wordt uitgekocht. Het is bevorderlijk voor de finale geschiloplossing indien [appellant] daarbij reële financiële eisen stelt en tussen partijen wordt onderhandeld op basis van de waarde van de woning zoals vastgesteld door een of meer onafhankelijke taxateurs."

Partijen hebben deze suggestie kennelijk ter harte genomen en zijn met elkaar in overleg getreden. Daarbij is door een onafhankelijke en terzake kundige advocaat (Mr. J. Vermeulen van Ten Holter Noordam advocaten uit Rotterdam) een kader opgesteld ten behoeve van de door de Raad van State geadviseerde minnelijke overeenstemming. Onderdeel van dat kader is de notitie "Uitgangspunten taxatie woning Binnenveldweg 12 te Hengelo" d.d. 20 maart 2024.

Dit document vangt aan met het doel van onderhavige taxatie:

"Ten behoeve van het bereiken van overeenstemming over de aankoop op onteigeningsbasis door de gemeente van de aan Beernink toebehorende woning Binnenveldweg 12 te Hengelo,

wensen partijen te beschikken over een taxatie van de marktwaarde van de woning. Tot de opdracht aan taxateurs behoort niet de begroting van de bijkomende schadeposten.”

Voor de uitvoering van deze taxatie wordt een bijzonder uitgangspunt geformuleerd (zie paragraaf 1.20 van dit rapport).

Aan taxateurs wordt door partijen ook verzocht te adviseren over het bedrag waartegen naar hun oordeel in Deventer of directe omgeving een vervangende woning met een vergelijkbaar woongenot (met hetzelfde bijzonder uitgangspunt dat direct naast de vervangende woning geen sprake zal zijn van een bijzondere overlast veroorzakende bestemming) door Beernink kan worden gekocht. Daarbij wordt taxateurs verzocht inzicht te geven in het actuele aanbod van dergelijke woningen en de gemiddelde doorlooptijd in de verkopen.

1.16 Waarderingsgrondslag

Marktwaarde

het geschatte bedrag waartegen de betreffende onroerende zaak 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.

Bron: uitgangspuntennotitie (zie paragraaf 1.15 en 1.17 van dit rapport), definitie overeenkomstig de IVS Algemene standaarden paragraaf 30.1 van 2022.

1.17 Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen

Heeft opdrachtgever of een ander die betrokken is bij de taxatie instructies gegeven?

Ja, in de vorm van een uitgangspuntennotitie, zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.15, waarin afspraken zijn gemaakt over de waardebepaling waaronder een bijzonder uitgangspunt, die hebben te gelden als instructie aan taxateurs, alsmede afspraken over het totstandkomingsproces van de waardering.

Ten aanzien van dit proces bevat de uitgangspuntennotitie nog de volgende instructies:

1. Ten behoeve van de taxatie zullen taxateurs een meetrapport van de te taxeren woning laten opstellen;
2. Iedere partij wijst één taxateur aan en beide taxateurs wijzen samen een derde taxateur aan die als voorzitter en penvoerder zal fungeren;
3. De taxateurs dienen te streven naar een unaniem oordeel over de getaxeerde marktwaarde. Mochten zij echter van mening verschillen over de marktwaarde en deze verschillen onderling niet kunnen beslechten, dan zullen taxateurs in het definitief rapport ieder motiveren wat in hun ogen de marktwaarde zou moeten zijn en waarom. In dit geval zal de door partijen overeen te komen koopprijs het gemiddelde zijn van de twee van de drie marktwaarden die het dichtst bij elkaar liggen;
4. De taxateurs zullen het concept van hun advies gelijktijdig aan beide partijen toezenden waarna iedere partij gedurende een door taxateurs te bepalen termijn in de gelegenheid zijn daarop hun reactie kenbaar te maken, met afschrift daarvan aan de andere partij;
5. Gedurende het bovenomschreven taxatieproces vindt eventuele communicatie met partijen op transparante wijze plaats;
6. De taxateurs verwerken de reacties van partijen gemotiveerd in het definitieve rapport dat aan beide partijen wordt toegezonden;

1.18 Gebeurtenissen

1) *Hebben zich gebeurtenissen na inspectiedatum en vóór de waardepeildatum voorgedaan?*

Nee, voor zover bij ondergetekende bekend niet.

2) *Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na de waardepeildatum maar vóór rapportagedatum die substantiële invloed hebben op de waardering?*

Nee, voor zover bij ondergetekende bekend niet.

1.19 Uitgangspunten

- Het vastgoedobject is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging die de optimale aanwending in de weg staat, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is vrij van asbest, tenzij anders vermeld;
- Indien bij het vastgoedobject gebouwen betrokken zijn wordt ervan uitgegaan dat er geen funderingsgebreken zijn, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is niet belast met andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen gelden anders dan die blijken uit de openbare registers;
- Het vastgoedobject is vrij van pacht, huur en gebruik tenzij anders vermeld;
- Alle in het taxatierapport genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing en tenzij anders vermeld, exclusief btw.

1.20 Bijzondere uitgangspunten

Op basis van de notitie "uitgangspunten taxatie woning Binnenveldweg 12" wordt de commissie gevraagd om een waarde onder een bijzonder uitgangspunt vast te stellen. Deze is als volgt gedefinieerd:

Bij de taxatie wordt het bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat het gebruik door het kinderdagverblijf De Toermalijn op het belendend perceel wordt weggedacht, het gebruik van de ten behoeve van De Toermalijn aangelegde parkeerplaatsen daaronder begrepen, en in de plaats daarvan wordt uitgegaan van een geen bijzondere overlast veroorzakende bestemming die past binnen de onderhavige woonwijk, zodat deze geen waardeverminderende werking heeft op de te taxeren woning.

Dit uitgangspunt is geldig en relevant omdat het tussen partijen overeengekomen is en past binnen de context van de uitspraak van de Raad van State.

In afwijking van het gestelde in de Praktijkhandleidingen wordt er afgezien van het opnemen van de 'marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt'. Partijen hebben voor het bereiken van minnelijke overeenstemming bij een dergelijke waarde geen baat en het zou de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateurs onnodig vergroten.

1.21 Informatiebronnen

Ondergetekende heeft naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in:

- Boekhouding
- Milieudossier

- Bouwvergunning- en tekening
- (Erf)pachtovereenkomst(en)
- Bouwtekeningen en plattegronden
- Maatschapscontract
- Kadata en eigen transactiedatabase
- Eigendomsakte(n)
- Overig, namelijk: foto's en het Meetrapport van Object & Co d.d. 24 april 2024 met als nummer OC-2024-119717

1.22 Proces van totstandkoming

Na de opname/inspectie hebben de leden van de taxatiecommissie individueel hun eigen onderzoek uitgevoerd.

Op verzoek van de commissie heeft Beernink op 22 april jl. nog de oorspronkelijke verkoopbrochure (uit 2002) aangeleverd.

De commissie is op 7 mei jl. bijeen gekomen en heeft overleg gevoerd. Tijdens dat overleg is onderling marktinformatie uitgewisseld, alsook standpunten.

Gelet op de specifieke kenmerken (relatief groot woonoppervlak en relatief grote overige inpanidige ruimte) van het vastgoedobject kijken taxateurs (in beperkte mate) verschillend aan tegen de 'plussen en minnen' ervan. Ook verschillen zij (in beperkte mate) van mening over de (wijze van) vergelijking met referentie transacties c.q. aan welke transacties het meeste gewicht toekomt. Tijdens de bijeenkomst zijn deze verschillen besproken en heeft de commissie een gedragen compromis bereikt over de waarde van het vastgoedobject.

Dit rapport is opgesteld middels het sjabloon van het kantoor van de voorzitter, maar is een rapport namens de gehele commissie. In het rapport wordt verslag gedaan van de bereikte overeenstemming over de waarde alsmede de (gedragen) onderbouwing daarvan.

1.23 Leeswijzer

Daar waar in dit rapport Van Ameyde genoemd wordt, moet ook verstaan worden de rest van de commissie. Daar waar in dit rapport in enkelvoud geschreven wordt, kan dit ook in meervoud gelezen worden als een mededeling namens de gehele commissie.



2 Eigendomssituatie



2.1 Adresgegevens

Het getaxeerde is plaatselijk bekend als de Binnenveldweg 12 te Hengelo.

2.2 Kadastrale gegevens

Bron: Kadaster (toestandsdatum: 29 april 2024)

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Hengelo	T	7734	1.202 m ²
Hengelo	T	7432	51 m ²
Hengelo	T	7732	299 m ²
Totaal			1.552 m²

2.3 Eigendomssituatie

Volgens de kadastrale recherche (toestandsdatum 24 april 2023) zijn de percelen in eigendom bij:

1/2

Mevrouw [REDACTED] Zweerink
Binnenveldweg 12
7559 PC Hengelo OV

1/2

De heer [REDACTED] Beernink
Binnenveldweg 12
7559 PC Hengelo OV

2.4 Gebruikssituatie

Het getaxeerde is in gebruik bij de heer Beernink en mevrouw Zweerink.

2.5 Gebruik

Het object is in gebruik als woning en wordt bewoond door de eigenaren.

2.6 Titelonderzoek/ zakelijke rechten

Op de percelen van het getaxeerde zijn geen belemmeringen bekend.



3 Omschrijving van het vastgoedobject



3.1 Samenvatting

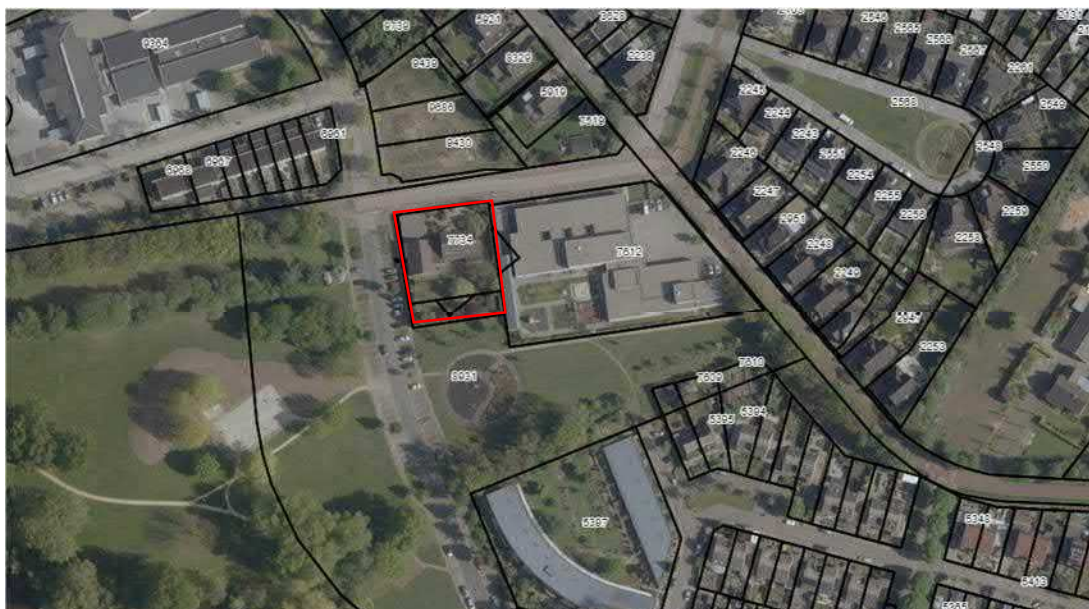
Het object betreft een woning met in pandige dubbele garage/berging en tuin, gelegen aan de rand van Hengelo.

3.2 Ondergrond gebouwen

Oppervlakte ondergrond en tuin behorende bij de woning.

1.552 m²

3.3 Luchtfoto van het getaxeerde



3.4 Wijze van opname

Opname extern: Ja.

Opname intern: Ja.

3.5 Omschrijving van de gebouwen

A) Woning



De woning is omstreeks 1980 gebouwd en verbouwd in 2003 en beschikt over 221,1 m² gebruiksoppervlak. De woning ligt aan de rand van Hengelo, naast Park Slangenbeek. Bij de woning hoort een ruime achtertuin van zo'n 700 m² met tuinhuis.

