

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3768458	Timmers, Theo	SO-PVG	Gerrits/Bruggink
ONDERWERP			
3768458 - Beschikbaar stellen van financiële middelen ten behoeve van de aankoop van de panden M.A. de Ruyterstraat 1 en 3.			



BESLUIT

1. Een aanvullend krediet van € 131.744,- beschikbaar te stellen voor aankoop van de schoolgebouwen aan de M.A. de Ruyterstraat 3 te Hengelo ten laste van grootboekrekening 76421025 (onderwijs);
2. Voor aankoop van villa Tichelwerk een bedrag van € 250.000,- plus € 5.000,- bijkomende kosten beschikbaar te stellen, ten laste van Voorraad Gebouwen, grootboekrekening 76830046;
3. In te stemmen met de verkoop van de villa waarbij de monumentale waarde van de villa belangrijker is dan de financiële opbrengst;
4. De begrotingswijziging vast te stellen.

INLEIDING

In verband met de huisvesting voor onderwijs huurt de gemeente Hengelo sinds 2019 een deel van de schoolgebouwen van de Stichting Saxion (hierna: Saxion). In de huurovereenkomst is een koopoptie overeengekomen en de gemeente maakt hiervan gebruik. De zogenaamde koepel maakt geen deel uit van het gehuurde, maar is ook betrokken bij de aankoop. Al deze gebouwen zijn benodigd voor het geven van onderwijs en de aankoop wordt ook vanuit onderwijsgeldten betaald. Voor de aankoop is via de kadernota in 2022 al een krediet beschikbaar van € 1.243.256,-. Er is nu een aanvullend krediet nodig van € 131.744,-.

Saxion wil al haar eigendommen in Hengelo op het scholeneiland afstoten. Door de aankoop van de schoolgebouwen zou alleen villa Tichelwerk en enkele kleine perceeltje grond bij de stichting in eigendom blijven. Saxion heeft bij de verkoop de voorwaarde gesteld dat de gemeente alle percelen inclusief villa Tichelwerk koopt. Dit betekent dat de gemeente 18.077 m2 koopt met daarop villa Tichelwerk, de gehuurde schoolgebouwen en de koepel. Villa Tichelwerk is aangewezen als een Rijksmonument. Met deze aankoop is een bedrag gemoeid van € 250.000,- en voor bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten is gerekend met € 5.000,-. Hiervoor moet een bedrag van € 255.000,- beschikbaar worden gesteld. De aankoopkosten van villa Tichelwerk komen ten laste van Voorraad Gebouwen.

Voor realisering van gemeentelijk beleid is villa Tichelwerk niet nodig. Het voorstel is dan ook om de villa af te stoten. De villa zal via een makelaarskantoor openbaar te koop worden aangeboden. Villa Tichelwerk wordt als Rijksmonument beschermd op grond van de erfgoedwet. Er zal voor de verkoop een document worden opgesteld in samenspraak met de erfgoedcommissie en de verkoopmakelaar. Zo wordt voor het verkooptraject input geleverd waardoor het voor potentiële kopers op voorhand duidelijk is hoe belangrijk het behoud van de monumentale waarde is voor Hengelo. Een toekomstig koper dient de functie af te stemmen op het gebouw. De monumentale waarde is belangrijker dan het financiële aspect. De huidige bestemming van de villa is "Maatschappelijk". Wij zijn echter van mening dat naast deze bestemming een kantoorbestemming ook tot de mogelijkheden behoort. In het verleden heeft de Stichting Saxion hier ook kantoor gevoerd en de inrichting van de villa is hiervoor ook geschikt. Functies zoals wonen, detailhandel of horeca zijn uitgesloten. Wij zijn voornemens om de ondergrond van de villa in erfpacht uit te geven om hiermee meer invloed te houden op mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

ARGUMENTEN

- 1.1 Vanuit onderwijs is er behoefte aan ruimte voor het geven van onderwijs en met deze aankoop wordt daarin voorzien.
- 1.2 De gemeente huurt al enige jaren een groot deel van deze onderwijsgebouwen en in de huurovereenkomst is de mogelijkheid tot koop van de gebouwen opgenomen.
- 2.1 Vanuit onderwijs is er al rekening gehouden met de aankoop en zijn er al gelden gereserveerd.
- 3.1 Voor het overgrote deel van de aankoopkosten zijn gelden beschikbaar. Voor een klein deel moet de raad nog gelden beschikbaar stellen.

KANTTEKENINGEN

- 1.1. Voor de villa is nog geen invulling. Het pand is niet benodigd om te voorzien in huisvesting van beleidspartijen. De verkoop of via recht van erfpacht kan een risico zijn als voor de villa geen koper of erfpachter gevonden wordt.
- 1.2. Als de villa in eigendom blijft van der gemeente heeft dit rijksmonument hoge onderhoudskosten tot gevolg.
- 1.3. Voor de komende jaren zijn de schoolgebouwen benodigd ten behoeve van onderwijs. Op de langere termijn > 10 jaar is er geen garantie.

VERVOLG

De villa wordt openbaar verkocht, waarbij er naast een koopovereenkomst ook een begrotingswijziging wordt opgesteld.

De begrotingswijziging wordt middels een verzamelwijziging voorgelegd aan de raad.

Financiën

De extra kapitaalslasten ad. 5.402,- komen ten laste van onderwijshuisvesting voortgezet onderwijs. De kosten en opbrengsten vanaf april 2024 komen ten laste van de gemeentelijke begroting en verwerken we met de 2e beleidsrapportage 2024.

BIJLAGEN

Bijlage 1: begrotingswijziging

Bijlage 2: taxatierapport M.A. de Ruyterstraat 1 te Hengelo

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3768458	timmers, theo	SBO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3768458 - Beschikbaar stellen financiële middelen ten behoeve van aankoop panden M.A. de Ruyterstraat 1 en 3.			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Een aanvullend krediet van € 131.744,- beschikbaar te stellen voor aankoop van de schoolgebouwen aan de M.A. de Ruyterstraat 3 te Hengelo ten laste van grootboekrekening 76421025 (onderwijs);
2. Voor aankoop van villa Tichelwerk een bedrag van € 250.000,- plus € 5.000,- bijkomende kosten beschikbaar te stellen, ten laste van Voorraad gebouwen, grootboekrekening 76830046;
3. In te stemmen met verkoop van de villa waarbij de monumentale waarde van de villa belangrijker is dan de financiële opbrengst;
4. De begrotingswijziging vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo koopt de schoolgebouwen van de Stichting Saxion op het scholeneiland tussen de Deurningerstraat, M.A. de Ruyterstraat en de Sloetsweg. Hiermee kan de gemeente voorzien in onderwijshuisvesting. Saxion wil al haar eigendommen op het scholeneiland verkopen en heeft de gemeente naast de schoolgebouwen, ook villa Tichelwerk en een aantal andere percelen, totaal 18.077 m2 groot, gekocht.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

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	76421025	320000	U	N	131744					Aanvullend krediet aankoop Ruyterstraat
1	64204001	740010	U	J	66	132	132	132	132	rente aankoop Ruyterstraat
1	64204001	730020	U	J	2635	5270	5270	5270	5270	afschrijving aankoop Ruyterstraat
1	64204001	360000	I	J	2701	5402	5402	5402	5402	Dekking kapitaalaasten
1	60500000	510002	U	J	66	132	132	132	132	Rente investering tlv taakveld treasury
1	60500000	740010	U	J	-66	-132	-132	-132	-132	dekking rente taakveld treasury
1	2121	730020	I	J	2635	5270	5270	5270	5270	cum afschrijving rubr 0
1	7700	900000	I	J	-2635	-5270	-5270	-5270	-5270	saldo rubriek 0 activa
1	79999999	900000	I	N	131744					Sluitrekening rubr. 7
1	76830046	320000	I	N	255000					Aankoop pand MA Ruijterstr 1
1	79999999	900000	U	N	255000					Sluitrekening rubr. 7



DYNAMIS

Snelder Zijlstra
Taxaties

TAXATIERAPPORT

M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo



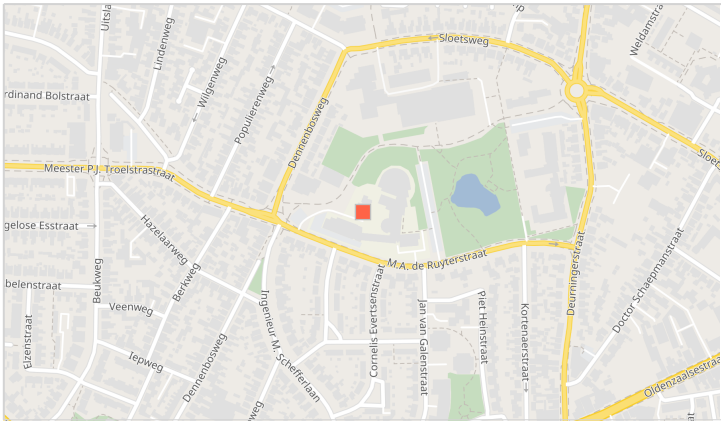
Opdrachtgever
Waardepeildatum
Rapportdatum

Stichting Saxion
1 februari 2023
7 april 2023



Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	64708073
Complex:	M.A. de Ruyterstraat 1 te Hengelo
Adres:	M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo
Eigenaar:	Stichting Saxion
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.650 m²
Energielabel:	- / Geen



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1885
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO m² of stuks:	932
Totaal VVO m² of stuks:	810
Verhouding VVO / BVO:	1:1,15
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	15
Parkeerratio:	1:54
Marktwaaarde per m²:	€ 1.045



Waardering

Opdrachtgever:	Stichting Saxion
Contactpersoon:	Mevrouw A.J.F. Eenkhoorn
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer
Waardepeildatum:	woensdag 1 februari 2023
Marktwaaarde kosten koper:	€ 846.839
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	10,6 % 9,5

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 89.350
Netto markt/herz. huur:	€ 70.278
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	21,3 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 19.072

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 01-02-2023 getaxeerd op:

EUR 850.000

Marktwaaarde kosten koper

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Stichting Saxion
Ter attentie van: Mevrouw A.J.F. Eenkhoorn
Adres: Postbus 70000, 7500 KB te Enschede
Telefoonnummer: 06-28058239
E-mailadres opdrachtgever: a.j.f.eenkhoorn@saxion.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Snelder Zijlstra Taxaties
Uitvoerend taxateur: Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer
Adres: Hoedemakerplein 1, 7511 JR te Enschede
Telefoonnummer: 053-4852244
E-mailadres: t.vanderveen@snelderzijlstra.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM, NVRT, RICS, Stichting VastgoedCert

Ingeschreven in het register onder nummer: NVM Business: 032836
NRVT: RT998308556
aantekening Groot Zakelijk Vastgoed
RICS: 6509915
Vastgoedcert: BV02.111.2821
V224460822, certificaatnummer 48159

Specialisatie / deskundigheid & educatie: Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. Taxateur heeft de aantekening in het grootzakelijke register van de NRVT. Taxateur heeft 25 jaar ervaring in de bedrijfsmakelaardij in de ruimste zin des woords en is als adviseur betrokken geweest bij diverse vastgoedvraagstukken. Gebiedsontwikkelingen, beleggingen (woningen, kantoren, winkels e.d.), residuele grondwaarderingen, etc. behoren tot de deskundigheid van de taxateur.

Taxateur is ingeschreven bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk van de NRVT en conformeert zich aan de betreffende opleidings- en permanente educatie-eisen.

Taxateur is een Rics gecertificeerd Register Valuer.

Bachelor MER Hanzehogeschool Groningen (augustus 1994)
Beëdigd door de rechtbank in Almelo op 26 november 1997
Lid van de NVM vakgroep BOG

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Snelder Zijlstra Taxaties
Controlerende / tweede taxateur:	Myra van den Maagdenberg-Lotgerink RT
Adres:	Hoedemakerplein 1, 7511 JR te Enschede
Telefoonnummer:	053-4852244
E-mailadres:	m.vandenmaagdenberg@snelderzijlstra.nl
Lid van / aangesloten bij:	NVM, NVRT, Stichting VastgoedCert
Ingeschreven in het register onder nummer:	NVM Business: 336116 NVRT: RT468136440 Vastgoedcert: BV01.131.007 V271104084, certificaatnummer 52520
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. Taxateur heeft geen aantekening in het grootzakelijke register van de NVRT, maar is wel in staat om complexe/grootschalige taxaties uit te voeren. Taxateur heeft ruim 25 jaar ervaring in de bedrijfsmakelaardij in de ruimste zin des woords en is als adviseur betrokken geweest bij diverse vastgoedvraagstukken. De afgelopen 16 jaar heeft taxateur uitsluitend als taxateur RT gewerkt en gemiddeld ca. 175 taxaties per jaar uitgevoerd. Gebiedsontwikkelingen, beleggingen (woningen, kantoren, winkels e.d.), residuele grondwaarderings, etc. behoren naast de reguliere vraagstukken tot de deskundigheid van de taxateur. Taxateur is ingeschreven bij de kamer bedrijfsmatig vastgoed van de NVRT en conformeert zich aan de betreffende opleidings- en permanente educatie-eisen. Juni 1996 - Bachelor MER Hanzehogeschool Groningen Januari 1998 - Beëdigd door de rechtbank in Zutphen Lid van de NVM vakgroep BOG 2010-2012 Reeds Business Academy Grondverwerving en schadeloosstelling

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:

dinsdag 31 januari 2023

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 31-01-2023. De betreffende opdrachtbrief is als bijlage bij deze taxatie gevoegd. De taxatie is conform opdracht uitgevoerd.

Opdrachtvoorwaarden

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Copyright

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

Overeenstemming met IVS, RICS, NRVt en NVM

1. Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing;
2. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 gepubliceerd en of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Redbook"), laatste uitgave, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.
3. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, d.d. 31 januari 2020.
4. Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVt), vastgesteld 10 oktober 2019 en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt vastgesteld 12 december 2019, gewijzigd op d.d. 01 januari 2022 en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVt, vastgesteld 21 juni 2018.

Onafhankelijkheidsverklaring taxateur

1. Opdrachtnemer verklaart dat zij en aan haar gelieerde vennootschappen en haar medewerkers recentelijk of binnen afzienbare termijn niet betrokken zijn geweest c.q. worden bij de gewaardeerde onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een belangenverstrengeling.
2. Opdrachtnemer en/of aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien opdrachtnemer regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever niet meer dan 25% van de geconsolideerde jaaromzet van opdrachtnemer.
3. De waardering van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVt) te Rotterdam.
4. Wij bevestigen dat er geen belangenverstrengeling bestaat ten aanzien van deze opdracht en/of opdrachtgever(s).

Dossiervorming

Taxateur verklaart hierbij dat de opdracht nauwgezet, grondig en tijdig is uitgevoerd een en ander conform de schriftelijk getekende overeenkomst en opdrachtvoorwaarden. De werkzaamheden welke de grondslag vormen voor de taxatie en het rapport zijn in het dossier vastgelegd. Hieronder vallen in ieder geval de volgende zaken:

- getekende opdracht
- relevante correspondentie
- inspectiegegevens / uitgevoerde onderzoeken
- broninformatie
- indien van toepassing verzonden concepten en de hierop ontvangen reacties
- het uiteindelijk taxatierapport

Interne kwaliteitsborging

Het taxatiebedrijf maakt gebruik van de taxatiesoftware van 'fluX'.