De indeling van de woning luidt als volgt:

Begane grond:

Hal, entree, garderobe, meterkast, wandcloset en fontein
Ruime woonkamer met serre voorzien van parketvloer, een Harry Leenders houtkachel en terrasdeuren. Keuken met moderne inbouwapparatuur, microwave, oven/grill, inductie met afzuiging, vaatwasser en quooker. Bijkeuken met extra keukenblok, close in boiler, wasmachine- en drogeraansluiting en deur naar terras. Kantoor met parketvloer screens en kastenwand met convector put. Dubbele garage met 2 elektrische deuren, voorzien van een betonvloer en elektra aansluitingen. Magazijn. Fietsenstalling/berging en een voormalige aardappelkelder.

Bereikbaar via een vaste trap is boven deze garage een verdieping, voorzien van gipsplaten met glaswol, stalen spanten en ramen met thermopane beglazing.

1e verdieping:

Overloop (beton):

Slaapkamer met 2 Velux dakramen en inloopkast met spotjes. Badkamer (ligbad, separate douche, wandcloset, dubbele wastafel, designradiator, mechanische ventilatie). Slaapkamer met 2 Velux dakramen met bergruimte (schuifwand). Slaapkamer met bergruimte. Berging met c.v. combiketel (2002) en boiler.

2e verdieping:

Zolder (bereikbaar via vlizotrap) met berging/opslag en mechanisch ventilatiesysteem. De houten vloer is geïsoleerd.

Buiten:

Mooie siertuin met heg omheining. Klinkerverharding bij de dubbele garage en een elektrische toegangspoort. Naast de garage is een overkapping (2,5m x 7m) aanwezig bestaande uit doorzichtige golfplaten met hout. De siertuin is voorzien van een terras (klinkers). De ramen zijn 2x voorzien van elektrische zonwering en ook van handmatige zonwering.

Van de dubbele stopcontacten in het huis is de helft geschakeld, ten einde diverse staande lampen te kunnen bedienen met een centrale lichtschakelaar.

De hele woning is voorzien van kunststof kozijnen en de vloer is geïsoleerd. De muren zijn geïsoleerd met glas- of steenwol.

Tuinhuis (hout op stenen fundering), gedekt met asfaltsingles, groot circa 16m². Het tuinhuis is voorzien van elektra.

De woning is voorzien van een alarminstallatie.

De woning verkeert in goede staat van onderhoud.

3.6 Omschrijving voorzieningen

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit is voldoende aanwezig	Ja.
Aangesloten op het gemeentelijke riool	Ja.
Aangesloten op aardgas	Ja.
Glasvezel	Ja.

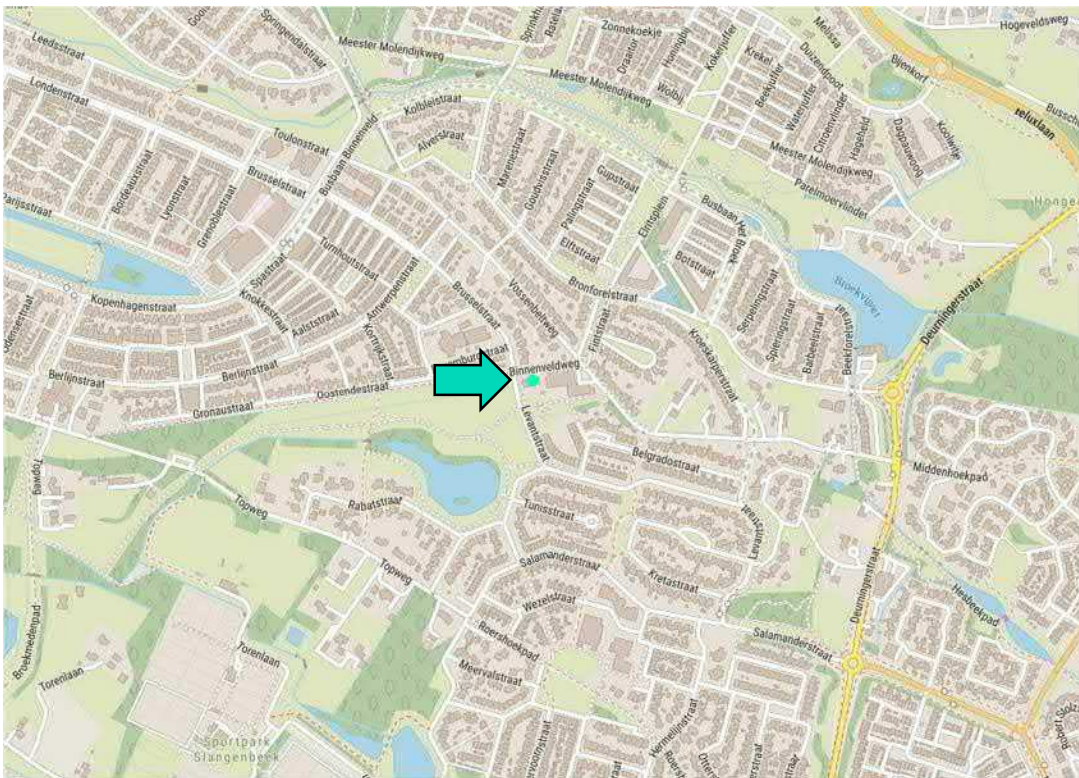
3.7 Duurzaamheid

Isolatie	Ja. Veel onderdelen van het huis zijn goed geïsoleerd
Energie opwek	Ja. De woning beschikt over 14 zonnepanelen (aangebracht rond 2012-2014). Na saldering resteert er een netto verbruik van 1.700 kWh op jaarbasis.
Energie verbruik voor warmte	De woning is nog aangesloten op het gasnet en wordt verwarmd middels aardgas en een houtkachel. Het jaarverbruik is volgens de eigenaren 396 m ³ aardgas (2023).

4 Ligging en omgeving



4.1 Lokale ligging



Uitsnede lokale ligging getaxeerde

4.2 Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed

Ligging en stand

De woning is gelegen aan de rand van de woonwijk Vossenbelt-Zuid.

Bereikbaarheid

Via de openbare weg Binnenveldweg is de woning goed bereikbaar.

4.3 Omgevingsfactoren

Zijn er omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden?

Nee.



5.1 Bodemverontreiniging

Informatiebronnen

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de Register-Taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar: nee

Gemeente: nee

Provincie: ja

Bodemloket: ja

Historische gegevens

Uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om er van uit te gaan dat er sprake is van verontreiniging.

Opslagtanks

Er zijn geen opslagtanks waargenomen.

Asbest

Er zijn geen asbesthoudende materialen waargenomen.

Er is negatieve informatie over het vastgoedobject en/of de directe omgeving bekend.

Bij de geraadpleegde bron(nen) is geen informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie.

Conclusie

Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, die een nadelige invloed op de waarde kunnen hebben.



6.1 Provinciale plannen

Bron: Provincie Overijssel

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het object ligt niet binnen het NatuurNetwerk Nederland, maar bevindt zich wel op zeer korte afstand hiervan.

Natuurbeheerplan

Het object ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan Overijssel, maar bevindt zich wel op zeer korte afstand hiervan. Het betreft 'Bestaande natuur, niet opengesteld'.

Natura 2000 gebied

Het object ligt niet op korte afstand van een Natura 2000 gebied.

Waterwingebied

Het object ligt niet in een waterwingebied.

6.2 Vigerend omgevingsplan

Bron: omgevingswet.overheid.nl

Het vastgoedobject is van rechtswege gelegen in het omgevingsplan, maar omdat hier de invulling nog onbekend is geldt het bestemmingsplan Hengelo Noord van de gemeente Hengelo. De bestemming is Wonen.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.

De met 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Woonhuizen, al dan niet in combinatie met voor een aan huis gebonden beroep
- Aan-/uitbouwen en bijgebouwen
- Woonwagens, uitsluitend indien de gronden nader aangeduid zijn met "woonwagenlocatie"

- d. Garageboxen, uitsluitend indien de gronden nader aangeduid zijn met "garageboxen"

Met de daarbij behorende:

- e. Tuinen, erven en terreinen,
- f. Woonstraten
- g. Verhardingen
- h. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
- i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.





7.1 Methode

De beschrijving van de feiten uit dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebepaling.

Bij vastgoed zijn er bij die toekomstige waardeontwikkeling twee zaken van belang: enerzijds de locatie waar het vastgoedobject gelegen is, anderzijds de kwaliteiten en mate van geschiktheid van het vastgoedobject ten aanzien van (toekomstig) gebruik.

De eigenschappen van het getaxeerde en ligging van het getaxeerde zijn door de Register-Taxateur beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van vastgoedobject en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers.

Een vastgoedobject dat beoordeeld wordt als 'zwak' op een locatie die beoordeeld wordt als 'sterk' kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het vastgoedobject goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het vastgoedobject, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

7.2 SWOT-analyse (onder bijzonder uitgangspunt)

De SWOT-analyse bestaat uit een interne- en externe analyse. Bij de interne worden de sterke en zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie beoordeeld. Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject.

Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject vanuit nationaal en internationale economische en politieke ontwikkelingen. Ook hierbij kijkt de Register-Taxateur naar de toekomstbestendigheid van het vastgoedobject en de daarmee samenhangende toekomstige waardeontwikkeling.

Deze analyse is gemaakt indachtig het bijzondere uitgangspunt.

Interne analyse

Sterke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Ruime, vrijstaande woning
- Mooie ligging aan de rand van de stad naast het park
- Goede verbinding met de buitenruimte en goede lichtinval door de ruime serre met veel glas tot aan de vloer
- Energiezuinig

Zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Door renovatie 'bij de tijd' maar op sommige plekken nog gedateerd of alweer gedateerd door voortschrijdende ontwikkelingen in woontrends

Externe analyse

Kansen voor het vastgoedobject

- Verdere verduurzaming
- Verdere modernisering

Bedreigingen voor het vastgoedobject

- Generiek rentebeleid van centrale banken, dat altijd van invloed is op de waarde(ontwikkeling) van woningen



8 Optimale aanwending



8.1 Inleiding

Bij elke taxatie zal de Register-Taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de "highest and best use" (HaBU). Dit houdt in dat een Register-Taxateur moet kijken naar de optimale aanwending uitgaande van de vigerende bestemming en de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. In de IVS is de volgende definitie opgenomen:

"De marktwaarde van een actief zal het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) tot uitdrukking brengen. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik is het gebruik van een actief dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik van een actief of op een alternatief gebruik. Dit wordt bepaald door het gebruik dat een marktpartij voor het actief in gedachten zou hebben wanneer hij de prijs vaststelt die hij bereid is te bieden."

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde of werkelijke waarde van het te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

8.2 Beoordeling

Gelet op de gebruiksmogelijkheden en de bestemming van het getaxeerde, is het meest voor de hand liggende gebruik het gebruik als woning. Gelet hierop heeft ondergetekende marktonderzoek gedaan naar transacties van vrijstaande woningen.



9.1 Taxatiebenadering

Er bestaan diverse taxatiemethoden welke afhankelijk van de situatie in meer of mindere mate toepasbaar zijn. Het is aan de Register-Taxateur om een geëigende methode te gebruiken en de keuze daarvoor uit te leggen.

De verschillende taxatiemethoden zijn onder te verdelen in drie groepen taxatiebenaderingen, te weten de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Voorgenoemde methoden worden hieronder kort toegelicht.

Comparatieve benadering

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een vastgoedobject afgeleid uit een aantal vergelijkbare vastgoedobjecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m^2 of m^3) worden overeenkomsten en verschillen tussen het vastgoedobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactieprijzen gecorrigeerd voor de verschillen met het vastgoedobject en vervolgens wordt de waarde van het vastgoedobject bepaald. De vergelijkingsmethode valt onder deze benadering.

Inkomstenbenadering

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een vastgoedobject bepaald wordt door de toekomstige inkomsten die het vastgoedobject gaat genereren. Er zijn verschillende methoden die vallen onder deze benadering. Voorbeelden hiervan zijn de DCF-methode, de huurwaardekapitalisatiemethode (twee varianten: BAR/NAR-methode) de bedrijfswaardemethode, de dekkingswaardemethode en de GOP-methode (Gross Operating Profit).

Kostenbenadering

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de meest gebruikte methode behorende tot deze benadering.

Nagenoeg alle methoden uit de inkomsten- en kostenbenadering gebruiken voor bepaalde elementen ook de comparatieve methode. Zo worden bijvoorbeeld de te verwachten inkomsten doorgaans afgeleid door vergelijking van bekende inkomstenstromen van vergelijkbare vastgoedobjecten.

9.2 Taxatiemethode(n)

Voor onderhavige taxatie is gekozen voor de comparatieve methode. Hieronder volgt een korte toelichting van de gekozen methode.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.



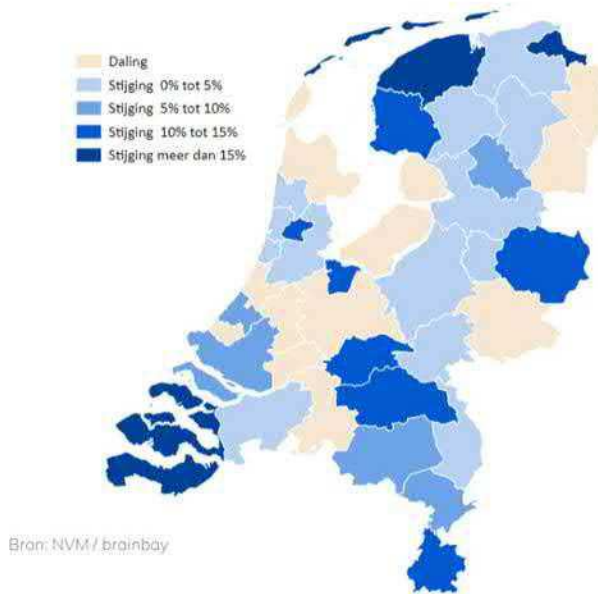
10.1 Marktontwikkeling sector

Huizenmarkt

Op kwartaalbasis noteren we minder verkopen en een heel kleine prijsdaling. Een 1e kwartaal is echter altijd een minder goed kwartaal. Op jaarbasis zien we wel een stijging van zowel het aantal verkopen als de woningprijzen. De markt draait op volle toeren, en wordt voornamelijk beperkt door het geringe aantal woningen dat te koop wordt gezet. Dat is dan ook het grootste knelpunt op dit moment. Het zorgt voor weinig keuzemogelijkheden voor kopers, krapte op de markt en een toename in het aandeel overbiedingen. De druk op de woningmarkt neemt steeds verder toe. Makelaars merken dat er meer kijkers op te koop staande woningen afkomen, en dat er ook steeds meer biedingen op een woning binnenkomen. Het vertrouwen onder woningkopers is gestegen en de licht dalende rente in combinatie met flink gestegen lonen zorgen voor een verbeterde leencapaciteit. De vraag in de markt is groot en neemt alleen maar verder toe, terwijl het woningaanbod opdroogt. Dat zorgt ervoor dat er vaker en meer overbieden moet worden, en dat de prijzen hard stijgen.

Er zijn in het 1e kwartaal van 2024 ruim 18% minder woningen verkocht dan een kwartaal eerder. In totaal werden door NVM-makelaars 29.524 woningen verkocht, in de totale markt gaat het naar schatting om 41.600 woningen. Een 1e kwartaal is bijna altijd een minder kwartaal qua aantal verkopen. Gemiddeld werden (de afgelopen 5 jaar) in een 1e kwartaal ruim 17% minder woningen verkocht dan in een 4e kwartaal. Daarmee vergeleken scoort dit kwartaal dus iets onder het gemiddelde. Vergeleken met een jaar eerder werden ruim duizend woningen méér verkocht, ofwel een beperkte stijging van bijna 4%. Het aantal verkopen wordt sterk beperkt door het lage aantal woningen dat in aanbod staat. De vraag in de markt is er wel, gezien het hoge aantal bezichtigers en bidders op een woning. Het probleem is dat het aantal te koop gezette woningen dit kwartaal maar net boven de dertig duizend uitkomt. Dat is net zo laag als een jaar geleden, maar de voorlaatste keer dat het aantal in een kwartaal te koop gezette woningen zo laag was, was begin 2013. Het woningaanbod daalt simpel gesteld omdat er meer woningen van de markt afgaan (doordat ze verkocht of ingetrokken worden) dan dat er woningen bij komen die te koop worden gezet. De daling gaat het snelst bij tussenwoningen waarvan er nu 37% minder te koop staan dan een jaar geleden. Maar ook van hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen ligt het aanbod nu ruim 30% lager. Bij appartementen en vrijstaande woningen blijft de daling met 14% tot 16% nog redelijk beperkt. In onderstaande afbeelding is het aantal verkochte woningen per COROP regio te zien.

Aantal verkochte woningen per COROP regio, jaarontwikkeling
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



<https://www.nvm.nl/media/co5lqdma/bijlage-1-nvm-analyse-woningmarkt-1e-kwartaal-2024.pdf>

10.2 Referenties (niet limitatief)

De commissie heeft de markt onderzocht en een groot aantal vastgoedtransacties betrokken bij haar schatting. Een deel van die transacties zijn op één op meerdere onderdelen zodanig vergelijkbaar dat ze kunnen gelden als referentie. Daarvan is een referentie matrix gemaakt waarin, naast een kwantitatieve analyse, ook een kwalitatieve vergelijking gemaakt is tussen de referenties en het getaxeerde. Deze referentie matrix is opgenomen als bijlage.

Van deze 13 referenties geldt dat zij gemiddeld beschikken over 209 m² gebruiksoppervlak en gemiddeld verkocht zijn voor € 676.462,- ofwel voor gemiddeld € 3.244,- per vierkante meter gebruiksoppervlak.

Enkele transacties worden hieronder er nog uitgelicht, teneinde de gedachtegang van de commissie nader toe te lichten.

Transactie 1 Kroeskarperstraat 48 Hengelo



Deze referentie is verkocht op 20 december 2023 en ligt op zeer korte afstand van het getaxeerde, zo'n 300 meter hemelsbreed. De woning is 212 m² groot. De transactieprijs is € 755.000, -. Dit komt neer op € 3.561,32 per m². Ondergetekende beoordeelt deze referentie als vergelijkbaar. Beide woningen zijn vrijstaand, op een ruim perceel met veel groen in de erfafscheiding. Ook qua inpanidige moderniteit (in 2001 gemoderniseerd) en uitstraling zijn ze vergelijkbaar. In tegenstelling tot het getaxeerde is de referentie geschikt voor dubbele bewoning. Echter, het getaxeerde werd oorspronkelijk gebruikt voor dubbele bewoning, dus zou hiervoor nog geschikt gemaakt kunnen worden, (mede) vanwege de grote dubbele garage. In tegenstelling tot het getaxeerde beschikt de referentie dan weer niet over een dergelijke grote inpanidige ruimte.

De ligging is zeer vergelijkbaar (qua stand/wijk e.d.). De referentie ligt echter aan het eind van een weg die voor gemotoriseerd verkeer vanaf dat moment afgesloten is en doorgaat als fietspad.

Transactie 2 Veluwestraat 86 Hengelo



Deze referentie, verkocht op 1 maart 2024, ligt op relatief korte afstand van het getaxeerde. De woning heeft een oppervlakte van 252 m² en het perceel is 1.202 m². Het bouwjaar is 1999. De uitstraling van de woning is overeenkomstig met het getaxeerde, en ook de oppervlakte van zowel het perceel als de woning zelf is overeenkomstig. De referentie is qua uitstraling goed te vergelijken. De ligging van de referentie is minder gunstig dan het getaxeerde. De referentie ligt eveneens als het getaxeerde aan de rand van Hengelo op korte afstand van een park/groen, maar wel meer temidden van een woonwijk. Ook is het park bij de referentie minder goed te

bereiken door de weg die de woonwijk scheidt van het park. De woning is verkocht voor € 770.000, -. Dit komt neer op € 3.055, - per m².



Transactie 3 Drienerparkweg 2 Hengelo



Op 1 augustus 2023 is de woning van 235 m² aan de Drienerparkweg verkocht voor € 850.000, -. Per vierkante meter komt dit neer op € 3.617, -. De woning is vrijstaand op een relatief ruim perceel van 855 m². De uitstraling van zowel binnen als buiten is hoogwaardig. Met twee badkamers en vier slaapkamers is de woning bovengemiddeld luxe. Ook de jaren '30 uitstraling is uitermate gewild in de markt. Dit verklaart de relatief hoge vierkante meterprijs. Het perceel is aanzienlijk kleiner dan het getaxeerde. Deze referentie is hoogwaardiger. Ondergetekenden beoordelen onderhavige referentie vanwege de uitstraling en luxe als beter.

10.3 Aanbod Deventer en omstreken

Actueel aanbod

Op het moment van opstellen van dit concept rapport, kent de website Funda 20 woningen die te koop staan met een woonoppervlak groter dan 200 m² in Deventer en een straal van 2 kilometer om Deventer. Er worden dan woningen getoond in Deventer, Schalkhaar, Diepenveen, Bathmen en Twello. Een deel van dat aanbod bestaat uit landhuizen of monumentale gebouwen in de binnenstad van Deventer.

NVM cijfers

De NVM heeft een groot marktaandeel binnen de makelaardij van Deventer en omgeving. Om die reden heeft de commissie een NVM makelaar om woningmarktcijfers gevraagd. Cijfers voor de gemeente Deventer over het 1^e kwartaal van 2024 kunnen als volgt samengevat worden.

Er zijn 17 vrijstaande woningen te koop gezet. Dat is 43% minder dan hetzelfde kwartaal van 2023 en 55% minder dan een kwartaal eerder. Met de directe omgeving van Deventer erbij zullen dit er meer zijn.

De krapte indicator voor vrijstaande woningen is 3,4. De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal, gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

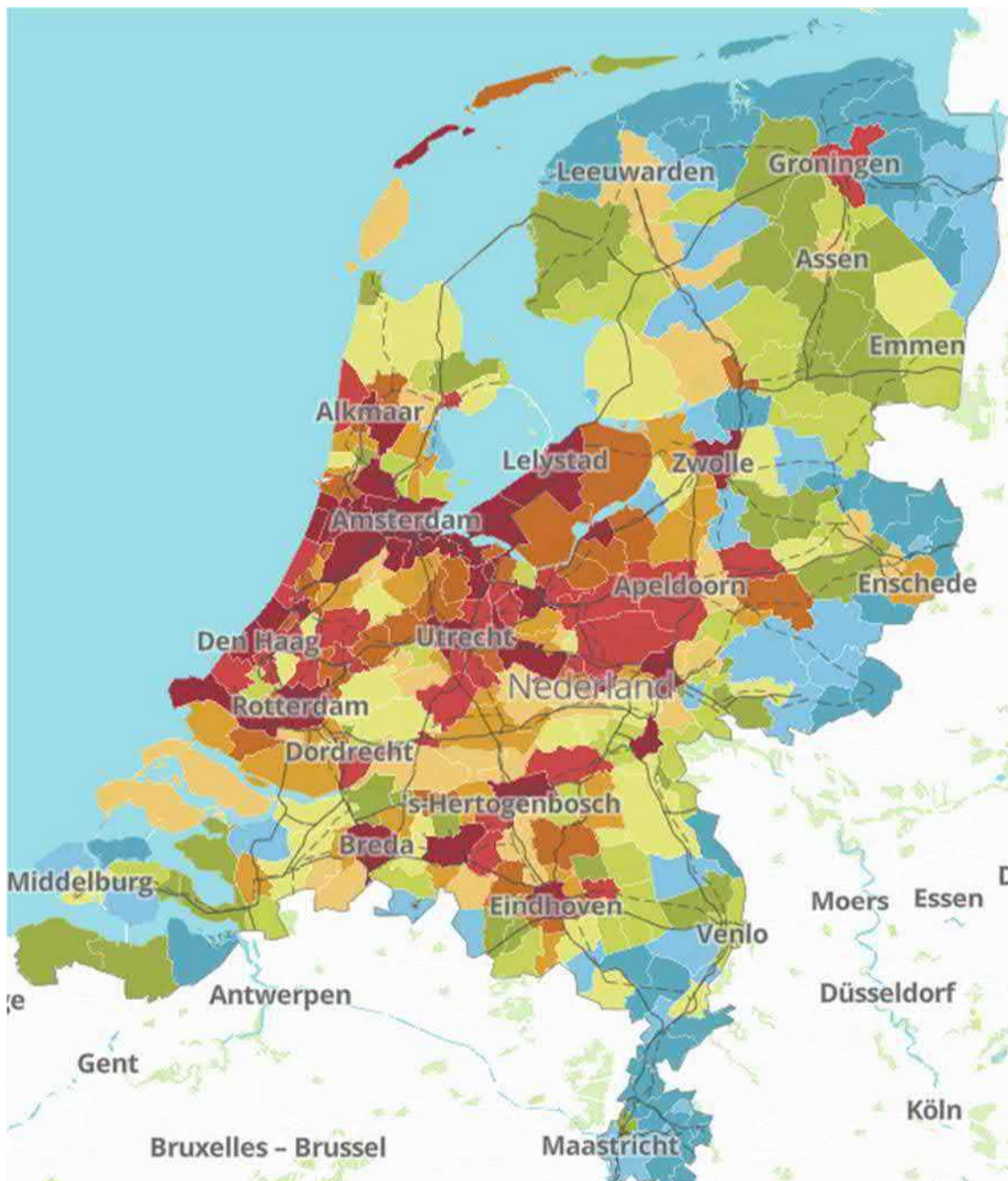
Het vraag-verkoopprijs verschil voor vrijstaande woningen is gemiddeld - 1,9% wat betekent dat de verkoopprijs gemiddeld 1,9% onder de laatst bekende vraagprijs ligt. Bij eigenlijk alle andere woningtypen is dit verschil omgekeerd. Daar liggen de transactiepreisen hoger dan de vraagprijzen, tussen de 2,6% en 3,6%. Het percentage vrijstaande woningen dat in dit kwartaal boven de vraagprijs is verkocht, ligt op 19%. Voor appartementen (61%), tussenwoningen (59%) en 2-onder-1-kap woningen (37%) liggen die percentages aanzienlijk hoger.