'fluX' is gecertificeerd voor het 'Information Security Management System' met ISO 27001 en voor het 'Quality Management System' met ISO 9001. Onderdeel van deze certificering procedures is het valideren van de gebruikte rekenmodellen en rapporten.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht). Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandelingsprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVt (www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht)
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar)
- Klachtenprocedure RICS (www.rics.org/nl/regulation1/complaints1)

Roulatie

De uitvoerend taxateur verklaart niet meer dan 6 jaar achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en Snelder Zijlstra Taxaties is niet meer dan 9 jaar.

Vanaf 1 januari 2016 is ten behoeve van een bankinstelling door taxateur en Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars B.V. geen Professionele Taxatiedienst uitgevoerd.

Onderhavige taxatie valt voor zowel Snelder Zijlstra Taxaties als de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.

Onafhankelijkheid

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe zoals omschreven in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens voldoen de RICS taxateurs aan:

- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).
- RICS Code of Conduct, vastgesteld oktober 2021, ingegaan op 2 februari 2022.

Plausibiliteit

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

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

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

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

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt en Praktijkhandreiking Bedrijfsvastgoed, www.nrvt.nl
- European Valuation Standards (EVS 2020), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org, goedgekeurd november 2019 door de IVSC Standard Board en in werking getreden d.d. 31 januari 2020.
- RICS wereldwijde taxatiestandaarden 2020 (Red Book) met daarin geïntegreerd de IVSC International Valuation Standards, www.rics.org, uitgegeven november 2019 en in werking getreden 31 januari 2020.

Bij eventuele strijdigheid zullen de European Valuation Standards leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst. Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

Tuchtrecht

Taxateur is onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVt. Indien taxateur niet voldoet aan de door het NRVt opgestelde vereisten zal hij daarvoor ter verantwoording worden geroepen in een tuchtrechtelijke procedure en kan hem daarvoor een maatregel worden opgelegd. Tuchtrecht van toepassing is (NVM, NRVt & RICS).

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het volledig eigendom, omvattende een zeer fraaie monumentale villa "Tichelwerk" met ondergrond en overige aanhorigheden. De villa is in ca. 1885 gebouwd als woonhuis voor de familie Stork en bestaat uit een bepleisterde chaletbouw in art nouveau-stijl en bestaat uit vier bouwlagen en is totaal ca. 810 m² groot. De villa is thans in gebruik bij een leegstandsbeheerder. De indeling van de villa "Tichelwerk" is als volgt:

- souterrain: 110 m²
- begane grond: 300 m²
- eerste verdieping: 200 m²
- tweede verdieping: 200 m²

Het object betreft een gepleisterd pand voorzien van overstekende zadeldaken gedekt met tuile du Nordpannen. In de dakvlakken zijn kleine, brede dakkapellen geplaatst onder lessenaardaken. Op de nok gepleisterde schoorstenen. De vensters in de gevels, soms onder in het pleisterwerk aangegeven segmentbogen, zijn voorzien van brede, aflopende natuurstenen vensterbanken. Intern zijn verschillende ruimte voorzien van originele natuurstenen schouwen en betengelde wandbekleding. Ook is de begane grond voorzien van glas in lood met gebrandschilderde maritieme details. Ook is één toilet voorzien van een originele porseleinen wc-pot met beschilderingen.

Om de villa te moderniseren en achterstallig onderhoud te herstellen is er een correctiepost opgenomen van -/€ 350.000,--

Adres:	M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo
VMS-taxatienummer:	64708073
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 1 februari 2023
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Overig

Toelichting doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt ten behoeve om inzicht te krijgen in de marktwaarde voor interne doeleinden.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Alle bedragen zijn in euro 's.

HET OBJECT IS PER 1 FEBRUARI 2023 GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 850.000

Zegge: achthonderd vijftig duizend euro

Handtekening taxateur:



Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer
Datum en plaats: 7 april 2023 | Enschede

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: woensdag 1 februari 2023
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Het getaxeerde is bezichtigd door de taxateur.

Tijdens de bezichtiging van de onroerende zaak zijn de onderstaande zaken door de taxateur geïnspecteerd:

Omgeving: Ja

Buitenzijde: Ja

Gebruiksruimte: Ja

Technische ruimte: Ja

Dak: Nee

Mondelinge informatie: Ja, de huidige eigenaar/gebruiker was aanwezig bij de bezichtiging.

Oordeel: De bezichtiging heeft een goed beeld opgeleverd van de staat en de functionaliteit van het getaxeerde.

De taxatie is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en transacties onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud (een en ander voor zover visueel waarneembaar), de stand en ligging, de bestemming en overige waarde bepalende factoren.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer de taxateur een bepaald gegeven redelijkerwijs als feit kan aanvaarden zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is vaak verbonden met een beperking van de omvang van de door de taxateur uit te voeren onderzoeken of informatieverzameling.

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie in overleg met de opdrachtgever vastgesteld. De voorlopige resultaten van de taxatie zijn besproken met de opdrachtgever en eventuele aanvankelijke feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd.

Titel

De taxateur moet informatie hebben over de belangrijkste gegevens van het te taxeren belang. De informatie kan worden gegeven in de vorm van een door de opdrachtgever of door een derde opgesteld uittreksel of in de vorm van kopieën van de relevante documenten. De aangenomen uitgangspunten moeten door de juristen van de opdrachtgever gecontroleerd worden. De taxateur aanvaardt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie van het juridische eigendom van de opdrachtgevers in het object.

Toestand van gebouwen

De taxateur verklaart dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar een indicatie van de onderhoudstoestand van het object betreft, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Bij onze taxatie zijn echter wel de ons verstrekte informatie, alsmede de gebreken die wij tijdens onze inspectie ontdekt hebben meegenomen. Verder is onze taxatie erop gebaseerd, dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die onze taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Wij hebben geen bestanddelen van de onroerende zaak geïnspecteerd die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie zijn wij ervan uitgegaan, dat deze zich in vergelijkbare staat van onderhoud bevinden als de ruimten die wij wel geïnspecteerd hebben.

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van aluminiumcement, calciumchloride, asbest en andere schadelijke stoffen. Wij zijn bij de taxatie ervan uitgegaan dat er bij de constructie geen schadelijke of verdachte stoffen en technieken aangewend zijn.

Bij opstallen, die op eigen grond staan, zijn de gebruikelijke installaties van de verhuurder, zoals liften, roltrappen en centrale verwarming, als onderdeel van het gebouw beschouwd en opgenomen in de waarde van de getaxeerde activa. Bij de opstallen die op erfpachtgrond staan, zijn deze installaties, tenzij ons het tegendeel meegedeeld is, beschouwd als zijnde eigendom van de verhuurder bij vernieuwing van het huurcontract.

Installaties en machinerieën die met bewerking/productie te maken hebben en inrichting van de huurders/ bedrijven, zijn bij onze taxatie buiten beschouwing gebleven.

Voorzieningen

De taxateur gaat er vanuit dat de voorzieningen en eventueel gerelateerde bedienings-systemen of software functioneren of geen gebreken vertonen.

Bestemmingsplan

Voor zover in Hoofdstuk D.2 niet anders is vermeld wordt er van uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de vigerende bestemming;

Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

De gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen vormen geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik (zie hoofdstuk E.4);

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat er vanuit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waardering en waarmee taxateurs rekening moeten houden. De taxateur verklaart dat hij beschikt over actuele kennis aangaande duurzaamheid in zijn vakgebied.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum en kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.

Bij de uitvoering van deze taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Geen.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Algemene disclaimer taxaties oorlog Oekraïne-Rusland: alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Sinds de uitbraak van de oorlog is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

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

Taxatierapport is gebaseerd op de regels van het NRVt.

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

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De marktwaarde is vastgesteld op € 850.000,-- k.k. hetgeen overeen komt met € 1.260,-- per m² (herleide oppervlakte). Deze waarde is inclusief de correctiepost van onderhoud/modernisering van € 340.000,--. Zonder deze correctie zou de waarde uitkomen op € 1.190.000,-- hetgeen overeen komt met € 1.766,-- m² herleidde oppervlakte.

De getaxeerde marktwaarde van het complex ad. 810 m² bedraagt € 850.000,-- (inclusief een correctie van € 340.000,-- voor onderhoud/modernisering). Dit komt overeen met € 1.049,-- per m² v.v.o. Indien de minder courante meters van de kelder ad. 110 m² voor 40% worden meegerekend en de tweede etage ad. 200 m² voor 65% dan bedraagt de herleide oppervlakte 674 m². De getaxeerde marktwaarde bedraagt dan € 1.260,-- per herleide m². Zonder voornoemde correctie van € 340.000,-- zou de waarde neerkomen op € 1.190.000,-- hetgeen overeen komt met € 1.765,-- per m² herleide oppervlakte. Deze prijs ligt onder de gemiddelde prijs van de referenties ad. € 1.880,-- per m². Dit is te verklaren doordat het getaxeerde object iets minder courant is door de beperkte bestemming (Maatschappelijk) en minderen ligging dan de referenties.

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties. Het uitgangspunt in de waardering is dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken in de taxatie.

BAR, DCF en de comparatieve methode

De BAR/NAR-methode betreft een kapitalisatie methode. De ingeschatte bruto markthuur of huurherzieningshuur wordt na aftrek van de ingeschatte exploitatielasten (netto markthuur) gekapitaliseerd tegen een bepaald netto aanvangsrendement (NAR). Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht. Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd voor o.a. leegstandsperiode, verhuurkosten, incentives en overige correcties, alsmede de contante waarde van meer-/minder huur gedurende de looptijd van het contract / de contracten. Deze gecorrigeerde waarde betreft een vrij op naam (v.o.n.) waarde en hier dienen (indien van toepassing) overdrachtsbelasting en overige transactiekosten op in mindering te worden gebracht.

Deze methodiek is toegepast omdat deze het meest aansluit bij de markt en vanwege de beschikbaarheid van referenties. De vaststelling van de markthuurwaarde en gehanteerde rendementen is een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties, het marktgevoel van de taxateur en het (gepubliceerde) aanbod van zowel huur- als koopobjecten.

Comparatieve methode:

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

Discounted Cash Flow methode (DCF):

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 15 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde. Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht.

Gedurende de beschouwperiode van 15 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met door de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast. Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateur sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 16 en een te verwachten nettorendement begin jaar 16 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateur vast te stellen opslag.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Indien er huurder(s)/gebruiker(s) zijn die in fiscale zin geen ondernemer voor de BTW zijn is de getaxeerde waarde voor dat deel inclusief de BTW, voorzover dat van toepassing is.

Aanpassingen op conceptrapportage

Onderhavig rapport betreft de 1e versie.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. De transactieprijs kan hierdoor (aanzienlijk) afwijken van de getaxeerde waarde.

Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Oorlog Oekraïne-Rusland. De implicaties op politiek handelen, economie en financiële markten is onzeker en onduidelijk;
- Hoge inflatie en energiekosten
- Correctheid informatievoorziening door de opdrachtgever/eigenaar;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- Er is geen oppervlakte berekening conform NEN-2580 beschikbaar gesteld. De metrages zijn vastgesteld op basis ter hand gestelde tekeningen. In dit kader is de schattingonzekerheid van de oppervlakte derhalve klein. Indien blijkt dat de oppervlakte afwijkt van de daadwerkelijke oppervlakte heeft dit gevolgen voor de marktwaarde.
- Mogelijk zijn er asbest en/of andere schadelijke stoffen verwerkt in het object. Taxateur heeft hier geen rekening mee gehouden.

Op basis van de aangeleverde informatie wordt ingeschat dat de schattingonzekerheid van de taxatie als volgt is:

Als gevolg van informatievoorziening: gemiddeld/laag

Als gevolg van gebrek marktinformatie: gemiddeld

Marktomstandigheden: gemiddeld

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties

Conform artikel 15 van het NRVT Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed dient er een verschillenanalyse (backtesting) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen Snelder Zijlstra Taxaties is het object niet eerder gewaardeerd of is de waardering ouder dan drie jaar. Derhalve is het uitvoeren van een verschillenanalyse niet mogelijk c.q. niet relevant.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	N.v.t.		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	01-02-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	Nee		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	01-02-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	01-02-2023	Ruimtelijke plannen
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	01-02-2023	Eigenaar
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Nee		
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

- NAR, DCF en de comparatieve methode

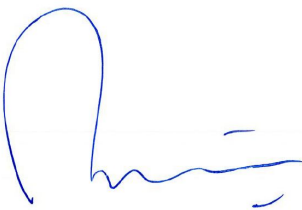
B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

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

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

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

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

Handtekening controlerend taxateur:

Myra van den Maagdenberg-Lotgerink RT

Datum en plaats: 7 april 2023 | Enschede

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Karakteristieke uitstraling met veel originele details
- Kwaliteit van de gebruikte materialen

Zwaktes

- Staat van uitwendig onderhoud
- Hoge exploitatiekosten
- Lage attentiewaarde door de verscholen ligging achter de school
- Beperkte gebruiksmogelijkheden door de bestemming "Maatschappelijk"
- Opleveringsniveau/gebruikscomfort is beperkt

Kansen

- Mogelijkheid tot transformatie
- Verduurzamen van het object
- Gebruiksmogelijkheden/bestemmingsplan verruimen
- Moderniseren
- Transformatie/herontwikkeling van de school en eventuele sloop van delen van de school wordt de ligging en zichtbaarheid van de villa beter.

Bedreigingen

- Afzwakking economische dynamiek
- Wijziging financieringsbeleid overheid/banken
- Stijging hypotheekrente zorgen voor remmend effect op de markt
- Prijzen zijn de afgelopen jaren bovengemiddeld gestegen, waardoor er kans op een correctie vanuit de markt komt
- Oorlog Oekraïne-Rusland. De implicaties op politiek handelen, economie en financiële markten is onzeker en onduidelijk (zie ook schattingsonzekerheid)
- Hoge inflatie- en energieprijzen
- Monumentale objecten vergen meer onderhoud

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:

Redelijk

Verhuurbaarheid

Voorheen was de verhuurbaarheid van degelijke monumentale panden goed te noemen, echter de toenemende energiekosten spelen met name bij dergelijke objecten parten waardoor de courantheid voor dit soort monumentale objecten minder is geworden. De ligging, de lage attentiewaarde en de beperkte gebruiksmogelijkheden drukt eveneens de courantheid. Aan de andere kant is er sprake van een unieke monumentale villa die altijd gewild blijft bij een bepaalde doelgroep.

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

idem als de courantheid voor verhuur, echter wordt de verkoopbaarheid iets beter ingeschat. Voor dergelijke objecten zijn altijd liefhebbers (eigenaar-gebruikers) die bereid zijn om extra kosten te maken om het monument in stand te houden.

Verkooptijd (maanden):

9 maand(en)

Courantheid algemeen:

Redelijk

Toelichting courantheid

De geschiktheid voor financiering is ter beoordeling van de financier. Het taxatierapport geeft de Status Quo van het gebouw aan. Aan de hand van criteria die de financier bepaald, bestaande uit risico beoordeling van de eigenaar, hoogte van financiering (Loan to Value) zal deze bepalen of het object geschikt is voor financiering.