In het eerste kwartaal van 2024 zijn in Deventer 241 woningen verkocht, binnen gemiddeld 32 dagen.

BPD hittekaart 2024

Gebiedsontwikkelaar BPD publiceert al enige jaren een hittekaart, om de stand van de woningmarkt aan te geven. Deze hittekaart is tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties in 2023, de gemiddelde koopsom in 2023 en de huishoudensprognose tot 2032.

Deventer staat op plek 55 van 342 gemeentes, Hengelo op plek 152.



Score van gemeenten





Het afwerkingsniveau van de woning is vergelijkbaar en op sommige plekken luxer. De woning is groter, maar het perceel weer kleiner en ook ontbreekt een vergelijkbare 'overige inpandige ruimte'. Al met al biedt deze woning op heel veel punten een redelijk vergelijkbaar woongenot. Het meest opvallende verschil is echter de minder vrije ligging. De woning is ingeklemd tussen andere woningen. Op iedere foto (ook van binnenuit genomen), zijn de omliggende huizen zichtbaar.

Aanbod 2 Borgelerhofweg 42 Deventer



Op 30-04 is de woning van 158 m² aan de Borgelerhofweg 42 aangemeld. De vraagprijs is € 695.000, - k.k. Per vierkante meter komt dit neer op € 4.398,73. De woning ligt tussen Deventer en Diepenveen. De omgeving is groen en rustig en in de straat komt alleen bestemmingsverkeer. De woning is in 1975 gebouwd en in de jaren erna niet verbouwd of gemoderniseerd. De uitstraling van de woning is daarom gedateerd en grondige aanpassingen zijn noodzakelijk. De woning heeft vier slaapkamers, is voorzien van energielabel C en heeft 10 zonnepanelen op het dak. Het perceel is 829 m². Deze aangeboden woning is aanzienlijk minder dan het getaxeerde en behoeft relatief grote aanpassingen.

Aanbod 3 Adriaan de Vrieslaan 17 Deventer



Deze woning is 254 m² en gelegen op een perceel van 870 m² en aangeboden sinds 23-04-2024. De vraagprijs is € 1.050.000, - k.k. (€ 4.113,86 per m²). De woning is gebouwd in 2001, heeft energielabel A, heeft van buiten een luxe uitstraling, heeft 22 zonnepanelen en beschikt over zes slaapkamers. de woning is gelegen in een statige villawijk op relatief korte afstand van natuur. Inpandig is de woning relatief eenvoudig en qua uitstraling overeenkomstig met het getaxeerde. Deze aangeboden woning heeft meer allure gezien de uitstraling aan de buitenkant en de statige villawijk waar de woning is gesitueerd.

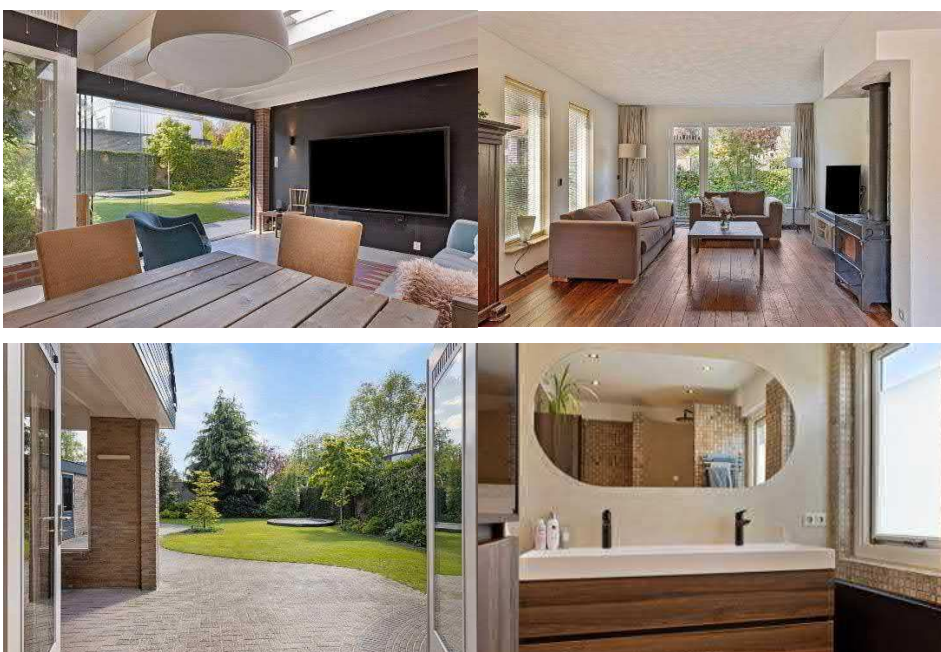
Overigens is de woning aan de Adriaan de Vriesstraat 12 identiek qua bouwstijl en uitstraling, maar 50 m² woonoppervlak kleiner, onlangs verkocht voor een lager bedrag.

Aanbod 4
Oerdijk 2A Schalkhaar



Vraagprijs: € 875.000,- voor 207 m2 woonoppervlak op een perceel van 612 m2.

De woning is iets kleiner en heeft aanzienlijk minder grond en bergruimte. Ook de woonkamer is aanzienlijk krappere. Het sanitair is weer moderner. Overeenkomsten zijn de zonnepanelen, overig afwerkingsniveau, de beslotenheid van de tuin en de goede verbinding tussen binnenruimte en tuin, onder meer door een serre achtige ruimte in een bijgebouw.



10.4 Mate van verkoopbaarheid

Ondergetekende beoordeelt de mate van verkoopbaarheid als goed.

10.5 Overwegingen en toelichting op de waardering

De woning aan de Binnenveldweg is onder het bijzondere uitgangspunt een zeer courante en mooie woning, op een ruim perceel. De potentiële kopers van dit soort woningen zijn mensen die ruim willen wonen, in een rustige omgeving in de buurt van groen. De binnenkant van de woning is in begin 2003 voor het laatst gemoderniseerd. Kopers zullen de woning op onderdelen waarschijnlijk verder willen moderniseren en aanpassen. De garage c.q. opbergruimte van circa

100 m² biedt ook nog mogelijkheden tot het hebben van een bedrijf aan huis, hobby's die veel ruimte vergen of het creëren van een inwon-/mantelzorg situatie.

Hoewel de huizenmarkt de laatste jaren goed was, valt bij de aangehaalde referenties op dat in bijna alle gevallen de vraagprijs hoger lag dan de transactieprijs.

Door (onder meer) de ruime dubbele garage, de goede isolatie waarde en de ruime tuin, ligt de waarde van het getaxeerde boven het gemiddelde van de referenties.

De commissie is van mening dat de woning aan de Veluwestraat 86 in Hengelo het meest overeen komt met het getaxeerde. De uitstraling en voorzieningen lijken in grote mate op elkaar. Het woonoppervlak van de referentie is groter dan het getaxeerde, de kavel weer iets kleiner. Beide objecten beschikken over een dubbele garage. Beide objecten bieden een woonkamer met veel lichtinval en een gezellige haard/kachel. Afwerkingsniveau, luxe, keuken en sanitair zijn redelijk vergelijkbaar met elkaar. De ligging van deze referentie beoordeelt de commissie als minder gunstig. Van de ene kant ligt het verkochte object in een luxe 'villawijk' met alleen maar vrijstaande woningen. Van de andere kant staan die woningen zodanig op de kavel dat ze meer 'ingesloten' staan, in tegenstelling tot het getaxeerde dan ruim en vrij op de kavel staat.

10.6 Overwegingen en toelichting op de inschatting t.a.v. het bedrag waartegen vervangend woongenot kan worden verworven

O Op het moment van opstellen van dit rapport was er in Deventer en directe omgeving geen woning op de markt die overeenkomt met het getaxeerde voor wat betreft zowel het woonoppervlak als het kaveloppervlak. De meeste woningen die wel overeenkwamen met het woonoppervlak van het getaxeerde, lagen op kleinere kavels (van zo'n 500 tot 600 vierkante meter). Dergelijke woningen stonden te koop voor bedragen tussen de € 850.000,- en € 900.000,-, afhankelijk van de kwaliteit en omvang van de woningen. Doorgaans beschikken ze dan over één grote garage.

De commissie meent, gelet op zowel het actuele aanbod als recent verkochte woningen, dat een woning met één garage, hetzelfde woonoppervlak en dezelfde kwaliteit, maar op een kleinere kavel, gekocht kan worden voor € 875.000,-. Gecorrigeerd voor een extra garage en een ruimere kavel, schat de commissie in dat een woning met een vergelijkbaar woongenot aangekocht kan worden voor € 950.000,-. Daarbij zij dus nogmaals opgemerkt dat een woning met vergelijkbare objectkenmerken (woonoppervlak, bouwjaar/kwaliteit, kaveloppervlakte) op dit moment niet te koop staat. Vergelijkbaar woongenot kan echter ook inhouden dat, bijvoorbeeld, kaveloppervlakte ingeruild wordt voor een betere opstal of meer inpandige luxe. In die zin meent de commissie dat voor dit bedrag een adequate vervangende woningen aangekocht moet kunnen worden in Deventer of directe omgeving.

Dit bedrag is bijna 22% meer dan de getaxeerde waarde van de bestaande woning. Die verhouding past bij het marktbeeld. Uit NVM cijfers over de regio Twente (de drie grote steden en de omliggende gemeenten tot aan Hellendoorn en Tubbergen) blijkt dat een vrijstaande woning daar in het eerste kwartaal van 2024 gemiddeld voor € 530.000,- verkocht werd.

 Transactieprijs	Transactieprijs	2023-1	2023-4	2024-1	%-jr.	%-kw
<small>De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.</small>	<small>(x 1.000 euro)</small>					
Tussenwoning		252	275	274	9,1%	-0,1%
Hoekwoning		292	311	306	4,6%	-1,6%
2-onder-1-kap		328	357	356	8,7%	-0,2%
Vrijstaand		503	527	530	5,4%	0,5%
Appartement		286	278	308	11,7%	9,8%
Totaal		335	362	364	7,8%	1,1%

In de regio Zuidwest Overijssel (Deventer, Olst-Wijhe, Raalte) ligt die gemiddelde verkoopprijs in het eerste kwartaal van dit jaar op € 667.000,-. Dat is 25,8% meer dan in Twente. De NVM rapporteert hierover niet openbaar in kleinere regio's dan deze COROP regio's. Van enkele Deventer makelaars is specifiekere informatie ontvangen ten aanzien van verkochte woningen.