D JURIDISCH
D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Stichting Saxion
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Hengelo Overijssel	HGL01	R	2299	2.650	Stichting Saxion
Totaal				2.650	

Aantekeningen kadastraal object

Publiekrechtelijke beperking: Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat er in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de waarde. Derhalve is bij het vaststellen van de van de marktwaarde het uitgangspunt gehanteerd dat er op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

We hebben inzage in de leveringsakte gehad. Door ons is geen aanvullend onderzoek naar erfdienstbaarheden verricht. Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateur zijn er geen bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden bekend geworden. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen etc. van toepassing (zullen) zijn, welke een negatieve invloed op de waarde van het getaxeerde object hebben.

Een kopie van deze akte(n) is als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering
 Niet van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

We hebben inzage in het bestemmingsplan gehad. Volgens de aan ons beschikbaar gestelde informatie is de bestemming van het getaxeerde object als volgt:

Vigerende bestemmingsplan: Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 2)

Datum vaststelling Raad: 12-02-2019

Op grond van artikel 9 van de planvoorschriften is de bestemming van het getaxeerde: Enkelbestemming "Maatschappelijk" met functieaanduiding "Onderwijs"

Het huidige gebruik is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Tevens is ervan uitgegaan dat het object conform een geldige bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is gebouwd en is of zal worden betrokken en gebruikt zonder schending daarvan of schending van andere van overheidswege benodigde vergunningen.

Voor de overige bepalingen verwijzen wij naar de in de bijlage bijgevoegde bestemmingsplanvoorschriften die zijn verkregen via het landelijke portaal voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl), dan wel volgens opgave van de gemeente.

Monument: Rijksmonument

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
 Niet van toepassing

Vestigingseisen

De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Uitgangspunt is dat het huidige gebruik door de daartoe bevoegde instanties wordt toegestaan.

Fiscale aspecten

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er is van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. De vastgestelde waarden zijn kosten koper tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kosten koper verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving er van in het kadaster.

Indien er huurder(s)/gebruiker(s) zijn die in fiscale zin geen ondernemer voor de BTW zijn is de getaxeerde waarde voor dat deel inclusief de BTW, voorzover dat van toepassing is.

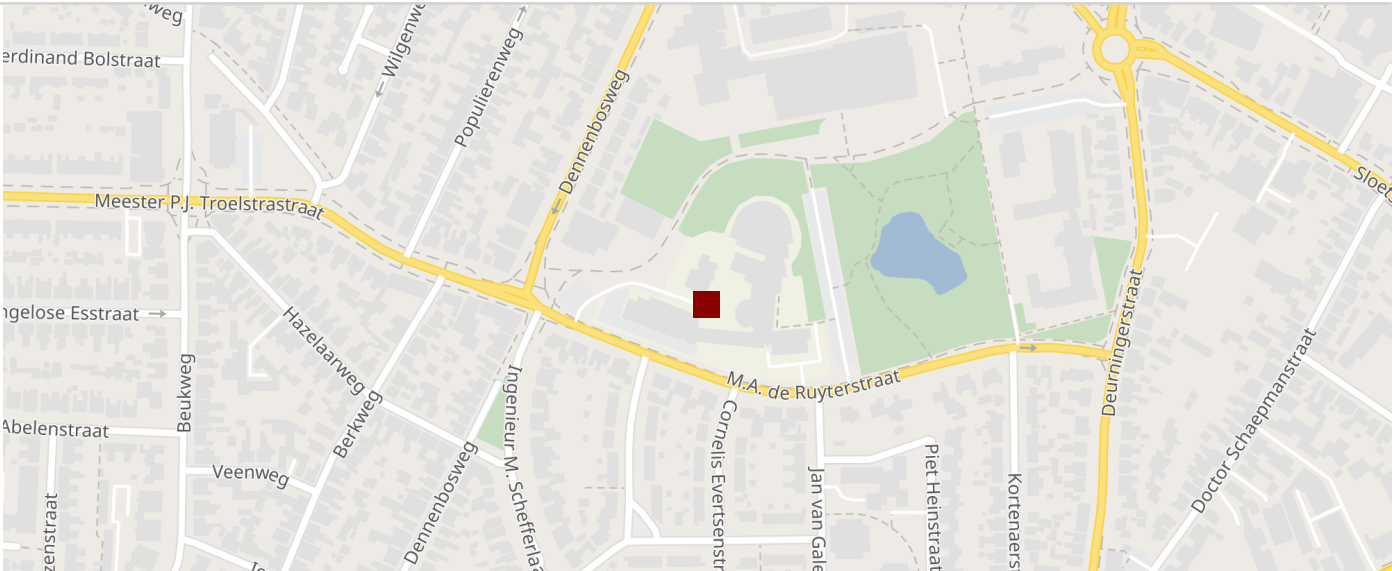
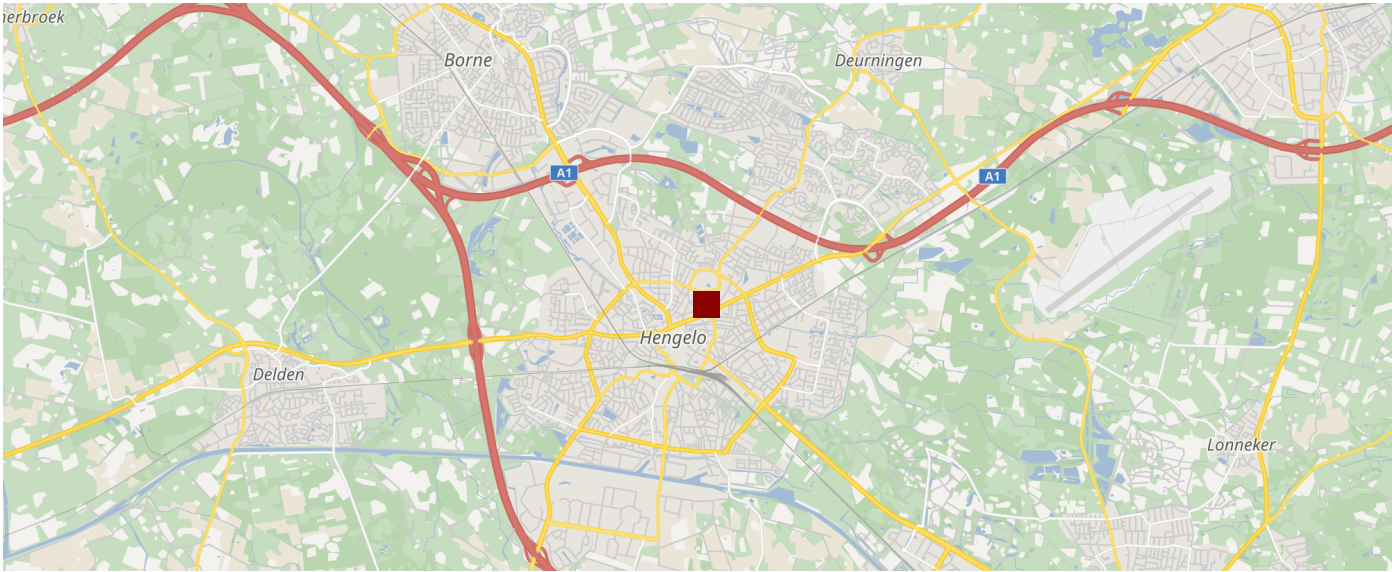
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

E

LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: Matig

Het getaxeerde is gelegen binnen de wijk "Hengelose Es". De wijk is rijk aan een grote verscheidenheid van woonmilieus op korte afstand van elkaar. Het getaxeerde is diep op de kavel gesitueerd en omringt door bebouwing hetgeen de zichtbaarheid beperkt.

Omgeving en belendingen

Men vindt in de wijk woningen afkomstig uit verschillende tijdvakken van diverse grootte, koop- of huurwoningen, vlakbij elkaar. Op een beperkt aantal plaatsen is gestapelde woningbouw.

Toelichting bereikbaarheid: Goed

De bereikbaarheid is goed te noemen. Voorgenoemde door de ligging nabij de oprit van de Rijksweg A1 en het treinstation van Hengelo.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

In zijn algemeenheid is het object goed bereikbaar.

Voorzieningen

Het getaxeerde is gesitueerd in een stedelijke omgeving waarbij alle voorzieningen in de nabijheid zijn gesitueerd.

Parkeren op openbare weg: Matig

Nabij het getaxeerde zijn geen tot weinig parkeerplaatsen op openbaar terrein gelegen. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Taxateur verwacht wel dat er ontwikkelingen gaande zijn die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde object. De aangrenzende school zal wellicht worden verkocht. Afhankelijk van de voorgenomen plannen kan dit gevolgen hebben voor de waarde van het getaxeerde.

Locatiescore: Redelijk

De locatie is door de ligging in een wijk achter een school niet optimaal te noemen.

F OBJECT**F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Het volledig eigendom, omvattende een zeer fraaie monumentale villa "Tichelwerk" met ondergrond en overige aanhorigheden. De villa is in ca. 1885 gebouwd als woonhuis voor de familie Stork en bestaat uit een bepleisterde chaletbouw in art nouveau-stijl en bestaat uit vier bouwlagen en is totaal ca. 810 m² groot. De villa is thans in gebruik bij een leegstandsbeheerder.

De indeling van de villa "Tichelwerk" is als volgt:

- souterrain: 110 m²
- begane grond: 300 m²
- eerste verdieping: 200 m²
- tweede verdieping: 200 m²

Het object betreft een gepleisterd pand voorzien van overstekende zadeldaken gedekt met tuile du Nordpannen. In de dakvlakken zijn kleine, brede dakkapellen geplaatst onder lessenaardaken. Op de nok gepleisterde schoorstenen. De vensters in de gevels, soms onder in het pleisterwerk aangegeven segmentbogen, zijn voorzien van brede, aflopende natuurstenen vensterbanken. Intern zijn verschillende ruimte voorzien van originele natuurstenen schouwen en betengelde wandbekleding. Ook is de begane grond voorzien van glas in lood met gebrandschilderde maritieme details. Ook is één toilet voorzien van een originele porseleinen wc-pot met beschilderingen.

Om de villa te moderniseren en achterstallig onderhoud te herstellen is er een correctiepost opgenomen van -/€ 350.000,--

Bouwjaar: 1885

Bouwaard, materialen en constructie

Fundering: gemetselde fundering.

Constructie: de basis van de opstallen betreft een traditionele bouw.

Gevels: de gevels zijn opgetrokken in gepleisterde vakwerk vulling.

Aantal bouwlagen: vier bouwlagen.

Vloerconstructie: houten vloeren.

Kapconstructie: zadeldaken gedekt met tuile du Nordpannen.

Puien en kozijnen: houten kozijnen voorzien van enkele beglazing.

Installatie en opleveringsniveau:

- CV (gas) installatie met radiatoren
- alarminstallatie
- handblussers
- brandslanghaspels
- Keuken
- toiletten

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Matig

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Een uitgebreid geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of het testen van voorzieningen hebben niet plaatsgevonden omdat dit een normale taxatieopdracht te buiten gaat. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.

Op basis van onze bezichtiging beschouwen wij de staat van onderhoud in lijn met de leeftijd van het getaxeerde als matig tot redelijk. Wij verwachten geen buitengewone uitgaven voor onderhoud.

De algemene onderhoudsindicatie is gebaseerd op een visuele inspectie naar de uitwendige en direct zichtbare staat en dient gezien te worden in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaak. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van de onroerende zaken en is daardoor uitdrukkelijk geen bouwtechnische keuring. De ouderdom van niet genoemde onderdelen is algemeen in het waardeoordeel begrepen. Geconstateerde gebreken tijdens de bezichtiging zijn verwerkt in de taxatie, maar dit is geen garantie dat er in het getaxeerde verder geen gebreken kunnen voorkomen.

De onderhoudsindicatie per onderdeel is als volgt:

- Gevels: Goed
- Kozijnen: Redelijk
- Schilderwerk inwendig: Redelijk tot goed
- Schilderwerk uitwendig: Redelijk-Matig
- Vloeren: Redelijk
- Plafonds: Redelijk
- Dak: Niet beoordeeld
- Afwerking: Redelijk/eenvoudig
- Verwarming/koeling: ter beoordeling van een installateur
- Luchtbehandeling: n.v.t.
- Installaties: Redelijk, verder ter beoordeling van een installateur
- Buitenterrein: Redelijk

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

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

Om de kosten voor het regulier onderhoud te bepalen, zijn de kengetallen uit de Vastgoed Taxatiewijzer 2022 (Koëter) gehanteerd. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke kenmerken en uitrusting van het getaxeerde. Hierbij is tevens rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. De kosten voor (preventief) onderhoud zijn de jaarlijkse reserveringskosten voor onderhoud om toekomstige gebreken te voorkomen en het gebouw voor gebruik in goede staat te houden. De in de waardeberekening genoemde vaste lasten en onderhoudskosten zijn indicatief en kunnen afhankelijk van de staat van het getaxeerde door taxateur zijn aangepast.

Vastgoed Taxatiewijzer:	2022
Normonderhoud type:	Verschillende VEX-typen
Parkeren (op eigen terrein):	Redelijk

Toelichting parkeren

Op eigen terrein zijn er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Functionaliteit: **Goed**

Toelichting functionaliteit

Functionaliteit van het object is goed. Een dergelijk object heeft veel gebruiksmogelijkheden zowel binnen de bestemming als bij een herbestemming.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Overig	Souterrain	Eigenaar gebruiker	126,50	110,00
	Kantoorruimte begane grond	Eigenaar gebruiker	345,00	300,00
	Kantoorruimte 1e verdieping	Eigenaar gebruiker	230,00	200,00
	Kantoorruimte 2e verdieping	Eigenaar gebruiker	230,00	200,00
	Subtotaal		931,50	810,00
Totaal			931,50	810,00

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	Stuks
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	Eigenaar gebruiker	15,00
	Subtotaal		15,00
Totaal			15,00

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Bij deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid en wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden. Bij de taxatie is met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden, tenzij anders vermeld. Wij zijn ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu of de functionaliteit van het perceel aantasten.

- Er is geen informatie van de opdrachtgever en/of eigenaar verkregen;
- Ten tijde van taxatie is of zijn geen geluidshinder, gevaarlijke stoffen, opslag, uitstoot of luchtvervuiling geconstateerd;
- Volgens de openbare bron Omgevingsrapportage Overijssel (<https://overijssel.omgevingsrapportage.nl/>) is er een verkennend bodemonderzoek gedaan naar de bodem. De conclusie van het meest recente onderzoek is niet ingezien en derhalve niet bekend. Taxateur neemt dan ook als uitgangspunt dat de grond vrij van verontreinigingen is.

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

Object beoordeling

Het betreft een zeer fraai en karakteristieke villa met veel originele details. Wel is er enig onderhoud noodzakelijk. Object is fraai, maar de ligging is minder courant.

Object score:

Goed

G **GEBRUIK****G.1** **GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Het object is in gebruik bij een leegstandsbeheerder die het in gebruik heeft gegeven bij meerdere kleine kantoorgebruikers

Voorgenomen gebruik

Als kantoor

G.2 **ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID****Alternatieve aanwendbaarheid:****Goed****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het huidige gebruik is de meest optimale aanwending.