Deze gegevens geven deskundigen een beter beeld van de markt in Deventer en omgeving, die mede leiden tot de overwegingen aan het begin van deze paragraaf. Een rekenkundige analyse van deze gegevens geeft een gemiddelde vierkante meter prijs van € 4.236,70. Dit is een rekenkundige conclusie die dus is gebaseerd op referenties die enigszins vergelijkbaar zijn met de getaxeerde woning. Die vergelijkbaarheid geldt echter niet op alle aspecten. De gemiddelde vierkante meter prijs is relatief hoog vanwege een gemiddeld kleinere woonoppervlakte. Dat verklaart mede het verschil met de gemiddelde vierkante meter prijs (€ 3.243,82) van de referenties in Hengelo. Dit rekenkundige verschil van 30,6% is daarmee niet representatief. Dit gemiddelde procentuele verschil kan derhalve niet zonder meer worden gebruikt om de aankoopsum van een vergelijkbare woning in Deventer vast te stellen.

De totale gemiddelde verkoopprijs van de door de commissie geselecteerde woningen in Deventer en omgeving is 'slechts' 9,2% hoger dan de gemiddelde verkoopprijs uit de referentiematrix (€ 676.461,54 versus € 738.727,27). Dat heeft dan echter ook te maken met het feit dat de woningen in die selectie in Deventer en omgeving gemiddeld kleiner zijn. Vertaald vanuit deze gemiddelden, zou een vervanging van de woning aan de Binnenveldweg 12 in Deventer en directe omgeving rekenkundig € 936.311,78 moeten kosten.

Deze rekenkundige overwegingen dragen bij aan het beeld dat deskundigen hebben gekregen van de markt in Deventer en omgeving en ondersteunen de overwegingen van de commissie aan het begin van deze paragraaf. Deskundigen merken nog op dat in statistiek via gemiddelden een inherente onnauwkeurigheid besloten ligt. Het waardeoordeel van de commissie is primair gebaseerd op een individuele vergelijking met actueel aanbod en recent verkochte woningen in Deventer en directe omgeving. Die directe vergelijking prevaleert boven het algemene marktbeeld dat slechts de uitkomst nader onderbouwt.



11 Toelichting op de waardering



11.1 Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het vastgoedobject.

De gebruikte methodiek betreft:

- Vergelijkingsmethode
- Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

11.2 Waardering

De marktwaarde van het vastgoedobject wordt onder het bijzondere uitgangspunt door de commissie getaxeerd op:

€ 780.000,-

Zegge: zevenhonderdtachtig duizend euro

Het bedrag waartegen in Deventer of directe omgeving een vervangende woning met vergelijkbaar woongenot kan worden gekocht, wordt door de commissie ingeschat op:

€ 950.000,-

Zegge: negenhonderdvijftig duizend euro

11.3 Aangebrachte wijzigingen

t.o.v. het conceptrapport

Aantal conceptversies:	1
Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste conceptrapport?	nee

11.4 Back testing

Is het vastgoedobject binnen een periode van drie jaar eerder getaxeerd door Van Ameyde Waarderingen?

Nee.

11.5 Waarderingsonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Nee.

11.6 Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatieonderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

Evaluatie

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere Register-Taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de Register-Taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het taxatierapport door een tweede lezing van een collega Register-Taxateur. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe taxaties worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior Register-Taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing

Bij alle door ons geleverde taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update, inclusief niet-marktwaarde taxaties) zorgt de geregistreerde Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een tweede controlerend Register-Taxateur. Dit heet het vier-ogen principe.

Deze controlerend Register-Taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling/ het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport is gevoegd als bijlage.

Omdat er is getaxeed in commissieverband wordt er afgezien van een plausibiliteitscontrole.

12 Plausibiliteitsverklaring



Nu deze taxatie tot stand gekomen is in commissie verband en daardoor reeds over een interne kwaliteitstoets beschikt, is van een separate plausibiliteitsverklaring afgezien.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

13 Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



De Register-Taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoedobject gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de Register-Taxateur en de door de Register-Taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er 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 gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaard ondergetekende hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat noch hij/zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de Register-Taxateur dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het vastgoedobject of zijn omgeving zal de Register-Taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie is rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De Register-Taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Arnhem, 7 juni 2024



in de hoedanigheid als voorzitter van de
taxatiecommissie:

Ing. J. van Lenthe, rentmeester NVR en Register-
Taxateur



Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:

- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- Het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- Deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- Elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding "handtekening" te letten op de volgende kenmerken:

- Het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com;
- De identiteit van de ondertekenaar staat op "geldig";
- De pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast.





14.1 Definitie van de waardebegrippen

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief 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. (IVS)

Evenwichtswaarde

Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt. (IVS)

Werkelijke waarde

- 1) De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
- 2) Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
- 3) In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. (artikel 40b van de Onteigeningswet).

Uitgangspunt

Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht. (NRVT)

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum. (NRVT)

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent. (NRVT)

Waardepeildatum

De datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald. (NRVT)

Waarderingsgrondslag

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie. (NRVT)



Bijlage 1

Fotoblad

Bijlage 2

Meetrapport

Bijlage 3

Referentie matrix

Bijlage 4

Kadastrale informatie

A handwritten signature in blue ink.

Bijlage

Fotoblad



Bijlage

Meetrapport

Object&co



BAG BAO
BAGBAG BAO



vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Hofrijck Rentmeesters
Adres Binnenveldweg 12, 7559 PC Hengelo
Document OC-2024-119717
Datum 24 april 2024



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 23 april 2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	568,60 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	568,60 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	221,10 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	166,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	1406,78 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1406,78 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie gecontroleerd en ingemeten Raymond Schrave op 23 april 2024.

Hilversum, 24 april 2024



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

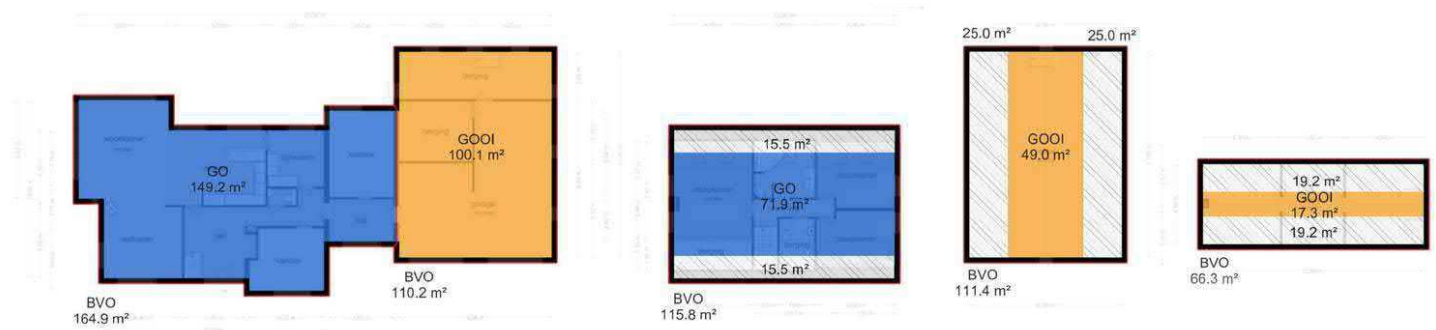
Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

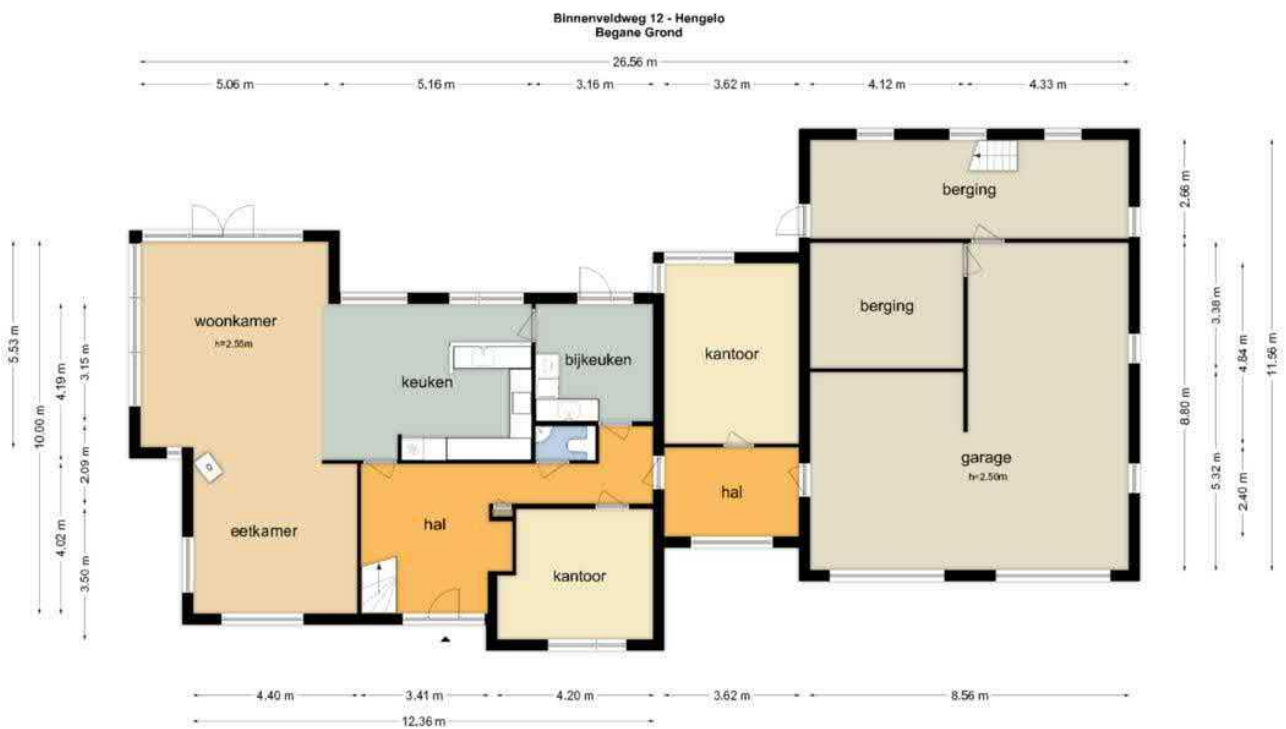
Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



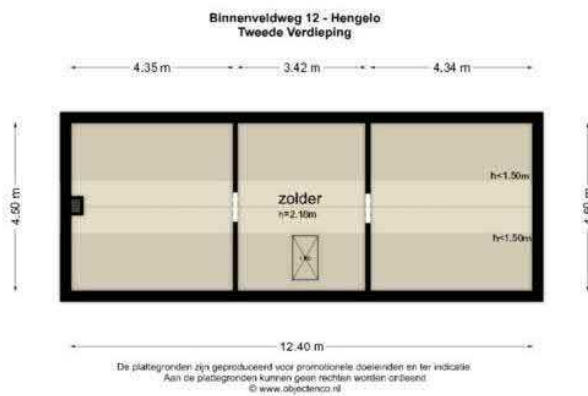
Legenda viakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m ²		BVO BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIJTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m		VV. VERTICAL VERKEER > 4 m ² & NIET TOEGANKELIJKE RUIJTE		GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIJTE		GGOB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIJTE		OEBR OPPERVLAKTE EXTERN BUITENRUIJTE
---	---	---	-----------------------------------	---	----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obedenco.nl











Bijlage

Referentie matrix

Bijlage

Kadastrale informatie

72,95
4

Kantoor: ZWOLLE	Tijdstip van aanbidding: 03-SEP-2002 09:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. <i>W. Louwman</i> mr. W. Louwman	12207 26	70
			met 2 vervolgbld(en)	

Aantekeningen:

D: 00000260

S: 7118214926

Kadaster

2002.001258.01

Heden, twee september tweeduizend twee, verschenen voor mij, Mr Gijsbert -----
Willem Beunk, notaris te Hengelo (Overijssel): -----

1. de heer [redacted], wonende --
[redacted], geboren te [redacted] op [redacted] --
[redacted], paspoort nummer [redacted], afgegeven
te [redacted] op [redacted], in [redacted]
[redacted] met [redacted], in voor beiden
eerste echt; -----

hierna te noemen: "verkoper".