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

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Op 1 juli 2022 bedroeg het aanbod van kantoorruimte 130.700 m², ten opzichte van eind 2021 een daling van 8%. Totaal stonden er medio 2022 in Twente 77 objecten te huur en/of te koop, een jaar eerder waren dat er nog 167. Van de 77 beschikbare kantoorobjecten hebben er twaalf een vloeroppervlak van 2.500 m² of meer. De vier steden Enschede, Hengelo, Almelo en Oldenzaal zijn samen goed voor 119.500 m² kantooroppervlak, 91% van het totale Twentse aanbod. Het opnamecijfer voor 2021 in Twente kwam 10% hoger uit dan in het voorgaande jaar, namelijk op 50.200 m² (2020: 45.700 m²). In de eerste helft van 2022 is 22.600 m² opgenomen, 35% minder dan in dezelfde periode vorig jaar toen 30.600 m² opgenomen werd. Het gemiddeld aantal vierkante meters per transactie is verder gedaald van 513 m² in 2020 tot 425 m² in 2021. In de eerste helft van 2022 was de gemiddelde objectgrootte in Twente 753 m². De kantorenmarkratio geeft de verhouding weer tussen de opname van kantoorruimte gedurende een jaar en het aanbod aan het begin van het desbetreffende jaar. Een kantorenmarkratio onder 100% wijst op een overschot, boven 100% is sprake van een tekort aan kantoorruimte. De Twentse kantorenmarkratio voor 2021 bedraagt 35,3% (2020: 32,8%).

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	11,40%	2,50%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	5,00%	3,12%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Marktsituatie

Het aanbod op de Hengelose kantorenmarkt is per 1 juli 2022 met 18% gedaald ten opzichte van 1 januari. Op de meest recente peildatum bedroeg het aanbod 40.800 m². Op 1 januari stond 49.850 m² te huur en/of te koop. In totaal betreffen het 24 objecten. Medio vorig jaar waren er nog 26 kantoorobjecten. In de binnenstad is het aanbod opgelopen van 8.500 m² naar 13.600 m² (+60%). Het aanbod op Westermaat is per 1 juli 2022 gestegen met 28% tot 12.000 m²; op hetzelfde peilmoment vorig jaar werd daar 9.400 m² aangeboden. Het overige aanbod in Hengelo is toegenomen met 6%, op 1 juli vorig jaar was het aanbod 13.800 m², een jaar later 14.600 m². Op 1 juli 2022 werden in Hengelo 3 panden aangeboden met een grootte van meer dan 2.500 m². Het grootste pand in het totale Hengelose kantorenaanbod (3.272 m²) bevindt zich aan de Spoorstraat.

Het opnameniveau in Hengelo steeg in 2021 met 33% ten opzichte van 2020. Er werden 31 transacties gedaan waarbij totaal 20.400 m² werd opgenomen. In 2020 bedroeg de opname 15.300 m², verdeeld over 26 transacties. In de eerste helft van 2022 is in Hengelo 3.700 m² opgenomen, een forse daling vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (13.300 m²), echter betrof het eerste half jaar van 2021 een uitzonderlijk goed halfjaar met een opname van 8.500 m², waardoor dit cijfer een vertekend beeld geeft. Het gemiddeld aantal vierkante meters per transactie in Hengelo is gestegen van 590 m² in 2020 naar 657 m² in 2021. In de eerste helft van 2022 was de gemiddelde opname grootte in Hengelo 524 m². Er hebben zich in 2021 twee transacties boven 2.500 m² voorgedaan. Aan het Industrieplein is een transactie gerealiseerd van 8.500 m² en aan de Industriestraat is 3.800 m² opgenomen. Er zijn in de eerste zes maanden van 2022 geen transacties boven de 2.500 m² geweest.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Onderbouwing vastgestelde markthuurwaarde (vertaalslag naar het getaxeerde):

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed en op actueel aanbod van vergelijkbare objecten. De gerealiseerde transacties en het actuele aanbod dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden en beogen geen volledigheid te bieden. De ingeschatte marktwaarde is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateurs.

De genoemde referenties zijn vergelijkbaar qua gebruik als van het litigieuze object. De afwijkingen in ligging, afwerking en omvang zijn verdisconteerd in de vastgestelde waarde van het getaxeerde.

De markthuur is gewaardeerd op basis van het uitgangspunt dat het geheel is gemoderniseerd en een grote onderhoudsbeurt heeft gehad. Hiervoor is een correctiepost opgenomen van € 340.000,--. De markthuurwaarde ad. € 89.350,-- per jaar is als volgt opgebouwd:

- Souterrain, groot 110 m²: € 10,-- m²/jaar
- Kantoorruimte begane grond, groot 300 m²: € 135,-- m²/jaar
- Kantoorruimte 1e, groot 200 m²: € 120,-- m²/jaar
- Kantoorruimte 2e, groot 200 m²: € 100,-- m²/jaar

De gemiddelde huurwaarde van het getaxeerde object van totaal 810 m² groot inclusief de parkeerplaatsen bedraagt € 110,--m²/jaar. Indien de minder courante oppervlakte van de kelder 40% wordt meegenomen in de oppervlakte en de tweede etage voor 65% bedraagt de herleide oppervlakte 674 m². De gemiddelde herleide huurwaarde bedraagt dan € 133,-- m²(herleide oppervlakte)/jaar. Deze prijs ligt onder de gemiddelde prijs van de referenties die een gemiddelde laten zien van € 140,-- m²/jaar. Dit is te verklaren omdat er een maatschappelijke bestemming zit op het getaxeerde ligt hetgeen de courantheid nadelig beïnvloed.

Voor alle verklaringen dient opgemerkt te worden dat deze transacties voor het gehele object gelden waarbij er in enkele gevallen sprake is van meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies kantoor- en opslagruimten. De verklaring van de positie van de prijs per vierkante meter van onderhavig object ten opzichte van de referentieobjecten schuilt met name in:

- de gebouwkwaliteit van het object
- de functionaliteit van het object
- de verhouding van de verschillende ruimtetypes
- de ligging

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
1-10-2022	M.H. Tromplaan 1	Enschede	Kantoor	867	€ 150.000	€ 173
25-9-2022	De Eendracht 2C	Tubbergen	Overig	432	€ 68.065	€ 158
1-9-2022	M.H. Tromplaan 33-35	Enschede	Kantoor	205	€ 25.775	€ 126
22-8-2022	Azelosestraat 25	BORNE	Overig	115	€ 16.800	€ 146
1-5-2022	Nijverheidstraat 1	Enschede	Kantoor	216	€ 29.400	€ 136
7-4-2022	Molenstraat 36	ENSCHDE	Kantoor	250	€ 27.600	€ 110
16-9-2021	Grotestraat 122	Borne	Kantoor	177	€ 22.800	€ 129

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie Type: huurtransactie | M.H. Tromplaan 33-35 - 7511 JJ Enschede

Transactiedatum:	01-09-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 25.775
Straat:	M.H. Tromplaan 33-35	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 125,73
Plaats:	Enschede	Energie-label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD Type:	Kantoorruimte		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	205		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Nijverheidstraat 1 - 7511 JM Enschede

Transactiedatum:	01-05-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Nijverheidstraat 1	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 136,11
Plaats:	Enschede	Energie-label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD Type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	216		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Molenstraat 36 - 7514 DK ENSCHDE

Transactiedatum:	07-04-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.600
Straat:	Molenstraat 36	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 110,40
Plaats:	ENSCHDE	Energie-label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD Type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:	0		
Totaal m² of stuks:	250		
Bron:	Tiara Business		



4 - Referentie Type: huurtransactie | M.H. Tromplaan 1 - 7511JJ Enschede

Transactiedatum:	01-10-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 150.000
Straat:	M.H. Tromplaan 1	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 173,01
Plaats:	Enschede	Energie-label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD Type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:	23		
Totaal m² of stuks:	867		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Grotestraat 122 - 7622GP Borne

Transactiedatum:	16-09-2021	Huuropbrengst per jaar:	€ 22.800
Straat:	Grotestraat 122	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 128,81
Plaats:	Borne	Energielabel:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD Type:	Kantoorvilla		
Bouwjaar:	1968		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	177		



6 - Referentie Type: huurtransactie | De Eendracht 2C - 7651 CZ Tubbergen

Transactiedatum:	25-09-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 68.065
Straat:	De Eendracht 2C	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 157,56
Plaats:	Tubbergen	Energielabel:	- / Geen
IPD type:	Overig		
Sub IPD Type:	Maatschappelijk vastgoed		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	432		



7 - Referentie Type: huurtransactie | Azelosestraat 25 - 7622 NC BORNE

Transactiedatum:	22-08-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800
Straat:	Azelosestraat 25	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 146,09
Plaats:	BORNE	Energielabel:	- / Geen
IPD type:	Overig		
Parkeerplaatsen:	0		
Totaal m² of stuks:	115		
Bron:	Tiara Business		



Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetyp(e)s	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Overig	Souterrain	127	110	€ 10,00	€ 1.100	1,2 %
	Kantoorruimte begane grond	345	300	€ 135,00	€ 40.500	45,3 %
	Kantoorruimte 1e verdieping	230	200	€ 120,00	€ 24.000	26,9 %
	Kantoorruimte 2e verdieping	230	200	€ 100,00	€ 20.000	22,4 %
	Subtotaal of gemiddelde	932	810	€ 105,68	€ 85.600	95,8 %
Totaal		932	810		€ 85.600	95,8 %

Overzicht andere ruimtetypes

IPD type	Ruimtetyp(e)s	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeren buiten	Parkeerplaatsen	15	€ 250,00	€ 3.750	4,2 %
	Subtotaal of gemiddelde	15	€ 250,00	€ 3.750	4,2 %
Totaal		15		€ 3.750	4,2 %

Totaal overzicht ruimte types			
Overzicht ruimtetypes		€ 85.600	95,8 %
Overzicht andere ruimtetypes		€ 3.750	4,2 %
Totalen		€ 89.350	100,0 %

Verklaring gehanteerde markthuur

Zie verklaring bij de algemene toelichting op de huurreferenties.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Onderbouwing vastgesteld rendement (vertaalslag naar het getaxeerde):

Genoemde kooptransacties hebben betrekking op objecten die leeg en ontruimd zijn verkocht op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. Hierdoor kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de bovenstaande transacties en de getaxeerde marktwaarde per vierkante meter van het onderhavige object. Voor deze vergelijking geldt dat er nauwkeurig gelet dient te worden op de verschillende waarde beïnvloedende aspecten die van toepassing zijn op de bovenstaande kooptransacties. De ingeschatte marktwaarde is derhalve altijd een combinatie van gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateurs. De afwijkingen in ligging, afwerking en omvang zijn verdisconteerd in de vastgestelde waarde van het getaxeerde.

Bovenstaande referenties zijn nog op basis van 8% overdrachtsbelasting, per 01-01-2023 geldt het tarief van 10,4% voor de overdrachtsbelasting voor commercieel vastgoed. Er zijn tot op heden nog geen referenties bekend met de nieuwe overdrachtsbelasting en derhalve is er ook nog niet bekend of dit invloed heeft op de marktwaardes van commercieel vastgoed.

De marktwaarde is vastgesteld op € 850.000,- k.k. hetgeen overeen komt met € 1.260,- per m² (herleide oppervlakte). Deze waarde is inclusief de correctiepost van onderhoud/modernisering van € 340.000,-. Zonder deze correctie zou de waarde uitkomen op € 1.190.000,- hetgeen overeen komt met € 1.766,- m² herleidde oppervlakte.

De getaxeerde marktwaarde van het complex ad. 810 m² bedraagt € 850.000,- (inclusief een correctie van € 340.000,- voor onderhoud/modernisering). Dit komt overeen met € 1.049,- per m² v.v.o. Indien de minder courante meters van de kelder ad. 110 m² voor 40% worden meegerekend en de tweede etage ad. 200 m² voor 65% dan bedraagt de herleide oppervlakte 674 m². De getaxeerde marktwaarde bedraagt dan € 1.260,- per herleide m². Zonder voornoemde correctie van € 340.000,- zou de waarde neerkomen op € 1.190.000,- hetgeen overeen komt met € 1.765,- per m² herleide oppervlakte. Deze prijs ligt onder de gemiddelde prijs van de referenties ad. € 1.880,- per m². Dit is te verklaren doordat het getaxeerde object iets minder courant is door de beperkte bestemming (Maatschappelijk) en minderen ligging dan de referenties.

Voor alle verklaringen dient opgemerkt te worden dat deze transacties voor het gehele object gelden waarbij er in enkele gevallen sprake is van meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies kantoor- en opslagruimten. De verklaring van de positie van de prijs per vierkante meter van onderhavig object ten opzichte van de referentieobjecten schuilt met name in:

- de gebouwkwaliteit van het object
- de functionaliteit van het object
- de verhouding van de verschillende ruimtetypes
- de ligging

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m ²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
21-3-2023	Oldenzaalsestraat 136	Enschede	Kantoor	315	-	€ 625.000	€ 1.984,13
08-5-2022	Lasondersingel 133	Enschede	Kantoor	510	-	€ 1.050.000	€ 2.058,82
01-2-2022	Prinsestraat 1	Enschede	Kantoor	600	-	€ 1.125.000	€ 1.875,00
29-11-2021	Hengelosestraat 60	Enschede	Kantoor	425	-	€ 736.000	€ 1.731,76
01-7-2021	Hengelosestraat 98	Enschede	Kantoor	488	-	€ 850.000	€ 1.741,80

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: **koop** | Adres: **Prinsestraat 1 - 7513 AM Enschede**

Transactiedatum:	01-02-2022	Koopsom kk:	€ 1.125.000
Adres:	Prinsestraat 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.875,00
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	600		

Referentie type: **koop** | Adres: **Hengelsestraat 98 - 7514 AK Enschede**

Transactiedatum:	01-07-2021	Koopsom kk:	€ 850.000
Adres:	Hengelsestraat 98	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.741,80
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	488		

Referentie type: **koop** | Adres: **Oldenzaalsestraat 136 - 7514 DT Enschede**

Transactiedatum:	21-03-2023	Koopsom kk:	€ 625.000
Adres:	Oldenzaalsestraat 136	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.984,13
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	315		
Bron:	Tiara		

Referentie type: **koop** | Adres: **Hengelsestraat 60 - 7514 AJ Enschede**

Transactiedatum:	29-11-2021	Koopsom kk:	€ 736.000
Adres:	Hengelsestraat 60	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.731,76
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	425		

Referentie type: **koop** | Adres: **Lasondersingel 133 - 7514 BP Enschede**

Transactiedatum:	08-05-2022	Koopsom kk:	€ 1.050.000
Adres:	Lasondersingel 133	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.058,82
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	510		



Gebruikte input- en berekende outputyields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	5,50 %
NAR vrij op naam	5,50 %
Exit yield	5,70 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	10,55 %
BAR markt/herz. huur kk	10,55 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Zie verklaring bij de algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

De volgende correcties zijn opgenomen:

- Renovaties -/- € 340.755,-- (contante waarde van € 350.000,-- per peildatum)

Bijzondere waardecomponenten

Bij de uitvoering van deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object

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

Licht en ventilatie

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

Warmte opwekking

HR++ ketel

Verwarmingsafgifte

Radiatoren

Warm water

CV combi ketel

Luchtbehandeling

Topkoeling

Isolatie

Dak	: 10 mm (Rc 0,22)
Gevels	: 0 mm (Rc 0,19)
Vloer	: 10 mm (Rc 0,22)
Glas	: Onbekend

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

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Toekomstbestendigheid object

Hoewel er geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde en waarmee taxateurs rekening moeten houden. Van sommige duurzaamheidseigenschappen is (nog) niet te bepalen welke invloed deze hebben op de waarde van het getaxeerde object. Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Verder laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere waarde door een hogere markthuurwaarde, hogere verkoopprijs, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Conform het 'Informatiedocument Taxatie nr. 13, Duurzaamheid en taxatie van commercieel vastgoed' van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), hanteren en beoordelen wij de volgende duurzaamheidseigenschappen:

- Gebruik van grond: Voldoende
- Ontwerp en uitvoering: Voldoende
- Bouwmaterialen en installaties: Voldoende
- Locatie en overwegingen bereikbaarheid: Goed
- Fiscale en wettelijke overwegingen: Niet bekend
- Kwesties betreffende management en lease: Niet van toepassing

Energie label:

- / Geen

Onbekend

BREEAM:

Unclassified

Uitleg energielabel

Voor het getaxeerde is geen energieprestatiecertificaat aanwezig.

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index variërend van A tot en met G. Zeer energiezuinige gebouwen hebben klasse A. Onzuinige panden hebben classificatie G.

Verwacht energielabel na investeringen: - / Geen

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

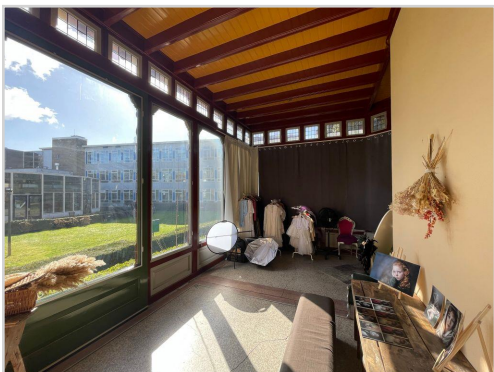
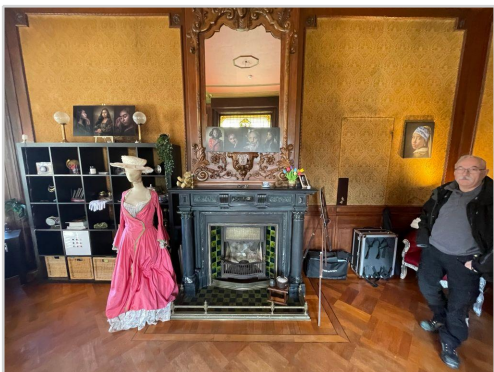
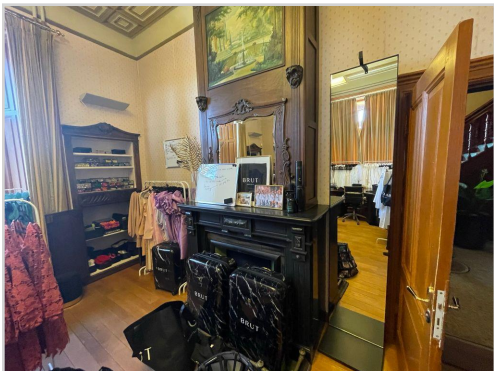
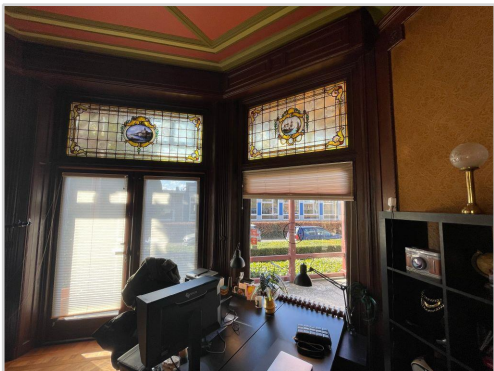
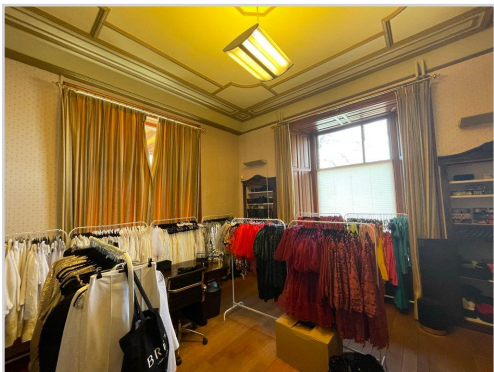
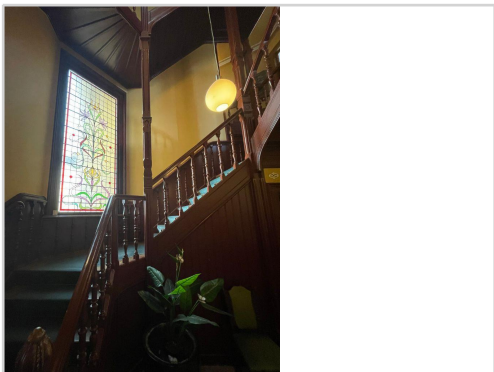
Bijlagen

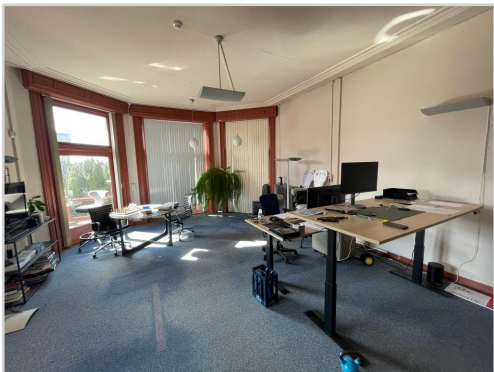
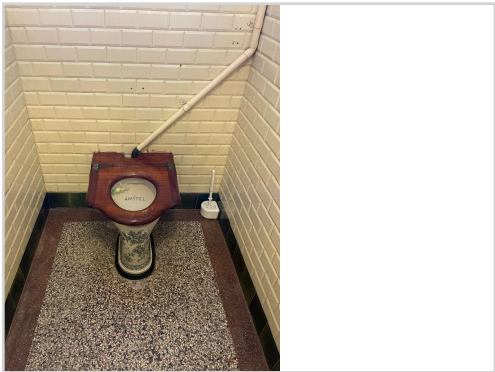
Bijlagen:

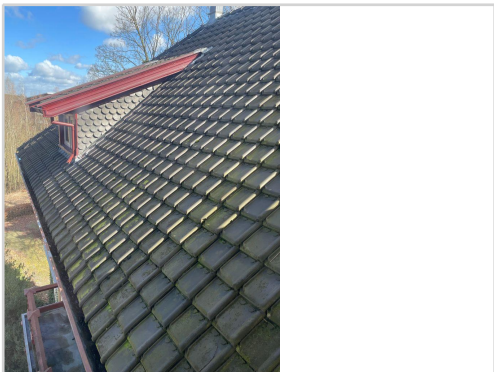
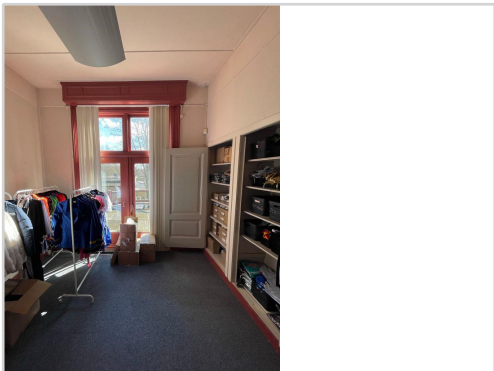
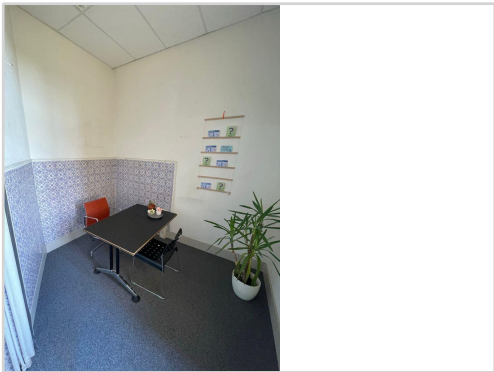
- Foto's
- Waardeberekening
- Plattegrondtekeningen
- Kadastrale informatie
- Huurinformatie
- Publiekrechtelijke informatie
- Energielabel
- Akten
- Getekende opdracht tot taxatie
- Omgevingsrapportage



BIJLAGEN FOTO'S









Kelder





BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

Onderbouwing vastgesteld rendement (vertaalslag naar het getaxeerde):

Genoemde kooptransacties hebben betrekking op objecten die leeg en ontruimd zijn verkocht op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed. Hierdoor kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per vierkante meter van de bovenstaande transacties en de getaxeerde marktwaarde per vierkante meter van het onderhavige object. Voor deze vergelijking geldt dat er nauwkeurig gelet dient te worden op de verschillende waarde beïnvloedende aspecten die van toepassing zijn op de bovenstaande kooptransacties. De ingeschatte marktwaarde is derhalve altijd een combinatie van gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateurs. De afwijkingen in ligging, afwerking en omvang zijn verdisconteerd in de vastgestelde waarde van het getaxeerde.

Bovenstaande referenties zijn nog op basis van 8% overdrachtsbelasting, per 01-01-2023 geldt het tarief van 10,4% voor de overdrachtsbelasting voor commercieel vastgoed. Er zijn tot op heden nog geen referenties bekend met de nieuwe overdrachtsbelasting en derhalve is er ook nog niet bekend of dit invloed heeft op de marktwaardes van commercieel vastgoed.

De marktwaarde is vastgesteld op € 850.000,-- k.k. hetgeen overeen komt met € 1.260,-- per m² (herleide oppervlakte). Deze waarde is inclusief de correctiepost van onderhoud/modernisering van € 340.000,--. Zonder deze correctie zou de waarde uitkomen op € 1.190.000,-- hetgeen overeen komt met € 1.766,-- m² herleide oppervlakte.

De getaxeerde marktwaarde van het complex ad. 810 m² bedraagt € 850.000,-- (inclusief een correctie van € 340.000,-- voor onderhoud/modernisering). Dit komt overeen met € 1.049,-- per m² v.v.o. Indien de minder courante meters van de kelder ad. 110 m² voor 40% worden meegerekend en de tweede etage ad. 200 m² voor 65% dan bedraagt de herleide oppervlakte 674 m². De getaxeerde marktwaarde bedraagt dan € 1.260,-- per herleide m². Zonder voornoemde correctie van € 340.000,-- zou de waarde neerkomen op € 1.190.000,-- hetgeen overeen komt met € 1.765,-- per m² herleide oppervlakte. Deze prijs ligt onder de gemiddelde prijs van de referenties ad. € 1.880,-- per m². Dit is te verklaren doordat het getaxeerde object iets minder courant is door de beperkte bestemming (Maatschappelijk) en minderen ligging dan de referenties.

Voor alle verklaringen dient opgemerkt te worden dat deze transacties voor het gehele object gelden waarbij er in enkele gevallen sprake is van meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies kantoor- en opslagruimten. De verklaring van de positie van de prijs per vierkante meter van onderhavig object ten opzichte van de referentieobjecten schuilt met name in:

- de gebouwkwaliteit van het object
- de functionaliteit van het object
- de verhouding van de verschillende ruimtetypes
- de ligging

Referentie type: **koop** | Adres: **Prinsestraat 1 - 7513 AM Enschede**

Transactiedatum:	01-02-2022	Koopsom kk:	€ 1.125.000	
Adres:	Prinsestraat 1	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.875,00	
Plaats:	Enschede	Energielabel:	- / Geen	
IPD type:	Kantoor			
Sub IPD type:	Kantoorvilla			
VVO (m ²) / stuks:	600			

Toelichting op deze referentie

De huidige huurders verhuizen naar een andere locatie in Enschede waardoor deze zeer fraaie en markante villa beschikbaar komt in het eerste kwartaal van 2022. Wij bieden deze villa te koop aan. De villa, welke nog grotendeels in originele staat verkeert, is goed onderhouden en heeft nog vele authentieke en fraaie details. De monumentale villa is ca. 650 m² groot, verdeeld over 3 etages alsmede een kelder en een bijgebouw met 2 etages. De villa is gesitueerd tegenover Hogeschool Saxion en beschikt over 15 eigen parkeerplaatsen.

Oppervlakte:

Villa: BG: 200 m², aanbouw: 41 m²

Eerste etage: 181 m², aanbouw: 35 m²

Tweede etage: 139 m²

Kelder: 49 m² (voor 10% meegenomen in de oppervlakte van de referentie)

Referentie type: **koop** | Adres: **Hengelosestraat 98 - 7514 AK Enschede**

Transactiedatum:	01-07-2021	Koopsom kk:	€ 850.000
Adres:	Hengelosestraat 98	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.742,00
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	488		

**Toelichting op deze referentie**

Het object is gunstig gelegen aan de rand van het centrum dichtbij het Centraal Station van Enschede en op achtergelegen terrein zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar.

Indeling en oppervlakte

De kantoorvilla heeft een totale oppervlakte van circa 488 m² v.v.o., waarvan nog circa 316 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Kantoorruimte (begane grond): 174 m² Verhuurd

Kantoorruimte (eerste verdieping) ca. 188 m²

Kantoorruimte (tweede verdieping) ca. 128 m²

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: K

Nummers: 3065

Grootte: 402 m²

Locatie

Deze kantoorvilla is gelegen op een zichtlocatie aan een drukke doorgaande weg nabij het centrum en het Centraal Station van Enschede.

Voorzieningen

De kantoorvilla kan conform uw wensen opgeleverd worden.

Bereikbaarheid

Het object is per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar door haar ligging nabij het Centraal Station. Tevens is het object per auto goed te bereiken door haar ligging aan de doorgaande weg Hengelosestraat. Binnen 10 minuten bent u op de rijksweg A35.

Parkeergelegenheid

Op achtergelegen terrein zijn 10 parkeerplaatsen beschikbaar.

Bestemmingsplan

Boddenkamp 2018. Enkelbestemming gemengd – 1. Medebestemming Kantoren.

Referentie type: **koop** | Adres: **Oldenzaalsestraat 136 - 7514 DT Enschede**

Transactiedatum:	21-03-2023	Koopsom kk:	€ 625.000
Adres:	Oldenzaalsestraat 136	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.984,00
Plaats:	Enschede	Energie label:	- / Geen
IPD type:	Kantoor		
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
VVO (m ²) / stuks:	315		
Bron:	Tiara		

**Toelichting op deze referentie**

Om de referentie beter vergelijkbaar te maken is de minder courante archiefzolder voor 50% in de oppervlakte meegenomen en de separate opslagruimte buiten beschouwing gelaten. De opslag is buiten beschouwing gelaten omdat het een ongeïsoleerde enkelsteens opslag betreft. De oppervlakte bedraagt derhalve niet 397 m² maar 315 m².

Deze referentie heeft betrekking op een fraaie gemoderniseerde villa, gelegen aan de Oldenzaalsestraat 136 te Enschede. Het object is gesitueerd op een prominente en herkenbare locatie op loopafstand van het stadscentrum van Enschede. Tevens biedt de villa ruim parkeren op eigen terrein en een separate opslagruimte.

Het object is gelegen aan een doorgaande weg nabij het centrum van Enschede. De bereikbaarheid is goed vanwege het Centraal Station dat op loopafstand ligt en nabije aanwezigheid van uitvalswegen.

Bestemmingsplan:

"Laares 2014" met als enkelbestemming 'wonen' met functieaanduiding 'bedrijf' (zie bijlage).