2. a. de heer [redacted] **BEERNINK**, wonende [redacted]
[redacted] geboren te [redacted] op [redacted] -----
[redacted] paspoort nummer [redacted], -----
afgegeven te [redacted] op [redacted] -----

b. mevrouw [redacted] **ZWEERINK**, wonende -
[redacted] geboren te [redacted] op -----
[redacted] paspoort nummer [redacted] -----
[redacted] afgegeven te [redacted] op [redacted] -----

hierna tezamen te noemen: "koper".

De comparanten verklaarden het navolgende: -----
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK -----

Verkoper heeft blijkens een op vijf april tweeduizend twee met koper aangegane
overeenkomst van koop en verkoop, aan koper verkocht en levert op grond -----
daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft -----
gekocht en bij deze aanvaardt, en wel ieder voor de onverdeelde helft: -----

**het woonhuis met ondergrond, erf en tuin en verdere aan- en toebehoren, ---
plaatselijk bekend Binnenveldweg 12, postcode 7559 PC te Hengelo, -----
kadastraal bekend gemeente Hengelo, sectie T, nummer 7427, groot -----
vijftientig centiaren, nummer 7428, groot éénendertig centiaren, nummer
7429, groot achtenzeventig centiaren en nummer 7430, groot tien aren en ---
achtenzestig centiaren, totaal groot twaalf aren twee centiaren; -----**

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als woonhuis/tuin.
Tot het verkochte behoren voorts enige roerende zaken, welke zijn gespecificeerd
op een aan deze akte gehechte en door koper ondertekende lijst. -----

Ten aanzien van voormeld gebruik van het verkochte heeft verkoper medegedeeld
dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden ---
niet is toegestaan. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen: -----

1. voor wat betreft gemeld kadastrnummer 7430, door toedeling en levering --
krachtens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de -
Openbare Registers te Zwolle op twaalf augustus negentienhonderd zeven en
zeventig in deel 2975 nummer 1 van een afschrift van een akte van verdeling,
houdende afstanddoening van het recht om ontbinding te vorderen, op tien --
augustus daarvoor verleden voor Mr Majoor, destijds notaris te Hengelo; ----

HYP.4

2. voor wat betreft gemelde kadastrumnummers 7427, 7428 en 7429, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op twaalf december tweeduizend één in deel 11836 nummer 52 van het afschrift van ruiling waarbij geen toegift is bedongen, op elf december daarvoor verleden voor Mr Veldhof, notaris te Hengelo.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **VIJFHONDERDZESTIGDUIZEND EURO (€ 560.000,00)**, welk bedrag uit de macht van de koper is gebracht door storting op een derdengeldenrekening ten name van notarissen Kamphuis Beunk Veldhof te Hengelo.

Door koper wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld op: **tienduizend euro (€ 10.000,00)**, welk bedrag in voormelde koopprijs is begrepen. Koper heeft door bovenbedoelde storting voldaan aan zijn verplichting de koopprijs te betalen.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

BEDINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte 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 hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte heeft reeds plaatsgevonden op negen en twintig augustus tweeduizend twee.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn ----- rekening en draagt hij het risico van het verkochte. -----
titelbewijzen en bescheiden, aanspraken -----

Artikel 4 -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. -----

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen --- doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. -----

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als ----- bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. -----

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het ----- verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 5 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot -- gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; -----
het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings casu quo -----
herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake -- van leegstand in de zin van de Huisvestingswet noch van vordering van het - registergoed krachtens de Woonruimtetwet; -----
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit -----
hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; -----
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de -----
verschenen termijnen zijn voldaan. -----

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog -----
gegarandeerd dat: -----

- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen -----
veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of -----
aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende -----
adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel -----
registerinschrijving bekend was: -----
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de -----
Monumentenwet; -----
 2. tot beschermd stads of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in --
artikel 35 van de Monumentenwet; -----
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; ---
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in
een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als
bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; ---

- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte --
beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming --
genomen zijn door het bevoegd gezag. -----

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g,
h en i gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. -----

bodemgesteldheid/ondergrondse tanks/asbest -----

Artikel 6 -----

Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het -----
verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor -----
omschreven gebruik door koper van het registergoed of die heeft geleid tot -----
sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. ---

Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks --
voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig, behoudens in de voortuin een ----
septic tank, welke is leeggehaald en volgestort; -----

aan deze akte zijn gehecht de daartoe strekkende verklaring van de verkoper met
bijbehorende documenten van de Riool Reinigings Service, genummerd 499994 -
en 500076, alsmede een kennisgeving van de gemeente Hengelo betreffende ----
bodeminformatie van het verkochte. -----

Aan koper is bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt. -----

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van --
milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaarde ---
hiermede bekend te zijn en verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die -
uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien: -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE -----
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Verkoper verklaarde dat hem met betrekking tot het verkochte geen -----
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend
zijn. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----
OVEREENKOMSTEN -----

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 ter zake van deze koop en levering nog op --
een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

KOOPOVEREENKOMST -----

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft van kracht hetgeen ----
partijen voor de ondertekening van deze akte omtrent het verkochte nader met ---
elkander zijn overeengekomen. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden comparanten woonplaats te
kiezen ten kantore van mij, notaris, bewaarder van deze akte. -----

VOLMACHT -----

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan mij, notaris, mijn plaatsvervanger of -
ambtsopvolger, en aan ieder van mijn medewerkers, met het recht van substitutie
om: -----

- a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en -----
compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige -

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Goed gekeurd
als door
haling
van
een
woord
J.B.

- akte van levering als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot -----
voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van een verzuim of ---
foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen -
van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen ---
wensen of nieuwe omstandigheden; -----
- b. om voorzover nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te ---
nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten --
zijn ingeschreven op het verkochte. -----

Deze volmachten vormen een onverbreeklijk bestanddeel van deze overeenkomst
en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper. -----
Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder -----
curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet
door de herroeping door de volmachtgevers. -----

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING -----

Ter zake van de verkrijging van het verkochte is aan overdrachtsbelasting -----
verschuldigd een bedrag ad **drieëndertigduizend euro (€ 33.000,00)**, berekend --
naar zes procent (6%) over de koopprijs van het registergoed ad -----
vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00), terwijl de koopprijs voor de -----
roerende zaken, zoals deze zijn vermeld op de aan deze akte gehechte lijst, -----
bedraagt tienduizend euro (€ 10.000,00). -----

IDENTITEIT COMPARANTEN -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is --
door mij notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde -----
documenten vastgesteld. -----

SLOTBEPALING -----

De comparanten verklaarden van mij, notaris, een toelichting op de inhoud van de
onderhavige akte te hebben ontvangen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de
gevolgen van de onderhavige akte en gaven vervolgens te kennen dat een en ander
overeenkomstig hun bedoeling is opgesteld. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hengelo op de datum als in het ----
hoofd van deze akte is vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben ---
deze cenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en
op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, ----
notaris, ondertekend om *Eileen Willem Beunk* -----
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

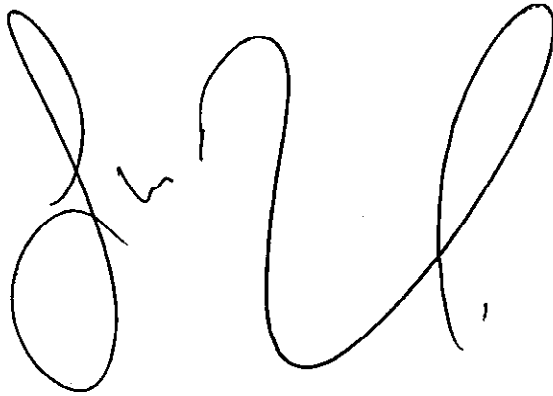
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. Mr Gijsbert Willem Beunk

Ondergetekende, Mr Gijsbert Willem Beunk notaris te Hengelo (Overijssel),
verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen
2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. Mr Gijsbert Willem Beunk

Aantekeningen:

Ondergetekende, Mr Gijsbert Willem Beunk notaris te Hengelo (Overijssel),
verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving
aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a series of loops and a final flourish.

Zwolle OZ4 12564/105

21-12-2004 09:00

Beunk mr. G.W. / jv/me/401981



20041221003910

5 volgbladen

W. Beunk

met 4 vervolgbad(en)

13

Kadaster

JVME\401981

AKTE VAN LEVERING

Vandaag, twintig december tweeduizend vier, verschenen voor mij, Mr. Gijsbert Willem Beunk, notaris te Hengelo (Overijssel): -----

1. de heer [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] -----
[redacted] te deze zaak woonplaats kiezende -
te [redacted] -----
volgens zijn verklaring ten deze optredende als schriftelijk gevolmachtigde van de **GEMEENTE HENGELO (OVERIJSEL)**, zetel houdende aan het -
Burgemeester Jansenplein 1, 7551 EC Hengelo, daartoe gevolmachtigd ---
door de heer Burgemeester van die Gemeente ingevolge artikel 171 der ---
Gemeentewet, handelende ter uitvoering van een uitgifte-overeenkomst, --
kenmerk SBO68093 de dato vijftien september tweeduizend vier;-----
hierna ook te noemen: de gemeente; -----
van voormelde volmachtverstrekking op de comparant sub 1, blijkt uit een -
onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. a. de heer [redacted] **BEERNINK**, geboren te [redacted] -----
op een [redacted] paspoort -----
nummer [redacted] -----
b. mevrouw [redacted] **ZWEERINK**, geboren te -----
[redacted] op -----
paspoort nummer [redacted] -----
beiden wonende [redacted] in [redacted] -----
[redacted] -----

hierna tezamen te noemen: "koper".-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: -----

ALGEMENE VOORWAARDEN, LEVERING, -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED, GEBRUIK, -----

Onder toepassing van de "Algemene verkoopvoorwaarden waaronder door de Gemeente Hengelo grond wordt verkocht", vastgesteld door de Raad van de --
gemeente de dato vijf en twintig januari tweeduizend, hierna te noemen -----
"Algemene verkoopvoorwaarden 2000", van welke "Algemene -----
verkoopvoorwaarden 2000" koper verklaart een kopie te hebben ontvangen en
met de inhoud daarvan bekend te zijn, is tussen de gemeente en koper op ----
negen september tweeduizend vier een koopovereenkomst gesloten met -----
betrekking tot het hierna omschreven registergoed.-----

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert de comparant sub 1 genoemd,
handelend als gemeld, namens de gemeente in eigendom aan de koper, die bij
deze in eigendom aanvaardt en wel ieder voor de onverdeelde helft: -----

1. een perceel grond, plaatselijk bekend **Binnenveldweg te Hengelo, ----**
kadastraal bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie T nummer ---
7432, groot een en vijftig centiaren; -----
2. een perceel grond, plaatselijk bekend **Binnenveldweg te Hengelo, ----**
uitmakende een op het terrein kennelijk afgebakend gedeelte ter -----
grootte van ongeveer twee aren en negen en negentig centiaren van -
het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo (Overijssel) sectie T
nummer 7611;-----

Hyp. 4

als met streep-arcering en de letters A en B zijn aangegeven op een aan deze ----
akte gehechte tekening nummer 6184, welke tekening vooraf door de -----
comparanten en mij, notaris, is gewaarmerkt, -----
hierna ook te noemen: het verkochte.-----

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de uitbreiding van de tuin
bij de woning aan de Binnenveldweg 12 te Hengelo. -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs bedraagt **ZEVENTIEN DUIZEND VIJF HONDERD EURO** -----
(€ 17.500,00), welk bedrag uit de macht van de koper is gebracht door storting
op een derdengeldenrekening ten name van notariskantoor Beunk te Hengelo -
(Overijssel).-----

Koper heeft door bovenbedoelde storting voldaan aan zijn verplichting de -----
koopprijs te betalen. -----

BEPALINGEN EN BEDINGEN-----

Op de onderhavige koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn --
van toepassing verklaard hoofdstuk 1, hoofdstuk 2 (met uitzondering van artikel
2.7.) en de artikelen 3.6, 3.7, 3.12, 3.14 en 3.16 van de Algemene voorwaarden
voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Hengelo 2000, -----
welke voorwaarden zijn vastgesteld door de Raad van die gemeente de dato --
vijftieng januari tweeduizend, nummer 99.17650.-----

Voorts is artikel 3.16 (kwalitatieve verplichting) van toepassing op artikel 3.7. ---
Van gemelde verkoopvoorwaarden worden de volgende artikelen met name ---
vermeld: -----