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 397 m² en is als volgt onderverdeeld:

Ca. 42 m² separate opslagruimte op de begane grond

Ca. 160 m² kantoorruimte op de begane grond

Ca. 115 m² kantoorruimte op de 1e verdieping

Ca. 80 m² archief-/bergzolder op de 2e verdieping

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch aan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Opleveringsniveau:

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- CV(gas) installatie met radiatoren; Airco in de kantoorruimte; Verlichting; Pantry; Brandslanghaspel; Poederblussers; Alarminstallatie; Toiletten; Separate opslagruimte.

Referentie type: **koop** | Adres: **Hengelosestraat 60 - 7514 AJ Enschede**

Transactiedatum:	29-11-2021	Koopsom kk:	€ 736.000	
Adres:	Hengelsestraat 60	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 1.732,00	
Plaats:	Enschede	Energielabel:	- / Geen	
IPD type:	Kantoor			
Sub IPD type:	Kantoorvilla			
VVO (m²) / stuks:	425			

Toelichting op deze referentie
Dit unieke en karakteristieke pand met een eigen identiteit is beschikbaar voor de verhuur en verkoop. "Villa Rozendaal" is gelegen op een toplocatie aan een drukke doorgaande weg en nabij het centrum van Enschede. Deze villa in eclectische stijl werd gebouwd rond 1900 naar een ontwerp van een Enschedese architect en is gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van de originele authentieke elementen. De totale oppervlakte van de kantoorvilla bedraagt circa 425 m² v.v.o. Op eigen terrein, aan de voor- en achterkant is er voldoende parkeergelegenheid.

Indeling en oppervlakte
De kantoorvilla heeft een totale oppervlakte van circa 425 m² v.v.o., welke als volgt is onderverdeeld:
Hoofdgebouw
Indeling
Kantooruimte (kelder) circa 25 m²
Kantooruimte (begane grond) circa 115 m²
Kantooruimte (eerste verdieping) circa 115 m²
Kantooruimte (tweede verdieping) circa 104 m²

Aanbouw
Indeling
Kantooruimte (begane grond) circa 17 m²
Kantooruimte (eerste verdieping) circa 26 m²
Kantooruimte (tweede verdieping) circa 23 m²
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Kadastrale gegevens
Gemeente: Enschede
Sectie: C
Nummers: 6692 en 6693
Grootte: 721 m²

Locatie
Deze unieke kantoorvilla is gelegen op een zichtlocatie aan een drukke doorgaande weg nabij het centrum en het Centraal Station van Enschede.

Voorzieningen
De kantoorvilla kan conform uw wensen opgeleverd worden.

Bereikbaarheid
Het object is per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar door haar ligging nabij het Centraal Station. Tevens is het object per auto goed te bereiken door haar ligging aan de doorgaande weg Hengelsestraat. Binnen 10 minuten bent u op de rijksweg A35.

Parkeergelegenheid
Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bestemmingsplan
Boddenkamp 2018. Enkelbestemming gemengd – 1. O.a. bestemd voor wonen en kantoren.

Referentie type: **koop** | Adres: **Lasondersingel 133 - 7514 BP Enschede**

Transactiedatum:	08-05-2022	Koopsom kk:	€ 1.050.000	
Adres:	Lasondersingel 133	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.059,00	
Plaats:	Enschede	Energielabel:	- / Geen	
IPD type:	Kantoor			
Sub IPD type:	Kantoorvilla			
VVO (m²) / stuks:	510			

Toelichting op deze referentie
Het object betreft een fraaie kantoorvilla met een praktische indeling, totaal groot ca. 510 m², verdeeld over 3 verdiepingen alsmede een archief-/opslagkelder. Op eigen terrein, aan de achterzijde van het perceel, is een royaal parkeerterrein aanwezig welke bereikbaar is via de Borgerstraat.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 7

Onderbouwing vastgestelde markthuurwaarde (vertaalslag naar het getaxeerde):

De vastgestelde markthuurwaarde is deels gebaseerd op recente transacties die hebben plaatsgevonden op min of meer vergelijkbare locaties en van min of meer vergelijkbaar vastgoed en op actueel aanbod van vergelijkbare objecten. De gerealiseerde transacties en het actuele aanbod dienen echter zorgvuldig geïnterpreteerd te worden en beogen geen volledigheid te bieden. De ingeschatte marktwaarde is derhalve altijd een combinatie van (gepubliceerde) gerealiseerde transacties en het marktgevoel van de taxateurs.

De genoemde referenties zijn vergelijkbaar qua gebruik als van het litigieuze object. De afwijkingen in ligging, afwerking en omvang zijn verdisconteerd in de vastgestelde waarde van het getaxeerde.

De markthuur is gewaardeerd op basis van het uitgangspunt dat het geheel is gemoderniseerd en een grote onderhoudsbeurt heeft gehad. Hiervoor is een correctiepost opgenomen van € 340.000,--. De markthuurwaarde ad. € 89.350,-- per jaar is als volgt opgebouwd:

- Souterrain, groot 110 m²: € 10,-- m²/jaar
- Kantoorruimte begane grond, groot 300 m²: € 135,-- m²/jaar
- Kantoorruimte 1e, groot 200 m²: € 120,-- m²/jaar
- Kantoorruimte 2e, groot 200 m²: € 100,-- m²/jaar

De gemiddelde huurwaarde van het getaxeerde object van totaal 810 m² groot inclusief de parkeerplaatsen bedraagt € 110,--m²/jaar. Indien de minder courante oppervlakte van de kelder 40% wordt meegenomen in de oppervlakte en de tweede etage voor 65% bedraagt de herleide oppervlakte 674 m². De gemiddelde herleide huurwaarde bedraagt dan € 133,-- m²(herleide oppervlakte)/jaar. Deze prijs ligt onder de gemiddelde prijs van de referenties die een gemiddelde laten zien van € 140,-- m²/jaar. Dit is te verklaren omdat er een maatschappelijke bestemming zit op het getaxeerde ligt hetgeen de courantheid nadelig beïnvloed.

Voor alle verklaringen dient opgemerkt te worden dat deze transacties voor het gehele object gelden waarbij er in enkele gevallen sprake is van meerdere bouwlagen en/of gecombineerde functies kantoor- en opslagruimten. De verklaring van de positie van de prijs per vierkante meter van onderhavig object ten opzichte van de referentieobjecten schuilt met name in:

- de gebouwkwaliteit van het object
- de functionaliteit van het object
- de verhouding van de verschillende ruimtetypes
- de ligging

Referentie type: **huurtransactie** | Molenstraat 36 - 7514 DK ENSCHEDE

Transactiedatum:	7-4-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.600
Straat:	Molenstraat 36	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ENSCHDE	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 110,40
IPD type:	Kantoor	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:	0		
Totaal m² of stuks:	250		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Te huur deze fraaie karakteristieke kantoorvilla (gemeentelijk monument) verdeeld over 3 bouwlagen met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De totale verhuurbare oppervlakte bedraagt ca. 250 m² en is verdeeld over 3 verdiepingen.

Begane grond ± 105 m² incl. aandeel algemene ruimte

1e verdieping: ± 70 m² incl. aandeel algemene ruimte

2e verdieping: ± 75 m² incl. aandeel algemene ruimte.

De opgegeven oppervlaktes zijn indicatief. er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er is geen sprake van enige verrekening achteraf.

De volgende voorzieningen zijn aanwezig:

* toiletvoorzieningen b.g. en 1e verd.

* pantry

* airconditioning 2e verd.

* inbouwverlichting.

Referentie type: **huurtransactie** | De Eendracht 2C - 7651 CZ Tubbergen

Transactiedatum:	25-9-2022
Straat:	De Eendracht 2C
Plaats:	Tubbergen
IPD type:	Overig
Sub IPD type:	Maatschappelijk vastgoed
Parkeerplaatsen:	
Totaal m² of stuks:	432

Huuropbrengst per jaar:	€ 68.065
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€ 157,56
Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Deze referentie heeft betrekking op een ruimte van ad. 432 m² in het zorgcentrum "De Eendracht", die gehuurd wordt door een huizenartsenpraktijk. Deze transactie betreft een uitbereiding van de bestaande praktijk.

Referentie type: **huurtransactie** | Azelosestraat 25 - 7622 NC BORNE

Transactiedatum:	22-8-2022 22:00:00
Straat:	Azelosestraat 25
Plaats:	BORNE
IPD type:	Overig
Parkeerplaatsen:	0
Totaal m² of stuks:	115
Bron:	Tiara Business

Huuropbrengst per jaar:	€ 16.800
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€ 146,09
Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Algemeen:

Voor de verhuur bieden wij u aan ca. 115 m² kantoor-/praktijkruimte verdeeld over een vijftal separate kamers met algemene ruimten zoals entree, gangen en wachtruimte, gelegen aan de Azelosestraat 25 te Borne.

Het kantoorgebouw is grotendeels in gebruik bij Citident – het centrum voor innovatieve tandheelkunde en implantologie.

Het object is gelegen nabij het station aan de rand van het centrum van Borne aan de Azelosestraat 25 en beschikt over ruim parkeren op eigen terrein.

Bestemmingsplan:

'Woongebied Borne West' met als enkelbestemming 'gemengd' waaronder "kantoren en dienstverlening" en zeer geschikt voor medegebruiker zoals fysiotherapie, logopedie en andere gemeenschappelijke invullingen.

Referentie type: **huurtransactie** | M.H. Tromplaan 33-35 - 7511 JJ Enschede

Transactiedatum:	1-9-2022
Straat:	M.H. Tromplaan 33-35
Plaats:	Enschede
IPD type:	Kantoor
Sub IPD type:	Kantoorruimte
Parkeerplaatsen:	
Totaal m² of stuks:	205

Huuropbrengst per jaar:	€ 25.775
Aanvangshuur per jaar m²:	-
Huuropbrengst per jaar m²:	€ 125,73
Energie label:	- / Geen



Toelichting op deze referentie

Kantoorruimte ad. 205 m², onderdeel van een karakteristieke kantoorvilla gelegen midden in het centrum van Enschede.

Referentie type: **huurtransactie** | Grotestraat 122 - 7622GP Borne

Transactiedatum:	16-9-2021	Huuropbrengst per jaar:	€ 22.800
Straat:	Grotestraat 122	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Borne	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 128,81
IPD type:	Kantoor	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
Bouwjaar:	1968		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	177		



Toelichting op deze referentie

Object:
Het betreft hier een karakteristiek monumentaal herenhuis gelegen in het centrum van Borne. Het object heeft 223m² kantoorruimte verdeeld over 3 lagen. Het object is eenvoudiger afgewerkt in vergelijking tot het getaxeerde.

Vergelijking:
Het betreft een vergelijkbaar object met een vergelijkbare uitstraling. Borne is wel een wat grotere plaats. Het getaxeerde is echter hoogwaardiger afgewerkt. Redelijk vergelijkbaar.

Indeling Metrage
Kantoorruimte begane grond circa 80 m²
Kantoorruimte 1e verdieping circa 77 m²
Totale kantoorruimte circa 157 m²
2e verdieping circa 40 m² 40% = 16 m²
Berging circa 26 m² 15% = 4 m²
Totale oppervlakte circa 223 m (herleid 177 m²)

Referentie type: **huurtransactie** | Nijverheidstraat 1 - 7511 JM Enschede

Transactiedatum:	1-5-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Nijverheidstraat 1	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Enschede	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 136,11
IPD type:	Kantoor	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	216		



Toelichting op deze referentie

Deze referentie heeft betrekking op een kantoorruimte met label C van 210 m², kelderruimte van 65 m² en 2 parkeerplaatsen. Om de referentie beter vergelijkbaar te maken is de kelderruimte voor 10% meegenomen in de oppervlakte.

Referentie type: **huurtransactie** | M.H. Tromplaan 1 - 7511JJ Enschede

Transactiedatum:	1-10-2022	Huuropbrengst per jaar:	€ 150.000
Straat:	M.H. Tromplaan 1	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Enschede	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 173,01
IPD type:	Kantoor	Energie label:	- / Geen
Sub IPD type:	Kantoorvilla		
Parkeerplaatsen:	23		
Totaal m² of stuks:	867		



Toelichting op deze referentie

Het betreft hier een hoogwaardige kantoorvilla gelegen in het centrum van Enschede.
De gemiddelde huurwaarde van het getaxeerde object van totaal 867 m² groot inclusief de parkeerplaatsen bedraagt € 172,- m² v.v.o./jaar.
Rekening houdend met de courantheid van het getaxeerde ligt deze prijs daarmee boven de prijzen van de referenties. Dit is te verklaren doordat de verdagerzaal wordt verbouwd en het geheel wordt verduurzaamd zodat er een energielabel A bereikt zal worden.

Begane grond (circa 373 m²): entree, tochtportaal, diverse kantoor- en vergaderruimtes, keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, sanitaire voorzieningen
1e verdieping (circa 345 m²): kantoorruimtes, pantry en sanitaire voorzieningen
2e verdieping (circa 149 m²): kantoorruimtes
23 parkeerplaatsen en buitenruimte



Snelder Zijlstra Taxaties
Hoedemakerplein 1 | Enschede
Email: t.vanderveen@snelderzijlstra.nl | Tel: 053-4852244

Taxatierapport samenvatting

M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo

Waarde op: 1-2-2023 | Taxateur: Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	64708073
Complex:	M.A. de Ruyterstraat 1 te Hengelo
Adres:	M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo
Eigenaar:	Stichting Saxion
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	2.650 m²
Energielabel:	- / Geen

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1885
Monument:	Rijksmonument
Totaal BVO:	932 m²
VVO (m²):	810 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,15
Parkeerplaatsen buiten:	15
Parkeerratio:	1:54

Waardering

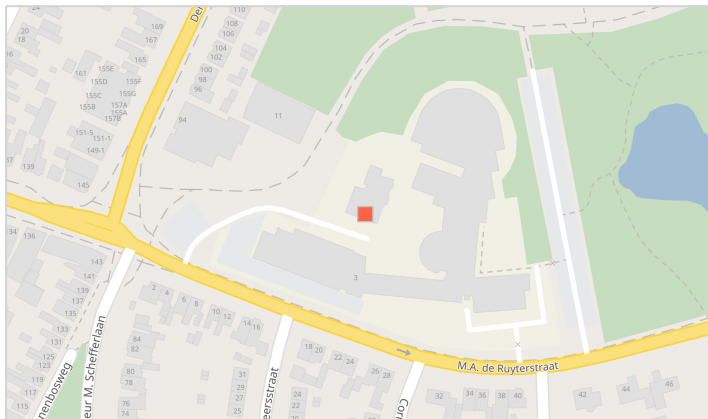
Opdrachtgever:	Stichting Saxion
Contactpersoon:	Mevrouw A.J.F. Eenkhoorn
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer
Waardepeildatum:	woensdag 1 februari 2023
Marktwaaarde per m²:	€ 1.045

Het object is per 01-02-2023 getaxeerd op:

EUR 850.000

Marktwaaarde kosten koper

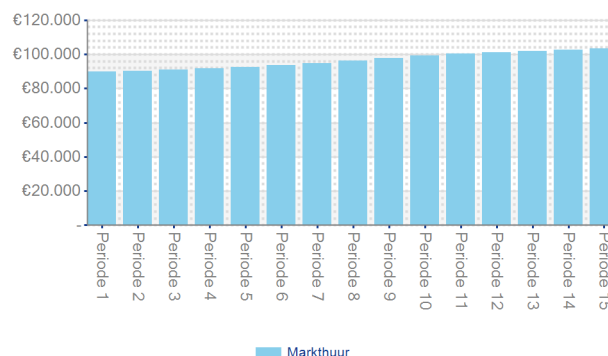
Locatie



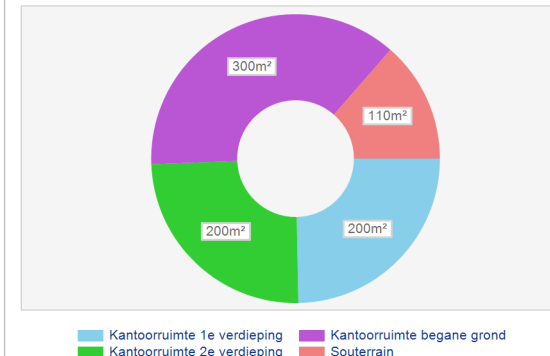
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 89.350
Theoretische huur:	€ 89.350
Netto markt/herz. huur:	€ 70.278
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	21,3 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	10,6 %

DCF rapportage

M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo

Waarde op: 1-2-2023 | Taxateur: Tjeerd van der Veen MRICS RT RICS Registered Valuer

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	89.684	90.357	91.035	91.718	92.405	93.444	94.846	96.269	97.713	99.178	100.293	101.046	101.803	102.567	103.336
Bruto huurinkomsten	89.684	90.357	91.035	91.718	92.405	93.444	94.846	96.269	97.713	99.178	100.293	101.046	101.803	102.567	103.336
OZB	-4.154	-4.439	-4.548	-4.648	-4.741	-4.836	-4.932	-5.031	-5.132	-5.234	-5.339	-5.446	-5.555	-5.666	-5.779
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-323	-346	-354	-362	-369	-376	-384	-392	-399	-407	-416	-424	-432	-441	-450
Verzekering	-3.322	-3.457	-3.563	-3.661	-3.752	-3.846	-3.942	-4.041	-4.142	-4.245	-4.351	-4.460	-4.572	-4.686	-4.803
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-7.800	-8.241	-8.464	-8.670	-8.862	-9.058	-9.258	-9.463	-9.673	-9.887	-10.106	-10.330	-10.559	-10.793	-11.032
Onderhoud	-11.874	-12.355	-12.733	-13.084	-13.411	-13.746	-14.090	-14.442	-14.803	-15.173	-15.552	-15.941	-16.340	-16.748	-17.167
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-11.874	-12.355	-12.733	-13.084	-13.411	-13.746	-14.090	-14.442	-14.803	-15.173	-15.552	-15.941	-16.340	-16.748	-17.167
Renovaties	-350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-350.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-279.989	69.760	69.837	69.964	70.133	70.640	71.498	72.364	73.237	74.119	74.635	74.775	74.905	75.026	75.138
NCW Kasstromen	-272.593	64.377	61.088	58.008	55.117	52.622	50.484	48.431	46.461	44.569	42.540	40.397	38.358	36.417	34.570

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 934.956
Marktwaarde KK	€ 844.967
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 840.000

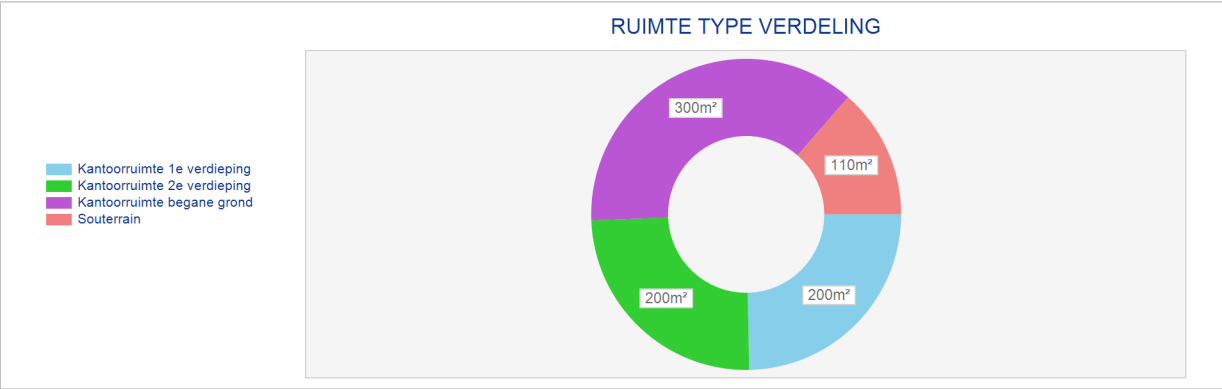
Disconteringsvoet	5,50 %
NCW Kasstroom	€ 400.844

Exit Yield	5,70 %
NCW Eindwaarde	€ 534.112

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Souterrain	110	-	€ 10	1%	€ 1.100
Kantoorruimte begane grond	300	-	€ 135	45%	€ 40.500
Kantoorruimte 1e verdieping	200	-	€ 120	27%	€ 24.000
Kantoorruimte 2e verdieping	200	-	€ 100	22%	€ 20.000
Parkeerplaatsen	-	15	€ 250	4%	€ 3.750
Totaal	810	15		100%	€ 89.350

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 9,24	8,4%	€ 7.484
Onderhoud	€ 14,31	13,0%	€ 11.588
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 23,55	21,3%	€ 19.072
Netto huurwaarde			€ 70.278
NAR % von			5,50%
Marktwaarde von voor correcties			€ 1.277.782

Contante waarde correcties	
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 340.755
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-€ 340.755
Marktwaarde von	€ 937.027
Verwervingskosten	€ 90.188
Marktwaarde kk	€ 846.839
Marktwaarde kk afgerond	€ 850.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 89.350	€ 70.278	9,54%	7,50%	10,5
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 89.350				

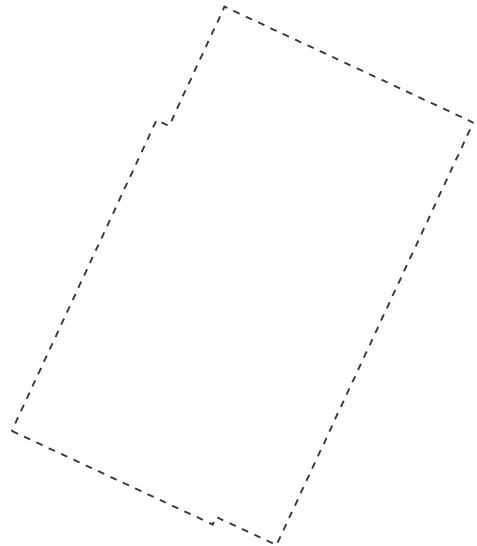
Kengetallen	
BAR kk markthuur	10,55%
IRR	5,52%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 1.045

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	5,50%

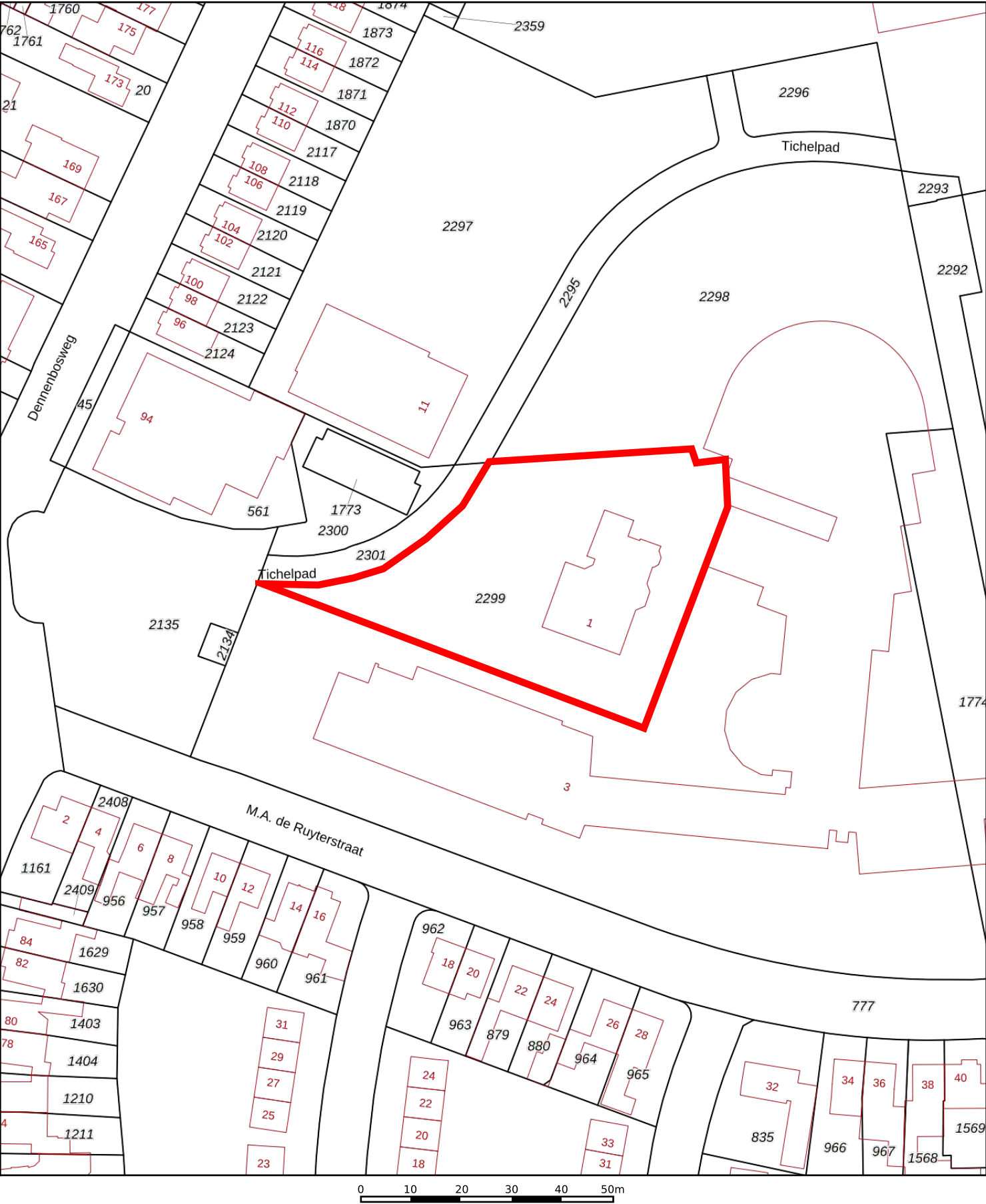
Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Hengelo Overijssel	R	2299		-	-	100,00%	
Totaal					-		

Plattegrond



Kadastrale informatie



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie R

Perceel 2299

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 februari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hengelo Overijssel R 2299
	Kadastrale objectidentificatie: 065340229970000
Locatie	M.A. de Ruyterstraat 1 7556 CW Hengelo
	BAG identificatie: 0164010000023219
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.650 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	251252 - 476961
Omschrijving	Onderwijs
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Hengelo Overijssel R 1772

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136	Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
Datum in werking	17-03-1999		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82848/115	Ingeschreven op	22-11-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 17-03-1999		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 62422/145	Ingeschreven op	02-01-2013 om 11:32
	Hyp4 10246/47 Zwolle	Ingeschreven op	12-11-1998
Naam gerechtigde	Stichting Saxion		
Adres	M.H. Tromplaan 30 7513 AB ENSCHEDE		
Statutaire zetel	RIJSSEN-HOLTEN		
KvK-nummer	38024938 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluitend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Publiekrechtelijke informatie

7.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. kantoren;

met tevens ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- h. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- c. indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;

8.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend voor een begraafplaats;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' ook voor onderwijs;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' ook voor kinderopvang;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' uitsluitend voor sociale en/of culturele doeleinden, een buurt- en of speeltuinvereniging, sociaal maatschappelijke doeleinden zoals kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en naschoolse opvang;

met tevens ondergeschikt:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- m. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- n. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- o. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- c. indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- d. indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwd oppervlak meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwd oppervlak.

9.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte.

9.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van sport-, spel- en jeugdvoorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 7 meter bedragen.

Artikel 10 Verkeer

Akte(n)

133
5p

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	10246 47 175
ZWOLLE	12-NOV-1998 09:00	mr. H. Hommes	met vier zonder

Aantekeningen:

D: 00000022

S:

Kadaster

Blad 1

BB\JK\97261801

Heden, de elfde november negentienhonderd acht en negentig, --
verschenen voor mij, Mr Gijsbert Willem Beunk, notaris ter ---
standplaats Hengelo (Overijssel): -----

1. a. de heer HENRICUS BERNARDUS JOZEF DURVILLE, zonder ----
beroep, wonende 7491 DA Delden, Vossenbrinkweg 19, ---
geboren te Groningen op veertien september negentien--
honderd een en dertig, paspoort nummer X193141, afge--
geven te Stad Delden op vijf en twintig juli negen---
tienhonderd vier en negentig, gehuwd; -----

b. de heer JOHANNES EVERHARDUS CAROLUS SCHOONWATER, zon-
der beroep, wonende 7552 GT Hengelo, Karel Gerard----
straat 18, geboren te Dieren, gemeente Rheden, op----
negentien januari negentienhonderd twee en dertig, ---
rijbewijs nummer 3013120091, afgegeven te Hengelo op--
elf juli negentienhonderd één en negentig, gehuwd;----

ten deze handelende in hoedanigheid van respectievelijk --
voorzitter en secretaris van de te 7556 CW Hengelo, M ----
Adriaansz de Ruyterstraat 3, gevestigde stichting: -----

STICHTING KATHOLIEKE OPLEIDINGEN VOOR ONDERWIJSGEVENDEN --
IN NOORD-OOST NEDERLAND, ingeschreven in het Stichtin- ---
genregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te --
Enschede onder nummer 06027485, en als zodanig deze -----
stichting, overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van -
haar statuten, rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----

genoemde Stichting Katholieke Opleidingen voor Onder- ---
wijsgevenden in Noord-Oost Nederland voorzover niet an- --
ders aangeduid hierna te noemen: KOONON; -----

2. de heer Roelof Jannes Knol, notarieel medewerker, wonen- -
de 7552 DK Hengelo, Henry Dunantstraat 108, geboren te ---
Opmeer op zeven juli negentienhonderd één en zeventig, ---
europese identiteitskaart nummer T31200478, ongehuwd en --
niet geregistreerd als partner; -----

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: -

a. de heer CORNELIS BOOM, wonende 7555 KZ Hengelo, ----
Vechtlaan 22, geboren te Leiden op één juni negen----
tienhonderd zeven en veertig, gehuwd; -----

b. mevrouw HELENA MARIA PLATVOET, wonende 7532 ZT En----
schede, Wollegasstraat 18, geboren te Enschede op----
één en dertig december negentienhonderd drie en veer--
tig, gehuwd met de heer Kloppers; -----

c. de heer CASPER HENDRIK VAN CAMPERDIJK, wonende 7556---
EB Hengelo, Hengelose Esstraat 61, geboren te Wierden-
op twee en twintig februari negentienhonderd acht en--