Hoofdstuk 2 - Bepalingen voor koop-----

Artikel 2.1 - Overdracht en aanvaarding -----

- a. De notariële akte wordt gepasseerd binnen drie maanden na het besluit ---
van de gemeente tot verkoop van de onroerende zaak. De gemeente kan -
wegens bijzondere omstandigheden, op schriftelijk en gemotiveerd verzoek
van de koper, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van -----
levering.-----
- b. De keuze van een bij voorkeur in Hengelo gevestigde notaris ligt bij de ----
koper. Indien de koper bij retournering van de ondertekende -----
koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een
notaris aan. -----
- c. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypothecaire -----
inschrijvingen en beslagen, heersende en dienende erfdienstbaarheden, --
kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die ---
lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk in de koopovereenkomst door de
koper zijn aanvaard. -----
- d. Alle kosten en lasten welke op de onroerende zaak rusten en alle heffingen
en belastingen welke vanwege de onroerende zaak worden geheven, -----
komen met ingang van de datum van aktepassering voor rekening en risico
van de koper.-----
- e. Heffingen en/of belastingen worden op het moment van aktepassering naar
evenredigheid in tijd tussen partijen verrekend.-----

Artikel 2.2 - Terreingrenzen -----

- a. Voor de datum van ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de ----
grenzen door de gemeente met buizen of piketten in het terrein worden ----
aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.-----

Kadaster

- b. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen. -----
- c. De koper is verplicht bij het plaatsen of doen plaatsen van opstallen met de ambtenaar van de afdeling Vastgoedinformatie overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak. -----
- d. De koper dient er voor zorg te dragen dat de uitgezette grenspunten in stand worden gehouden. Verdwenen grenspunten kunnen door de afdeling Vastgoedinformatie opnieuw geplaatst worden. De hierdoor gemaakte kosten worden bij de koper in rekening gebracht. -----
- e. De koper zal na het gereed komen van de bebouwing aan de ambtenaren van de afdeling Vastgoedinformatie toegang verlenen tot het perceel, teneinde de noodzakelijke opmetingen te verrichten. -----

Artikel 2.3 - Draagkracht van de grond -----

Het is de koper bekend dat hij zelf door middel van een sonderingsonderzoek de draagkracht van de grond dient te onderzoeken. Het risico met betrekking tot de draagkracht van de grond berust volledig bij de koper. Het sonderingsonderzoek alsmede de aan te leggen funderingswerken zijn voor rekening en risico van de koper. -----

Artikel 2.4 - Maaiveldhoogte -----

De koper is verplicht de maaiveldhoogte van zijn perceel op zijn kosten, in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen, in overeenstemming te brengen met de maaiveldhoogte van deze aangrenzende percelen, op een wijze waardoor er geen overlast ontstaat. Daar waar het aangrenzende perceel openbaar gebied betreft, zal de koper de hoogteligging moeten aansluiten op de door de gemeente bepaalde perceelgrenshoogte. Informatie omtrent deze hoogte kan worden verkregen bij de afdeling Wegen Groen en Water respectievelijk de afdeling Vastgoedinformatie van de gemeente. -----

Artikel 2.5 - Peilhoogte -----

Bij de start van de bouw wordt door de afdeling Vastgoedinformatie casu quo de afdeling Bouwen van de gemeente, aan de bouwer aangegeven op welke hoogte de bovenzijde van de beganegrondvloer van het bouwwerk volgens het advies van de gemeente gebouwd zou moeten worden. Indien de koper afwijkt van dit adviespeil, dient in deze overweging de verplichting genoemd in artikel 2.4, nadrukkelijk te worden meegenomen. -----

Artikel 2.6 - Drainage -----

Ingeval de koper zelf besluit tot aanleg van een drainage op de onroerende zaak is hij verplicht de drainage voor zijn rekening door de gemeente aan te sluiten op, indien aanwezig, open water danwel de verzameldrain danwel het regenwaterriool bij een gewoon gescheiden stelsel. Indien sprake is van afgifte van een bouwvergunning, zal er tevens een advies omtrent de drainage en de afwatering van de onroerende zaak door de afdeling Bouwen casu quo de afdeling Wegen, Groen en Water worden verstrekt. -----

Overigens is de gemeente niet aansprakelijk voor de kwaliteit van de afwatering van het verkochte perceel. -----

Artikel 2.8 - Aansluiting riolering bedrijven -----

- a. Door de gemeente wordt, op kosten van de koper, de aansluiting op de riolering aangelegd vanaf het hoofdriool tot aan de grens van het gekochte. De exacte plaats van de aansluiting wordt bepaald door de gemeente en zal in principe in het verkochte perceel komen te liggen. -----

- b. De koper is verplicht het hemelwater en het afvalwater -----
(huishoudwater/fecaliën) gescheiden af te voeren tot aan het aansluitpunt.
Daarnaast kan de gemeente van de koper eisen om het hemelwater op ----
een infiltratievoorziening of door middel van een bovengrondse afvoer -----
(gootje) op open water te lozen. -----
- c. De koper is verplicht om op zijn perceel ten behoeve van de afvoer van ----
hemelwater waterontlastputjes aan te leggen. -----

Artikel 2.9 - Kapverbod -----

Het zich op de verkochte onroerende zaak bevindende boombestand dient te --
worden gehandhaafd. Voor het kappen van bomen dient bij de gemeente -----
vooraf een kapvergunning te worden aangevraagd en verkregen. -----

Artikel 2.10 - Betaling koopprijs -----

- a. Binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, doch --
uiterlijk voor het tijdstip van ondertekening van de notariële akte, dient de -
volledige koopprijs eventueel vermeerderd met de omzetbelasting alsmede
de eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling, vermeerderd ----
met omzetbelasting, te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die
de akte passeert. -----
- b. Indien het verschuldigde bedrag niet binnen de in lid a. van dit artikel -----
gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper
in verzuim zonder dat ingebrekestelling is vereist. De koper is over het ----
verschuldigde bedrag, over de periode vanaf de datum dat het verzuim is -
ingetreden tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in
artikel 6:119 BW verschuldigd. Eveneens kan in dat geval de -----
oorspronkelijke koopprijs worden aangepast aan het dan geldende -----
prijsniveau. In het algemeen worden de prijzen voor de grond per 1 januari
van het jaar volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst is gesloten -
aangepast. Deze aanpassing is van toepassing op alle dan nog lopende ---
koopovereenkomsten, waarvan de in lid a genoemde termijn is verstreken.

Artikel 2.11 - Tijdstip aflevering-----

- a. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en/of genot nemen ----
nadat de koopprijs, vermeerderd met omzetbelasting en eventuele rente, is
betaald en de notariële akte is getekend. -----
- b. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaats gevonden op
de dag van het tekenen van de notariële akte.-----

Artikel 2.12 - Vervroegde ingebruikneming -----

Vooruitlopend op de notariële akte van levering kan de koper, indien dat niet al
is overeengekomen in de koopovereenkomst, met schriftelijke toestemming van
of namens het college van burgemeester en wethouders de onroerende zaak --
vervroegd in gebruik nemen. De schriftelijke toestemming van burgemeester en
wethouders betreffende de vervroegde ingebruikneming, welke bij de afdeling -
Grondzaken kan worden verkregen, zal aan de notariële akte van levering -----
worden gehecht.-----

Vervroegde ingebruikneming geschiedt geheel voor rekening en risico van de -
koper. -----

Artikel 2.13 - Over- en ondermaat -----

Verskil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door -
of vanwege het Kadaster en de Openbare Registers en de grootte zoals die in -
de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, ----
wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent (5%) van de in

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en het te verrekenen -----
bedrag minimaal eenduizend gulden (f 1.000,--) exclusief omzetbelasting -----
bedraagt. -----

Artikel 2.14 - Milieukundig onderzoek -----

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid -----
gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwrijpe grond, is --
door of namens de gemeente een globaal onderzoek verricht. De resultaten ---
van dit onderzoek zijn vastgelegd in een onderzoeksrapport waarin de toestand
van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan -
te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven
niet aanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik van de grond. De gemeente --
heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar
bekend is, evenmin redenen om aan te nemen dat dergelijke niet aanvaardbare
stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. De koper heeft bij de -----
afdeling Milieu recht op inzage in en tegen betaling van leges op een afschrift -
van het onderzoeksrapport. -----

Artikel 2.15 - Ontbinding in geval van verontreiniging -----

Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw, van het op de
bouwrijpe grond te realiseren bouwplan, zou blijken van de aanwezigheid van -
voor het beoogde gebruik niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige -----
concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden gevergd
dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, dan kan -
de koper in overleg met de gemeente de grond alsnog door de gemeente in ---
geschikte staat (laten) brengen, danwel heeft koper het recht eenzijdig deze ---
overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente
te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich --
bevond bij het aangaan van de overeenkomst. -----

Artikel 2.16 - Hoofdelijkheid -----

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één
natuurlijke- of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn --
deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de -----
verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien. -----

Artikel 2.17 - Faillissement en beslag -----

- a. Indien voor de datum van aktepassering surseance van betaling, -----
faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd
of ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of -----
ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er voor de datum van -
ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende --
en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de -----
overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of -----
rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. -----
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd ---
voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de -----
koopovereenkomst te boven gaan. -----

Artikel 2.18 - Boete -----

- a. Bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, --
voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing ----
verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de nalatige ---
partij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ---
ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien

procent van de koopprijs, met een minimum van tienduizend gulden -----
 (f 10.000,--), tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel -----
 afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke -----
 boeteregeling van toepassing is. -----

- b. Onverminderd het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente -
 en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst -
 voortvloeiende verplichting in rechte nakoming, vervangende -----
 schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen. -----

**Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden -----
 verklaard -----**

Artikel 3.6 - Afrastering -----

De koper is, indien de gemeente dit aangeeft, verplicht de onroerende zaak ----
 behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden; de kosten van het maken
 van eventueel te plaatsen erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de
 koper. Daarbij dienen tijdens de aanleg maatregelen genomen te worden ter ---
 handhaving van de eigendomsgrenzen. -----

Artikel 3.7 - Gedoogplicht -----

- a. De koper is verplicht te gedogen dat palen, straatverlichting, masten, -----
 kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen --
 voor openbare doeleinden op, in, of boven de verkocht onroerende zaak en
 eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen -----
 worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze ----
 waarop de gemeente dit nodig zal achten. -----
- b. De koper is verplicht al hetgeen krachtens lid a van dit artikel is -----
 aangebracht bevestigd te laten. Indien de werken of werkzaamheden in ---
 verband met het voorgaande worden uitgevoerd is de eigenaar verplicht de
 daarmee te belasten personen, die daartoe door of namens de gemeente -
 zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. -----

Artikel 3.12 - Erfdienstbaarheden over en weer bij opstallen -----

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde -
 te verkopen gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de ----
 koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd
 en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand --
 waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaaft ---
 blijft en dat met name situaties welke in strijd zijn met het burendrecht, -----
 gehandhaafd kunnen worden. -----
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse
 en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, -----
 ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en verbouwingen.
 Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worde
 verstaan. -----

Artikel 3.14 - Recht van terugkoop -----

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht zoals bedoeld
 in artikel 3.1, is hij, na behoorlijke ingebrekestelling en na het geven van ---
 een redelijke termijn om deze verplichting na te komen verplicht het -----
 verkochte, op eerste vordering van het college van burgemeester en -----
 wethouders, aan de gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de bij
 de aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs. -----

Kadaster

- b. De kosten van, of in verband met, de terugkoop en levering van de -----
onroerende zaak komen geheel voor rekening van de oorspronkelijke -----
koper. -----

Artikel 3.16 - Kwalitatieve verplichting -----

- a. Partijen komen overeen dat de in de koopovereenkomst aangewezen -----
artikelen -en in ieder geval de verplichting ex artikel 3.7- als kwalitatieve --
verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege zullen -----
overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen -----
verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden ----
zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed --
zullen krijgen.-----
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden -----
vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.-----

Voorts werd in de koopovereenkomst nog het navolgende bepaald, woordelijk -
luidende: -----

"HOOGTEVERSCHILLEN. -----

*Koper verplicht zich ten opzichte van de (toekomstige) grondeigenaren -----
eventuele hinder ten gevolge van hoogteverschillen in de perceelsgrens en ---
afwatering op aangrenzende percelen op passende wijze op te lossen. Daar ---
waar het aangrenzende perceel openbaar gebied betreft, zal koper de -----
hoogteregeling van zijn perceel aan moeten laten sluiten op door de gemeente
bepaalde perceelshoogten. Al de terzake benodigde gegevens zijn op -----
aanvraag verkrijgbaar bij de afdeling Wegen, Groen & Water van de dienst ----
Stedelijk Beheer & Ontwikkeling van de gemeente. -----*

AANVULLENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN -----

*Het verkochte gaat over met alle gebreken en hoedanigheden van hetzelfde, ---
met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zal worden geleverd in --
de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst
bevond vrij van huur en of ander gebruiksrecht. Over de aansluiting van de op -
te richten (bouwvergunningplichtige) erfafscheiding met het trottoir langs de ---
Levantstraat zal koopster in goed overleg met de afdeling Stadsdeel Noord van
de sector Wijkbeheer van verkoopster uitvoerende werkzaamheden (laten) ----
verrichten."-----*

SITUATIETEKENING-----

De comparanten verklaarden alsnog: -----

- dat voormelde, aan deze akte vastgehechte, situatietekening uitsluitend ---
bedoeld is om de ligging van het onderhavige perceelsgedeelte -----
schetsmatig aan te geven en daarom nimmer aanleiding kan zijn tot -----
verrekening tengevolge van een bij de kadastrale uitmeting blijkende -----
meerdere of mindere grootte; -----
- dat de juiste grootte van het onderhavige perceelsgedeelte bij de uitmeting
door de landmeetkundige dienst van het kadaster zal worden vastgesteld,
welke uitmeting geschiedt aan de hand van de afbakeningen ter plaatse en
waarbij voormelde situatietekening als richtlijn zal dienen.-----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----**OVEREENKOMSTEN** -----

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 ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

KOOPOVEREENKOMST-----

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft van kracht hetgeen --- partijen voor de ondertekening van deze akte omtrent het verkochte nader met elkander zijn overeengekomen. -----

WOONPLAATSKEUZE-----

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaarden comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van mij, notaris, bewaarder van deze akte.-----

VOLMACHT-----

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan mij, notaris, mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, en aan ieder van mijn medewerkers, met het recht van ----- substitutie om: -----

- a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en ----- compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de ----- onderhavige akte van levering als een eventuele hypotheekakte met ----- betrekking tot voormelde onroerende zaak, enkel en alleen op grond van -- een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor - het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit ---- later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;-----
- b. om voorzover nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper ----- mochten zijn ingeschreven op het verkochte. -----

Deze volmachten vormen een onverbreekelijk bestanddeel van deze ----- overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper. -----

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder ----- curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.-----

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING-----

Ter zake van de verkrijging van het verkochte is aan overdrachtsbelasting ----- verschuldigd een bedrag ad eenduizend vijftig euro (€ 1.050,00), berekend naar zes procent (6%) over de koopprijs van het registergoed ad zeventien duizend vijf honderd euro (€ 17.500,00). -----

IDENTITEIT COMPARANTEN-----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij notaris aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde --- documenten vastgesteld.-----

SLOTBEPALING-----

De comparanten verklaarden van mij, notaris, een toelichting op de inhoud van de onderhavige akte te hebben ontvangen en door mij, notaris, te zijn geweest op de gevolgen van de onderhavige akte en gaven vervolgens te kennen dat -- een en ander overeenkomstig hun bedoeling is opgesteld. -----

WAARVAN AKTE, is verleden te Hengelo op de datum als in het hoofd van ---- deze akte is vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.-----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, -- notaris, ondertekend om *Eigen aan twintig* -----
(Volgt ondertekening)

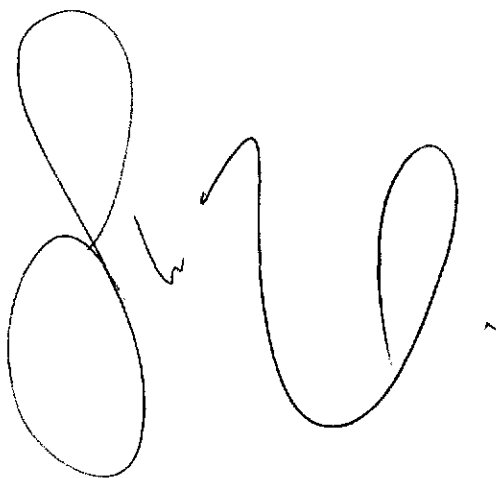
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr. G.W. Beunk

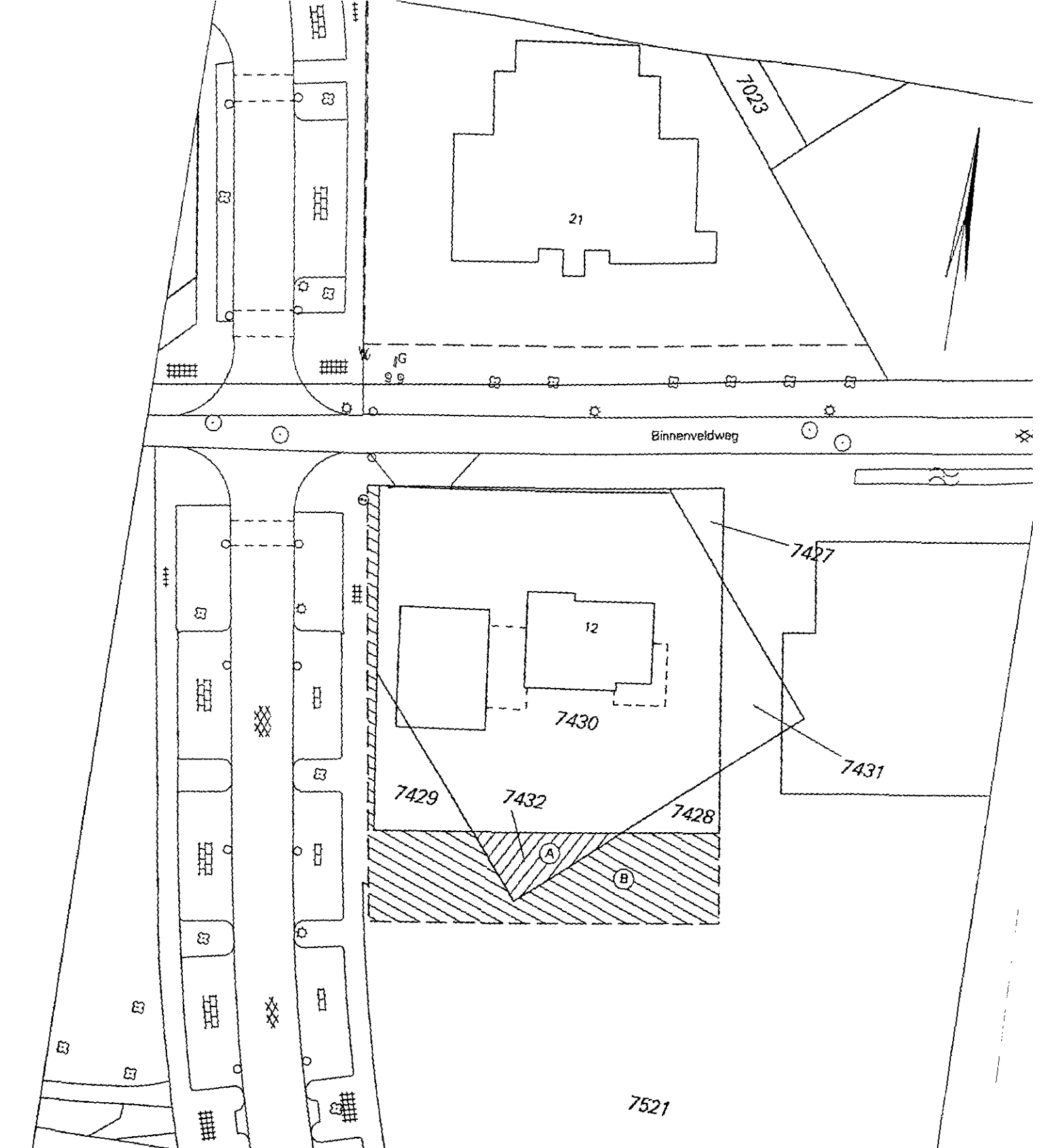
Ondergetekende, Mr. Gijsbert Willem Beunk, notaris in de gemeente Hengelo (Overijssel), verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) Mr. G.W. Beunk

Ondergetekende, Mr. Gijsbert Willem Beunk, notaris in de gemeente Hengelo (Overijssel), verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4



kadastrale nummer		opp.	kadastrale nummer	opp.	datum	par.
A	7432				30-07-2004	R.T.
B	7521 ged.	51				
		299				
					complexnr.	
					sectie T	blad
					schaal 1 : 500	
					Nr. 610	

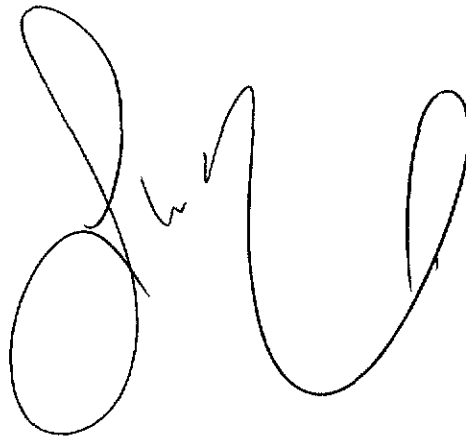
Dienst Stedelijk Beheer en Ontwikkeling

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr. G.W. Beunk

Ondergetekende, Mr. Gijsbert Willem Beunk, notaris in de gemeente Hengelo (Overijssel), verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20041221-000112

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 12564 nummer 105
te Zwolle



mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op 21-12-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 12564 nummer 105.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20041221000112.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7432

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 09:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177186349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hengelo Overijssel T 7432](#)

Kadastrale objectidentificatie: 065360743270000

Kadastrale grootte 51 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 252243 - 479199

Omschrijving Erf - tuin

Koopsom € 17.500

Koopjaar 2004

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Hengelo Overijssel T 4393](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12564/105 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-12-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [Mevrouw \[REDACTED\] Zweerink](#)

Adres Binnenveldweg 12
7559 PC HENGELO OV

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7432

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 09:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177186349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12564/105 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-12-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [De heer \[REDACTED\] Beernink](#)

Adres Binnenveldweg 12
7559 PC HENGELO OV

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7732

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 09:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177186459

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hengelo Overijssel T 7732](#)

Kadastrale objectidentificatie: 065360773270000

Kadastrale grootte 299 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 252232 - 479196

Omschrijving Erf - tuin

Ontstaan uit [Hengelo Overijssel T 7611](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12564/105 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-12-2004 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12564/105 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-12-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [Mevrouw ██████████](#) [Zweerink](#)

Adres Binnenveldweg 12
7559 PC HENGELO OV

Geboren ██████████

te ██████████

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7732

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 09:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177186459

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12564/105 Zwolle](#)

Ingeschreven op 21-12-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [De heer \[REDACTED\] Beernink](#)

Adres Binnenveldweg 12
7559 PC HENGELO OV

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7734

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 08:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177177533

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie ?

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hengelo Overijssel T 7734](#)

Kadastrale objectidentificatie: 065360773470000

Locatie Binnenveldweg 12

7559 PC Hengelo

BAG identificatie: [0164010000043550](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.202 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 252252 - 479210

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Hengelo Overijssel T 7427](#)

[Hengelo Overijssel T 7428](#)

[Hengelo Overijssel T 7429](#)

[Hengelo Overijssel T 7430](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12207/26 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-09-2002

Naam gerechtigde [Mevrouw ██████████ Zweerink](#)

Adres Binnenveldweg 12

7559 PC HENGELO OV



BETREFT

Hengelo Overijssel T 7734

UW REFERENTIE

IW240410674

GELEVERD OP

29-04-2024 - 08:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177177533

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-04-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12207/26 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-09-2002

Naam gerechtigde [De heer \[REDACTED\] Beernink](#)

Adres Binnenveldweg 12
7559 PC HENGELO OV

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)