Hyp. 4

Blad 2

- veertig, gehuwd; -----
- d. de heer LUBBERT GROENINK, wonende 7522 KW Enschede, ---
Dr Zamenhoflaan 214, geboren te Enschede op vijf-----
april negentienhonderd acht en dertig, gehuwd; -----
- e. de heer WIM VAN EGMOND, wonende 7524 BB Enschede, ----
Levinkskamp 15, geboren te Deventer op twintig mei----
negentienhonderd drie en veertig, gehuwd; -----
- f. de heer ALBERTUS JOHANNES GERARDUS CRAS, wonende 7512-
ES Enschede, Varviksingel 188, geboren te Arnhem op---
dertig december negentienhonderd negen en veertig, ---
gehuwd; -----

bij het verlenen van de volmacht handelende als het vol- -
tallige bestuur van de te 7556 CW Hengelo, M. Adriaansz --
de Ruyterstraat 3, gevestigde stichting: STICHTING ON- ---
DERWIJSCENTRUM TWENTE, ingeschreven in het Stichtingen- --
register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te En- -
schede onder nummer 06032145, en als zodanig deze -----
stichting, conform artikel 292 lid Boek 2 van het Bur- ---
gerlijk Wetboek, rechtsgeldig vertegenwoordigende; -----
genoemde Stichting Onderwijscentrum Twente voorzover ----
niet anders aangeduid hierna te noemen: OCT. -----
Van voormelde volmachtverstrekking blijkt uit een onder- -
handse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden -
gehecht, terwijl van de inhoud van de volmacht mij, no- --
taris, genoegzaam is gebleken. -----

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

OCT: -----

- blijkens akte, verleden op drie juni negentienhonderd zes --
en negentig voor notaris Mr Kamphuis te Hengelo, door de ----
stichtingen: Stichting Christelijke Hogeschool Windesheim, ---
gevestigd te Zwolle, Stichting Hogeschool Enschede, geves- ---
tigd te Enschede en genoemde KOONON, werd opgericht en de ---
statuten werden vastgesteld van OCT; -----

- in gemelde statuten ondermeer is bepaald: -----

" DOEL EN GRONDSLAG-----

Artikel II:-----

1. De stichting heeft tot doel het (doen) geven en de be- -
vordering van het hoger pedagogisch onderwijs in Twen- -
te, op AB-, PC- en RK-grondslag, zowel de opleiding ----
als de nascholing van leraren. Zij richt zich daarbij --
met name op het algemeen-bijzonder, het protestants- ---
-christelijk en het rooms-katholiek onderwijs, terwijl-
het algemeen-bijzonder opleidingsonderwijs tevens de ---
mogelijkheid biedt om leraren op te leiden voor het ----

Aantekeningen:

Kadaster

Blad 3

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

openbaar onderwijs, dit alles met inachtneming van het bepaalde in de vorige volzin. etcetera...." -----

MIDDELEN -----

Artikel III: -----

De stichting tracht haar doel te verwezenlijken door: -----

- a. het oprichten en instandhouden van een instelling voor opleiding, nascholing en additionele dienstverlening, ten behoeve van zowel het algemeen bijzonder casu quo het openbaar, het protestants-christelijk, als het rooms-katholiek onderwijs; etcetera...." -----

- aan deze akte een zogenaamde overdrachtsbalans per één en dertig juli negentienhonderd zes en negentig, omvattende activa en passiva van KOONON, zal worden gehecht; -----
 - in verband met vorenstaande en, voorzover eventueel van belang, in verband met het gestelde in de Wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek, is overeengekomen, dat KOONON zal overdragen aan OCT, hierna te noemen: inbreng, de activa als omschreven in gemelde overdrachtsbalans, onder de verplichting voor OCT om de passiva, als gemeld in die balans, voor haar rekening te nemen. -----

INBRENG/LEVERING: -----

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat KOONON bij deze ter voldoening aan haar verplichting tot inbreng als hierboven bedoeld, levert aan OCT: -----
 alle activa per één en dertig juli negentienhonderd zes en negentig van KOONON, zulks onder de verplichting voor OCT om alle passiva per één en dertig juli negentienhonderd zes en negentig van KOONON voor haar rekening te nemen, één en ander zoals omschreven in voormelde overdrachtsbalans; -----
 alle mutaties die sedert laatstgemelde datum tot op heden hebben plaatsgevonden in de activa/passiva, betrekking hebbende op de in gemelde overdrachtsbalans omschreven posten komen voor rekening en risico van OCT. -----
 Hierna verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat OCT de activa als hiervoor bedoeld en de verplichting ten aanzien van de hiervoor bedoelde passiva aanvaardt. -----

ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE DE LEVERING: -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden verder dat tussen KOONON en OCT nog is overeengekomen: -----

1. a. OCT zal de activiteiten van KOONON voortzetten. -----
 Daartoe verplicht KOONON zich alle aangegane overeenkomsten, alsmede alle ontstane rechten en relaties ten bate van OCT te doen strekken, waartegenover OCT zich verbindt tot nakoming van alle ver- --

- plichtingen ter dier zake. -----
- b. De comparanten verklaarden dat KOONON bij deze nog ce-
deert aan OCT alle hierboven sub 1a bedoelde voor-----
overdracht vatbare rechten, welke cessie OCT aanvaardt.
 - c. De levering van de activa geschiedt in de staat waarin-
deze zich bevinden, terwijl KOONON niet kan worden-----
aangesproken wegens gebreken welke aan enig ingebracht -
goed mocht kleven. -----
 - d. De feitelijke levering en aanvaarding van het inge-----
brachte vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van-
deze akte. -----
 - e. KOONON garandeert dat zij bevoegd is tot inbreng en-----
levering van de activa. -----
2. KOONON verleent aan OCT generlei garantie voor de ge-
goedheid van de debiteuren, terwijl zij evenmin in-----
staat voor de nakoming van bij derden bestaande ver- ---
plichtingen. -----
 3. OCT verleent aan KOONON volledige vrijwaring terzake---
van de ingebrachte passiva en andere verplichtingen. ---
 4. KOONON is gehouden de volledige op de administratie----
ter beschikking van OCT te stellen. -----
 5. OCT en KOONON verbinden zich jegens elkaar de onderha-
vige inbreng, voorzover daarbij rechten en verplich- ---
tingen van derden betrokken zijn, door middel van een--
gezamenlijk schrijven ter kennis te brengen van al-----
diegenen die naar de mening van één van hen of beiden--
daarvan op de hoogte gesteld dienen te worden. -----

KWIJTING: -----

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als ge-----
meld, voor OCT alle vorenbedoelde activa, alsmede het vol- ---
ledige archief te hebben ontvangen en voor wat de voor-----
rekening van OCT komende passiva en andere verplichtingen----
betreft daarmede bekend te zijn en daarvan geen nadere-----
omschrijving te verlangen. -----

Terzake van de levering verleent OCT volledige kwijting aan--
KOONON. -----

Op vorenstaande wijze heeft KOONON aan haar inbrengver- -----
plichting voldaan. -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED: -----

De door middel van deze akte, ten titel van voldoening aan---
de inbrengverplichting, aan OCT geleverde registergoederen---
bestaan uit: -----

I de villa met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen---
aan de M.A. de Ruyterstraat 1 te Hengelo (Overijssel),-----

Aantekeningen:

10246

47

177

TWEEDE..... vervolgblad

Kadaster

Blad 5

- kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie R nummer 1772, ---
groot twee en dertig aren en negentig centiaren;-----
- II de houten needschool met ondergrond, erf en tuin, -----
staande en gelegen aan de M.A. de Ruyterstraat te Hen-
gelo (Overijssel), kadastraal bekend gemeente Hengelo --
sectie R nummer 1773, groot één are en negen en negen-
tig centiaren;-----
- III het erf aan de M.A. de Ruyterstraat te Hengelo -----
(Overijssel), kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie R--
nummer 1774, groot veertien aren en drie en vijftig cen-
tiaren;-----
- IV de school met sportterrein, ondergrond, erf en tuin, ---
staande en gelegen aan de M.A. de Ruyterstraat 3 te ----
Hengelo (Overijssel), kadastraal bekend gemeente Hen--
gelo sectie R nummer 1775, groot één hectare, zeven en -
zeventig aren en tien centiaren;-----
- V de toegangsweg, gelegen aan de Dennenbosweg te Hengelo-----
(Overijssel), kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie R--
nummer 1776, groot twee aren en negentig centiaren;-----
door de OCT te gebruiken als: kantoor-villa/school. -----
Ten aanzien van dit gebruik van het ingebrachte heeft -----
KONON medegedeeld dat haar niet bekend is dat dit gebruik ---
op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toege- ----
staan. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING:-----

Het ingebrachte sub I en III genoemd is door KONON verkre- --
gen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het --
Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op negentien ----
april negentienhonderd vier en negentig in deel 7969 nummer --
4 van een afschrift van een akte van levering, houdende -----
kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening ---
van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst te -----
vorderen, op achttien april negentienhonderd vier en negen- --
tig verleden voor een plaatsvervanger voor notaris Mr Ma- ----
jaar, destijds te Hengelo. -----

Het ingebrachte sub II genoemd is door KONON verkregen:-----

- a. voor wat betreft de opstallen en het recht van opstal --
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor ----
het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op ----
acht en twintig december negentienhonderd acht en ze- --
ventig in deel 3355 nummer 81, van een afschrift van ---
een akte van levering, houdende afstanddoening van het -
recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorde- --
ren, op zeven en twintig december negentienhonderd ----

- acht en zeventig verleden voor notaris Mr van Maurik ---
te Utrecht; -----
- b. voor wat betreft de grond door de inschrijving ten ----
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -
Registers te Zwolle op negentien april negentienhon- ---
derd vier en negentig in deel 7969 nummer 4 van een ---
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting -
voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van --
het recht om ontbinding van de koopovereenkomst te ----
vorderen, op achttien april negentienhonderd vier en ---
negentig verleden voor een plaatsvervanger voor ge- ---
noemde notaris Mr Majoor. -----

Het ingebrachte sub IV genoemd is door KOONON verkregen -----
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het -----
Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op acht en -----
twintig december negentienhonderd acht en zeventig in deel ---
3355 nummer 81 van een afschrift van een akte van levering, --
houdende afstanddoening van het recht om ontbinding van de ---
koopovereenkomst te vorderen, op zeven en twintig december ---
negentienhonderd acht en zeventig verleden voor genoemde ----
notaris Mr van Maurik. -----

Het ingebrachte sub V genoemd is door KOONON verkregen door --
de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster -----
en de Openbare Registers te Zwolle op vier december negen- ---
tienhonderd één en tachtig in deel 4087 nummer 54 van een ----
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor --
de betaling van de koopsom en afstanddoening van het recht ---
om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op twee ---
december negentienhonderd één en tachtig verleden voor -----
genoemde notaris Mr Majoor. -----

BIJZONDERE BEPALINGEN INZAKE LEVERING, JURIDISCHE/FEITELIJK- --
KE STAAT REGISTERGOEDEREN: -----

Ten aanzien van de levering van voormelde registergoederen ---
gelden in het bijzonder nog de navolgende bepalingen: -----

1. KOONON is verplicht aan OCT eigendom van registergoe- --
deren te leveren die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met --
inschrijvingen daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erf- --
dienstbaarheden, van welke de aan inbrenger bekende ----
hierna zullen worden vermeld. -----
2. Indien de hiervoor gemelde grootte van de registergoe- --
deren en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist -

Aadaster

Blad 7

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- of niet volledig is, ontleent noch KOONON noch OCT ----
daaraan rechten. -----
3. De registergoederen worden aanvaard in de feitelijke ---
staat, waarin die zich per één en dertig juli negen- ---
tienhonderd zes en negentig bevonden, doch overigens ---
vrij van huur of ander gebruiksrecht. -----
4. De feitelijke levering (aflevering) van de register- ---
goederen vindt plaats terstond na de ondertekening van- ---
deze akte; -----
- vanaf één augustus negentienhonderd zes en negentig komen- ---
de baten OCT ten goede, zijn de lasten voor haar rekening- ---
en draagt zij het risico van de registergoederen. -----
5. De op de registergoederen betrekking hebbende titelbe- ---
wijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 ---
van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover KOONON ----
deze in haar bezit had, aan OCT afgegeven. -----
- Alle aanspraken die KOONON ten aanzien van de register- ----
goederen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, ---
waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installa- ---
teurs en leveranciers gaan over op OCT. Voorzover deze ----
aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten ----
als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wet- ---
boek is KOONON verplicht op eerste verzoek van OCT aan- ---
een overdracht mee te werken. KOONON is tevens verplicht ---
garantiebewijzen welke met betrekking tot de registergoe- ---
deren mochten bestaan aan OCT te overhandigen en alles te- ---
doen wat nodig is om deze ten name van OCT te doen stel- ---
len. -----
6. KOONON garandeert het navolgende: -----
- a. de ingebrachte registergoederen zijn 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/de registergoed/registergoederen -
krachtens de Woonruimtetwet; -----
- b. voor KOONON bestaat ten opzichte van derden terzake ---
van de registergoederen geen verplichtingen uit hoofde
van een voorkeursrecht of optierecht; -----
7. KOONON garandeert nog dat: -----
- a. aan haar van overheidswege of door nutsbedrijven geen --
veranderingen betreffende de registergoederen waren ---
voorgescreven of aangekondigd, welke nog niet zijn ---
uitgevoerd; -----
- b. aan haar niet bekend is dat de registergoederen zijn ---
opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 ---

- of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in ----
 artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; ---
- c. aan haar op dat tijdstip niet bekend was dat ten aan ---
 zien van het ingebrachte beschikkingen of bevelen in ---
 de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen ----
 zijn door het bevoegd gezag. -----
8. Partijen verklaarden ermee bekend te zijn dat het sub --
 I gemelde registergoed voorkomt op de lijst van Ge ----
 meentelijke Monumenten van de Gemeente Hengelo (Over --
 ijssel). -----
9. De levering van de ingebrachte registergoederen zal ----
 geschieden door de inschrijving van een afschrift van --
 deze akte ten Kantore van de Dienst van het Kadaster ---
 en de Openbare Registers te Zwolle. -----
10. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen ---
 in de inbrengovereenkomst of in nadere overeenkomsten --
 die op de inbreng betrekking hebben, zijn thans uitge --
 werkt. -----
- Noch KOONON noch OCT kan zich ter zake van deze in ----
 breng en levering nog op een ontbindende voorwaarde ---
 beroepen. -----

BODEMGESTELDHEID: -----

Voorzover aan KOONON bekend zijn er geen feiten die er op ----
 wijzen dat het ingebrachte enige verontreiniging bevat die ---
 ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door ---
 OCT van de registergoederen of die heeft geleid tot sane ----
 ring van de registergoederen, dan wel tot het nemen van ----
 andere maatregelen. -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTIN- ---
GEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN: -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve --
 bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen -----
 naar genoemde akte de dato zeven en twintig december negen --
 tienhonderd acht en zeventig verleden voor genoemde notaris --
 Mr van Maurik te Utrecht, waarin woordelijk staat vermeld: --

- " 11. Ten nutte van voormeld schoolgebouw met grond als ----
 heersend erf en ten laste van het aan de Sint Grego --
 rius Stichting in eigendom verblijvende gedeelte van
 gemeld perceel nummer 1485 als lijdend erf, wordt ----
 bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, -
 uit te oefenen over de thans als pad aangelegde ----
 strook grond, om te komen van- en de gaan naar de ----
 openbare weg. Deze erfdienstbaarheid eindigt, zodra --
 gemeld recht van opstal beëindigd wordt. -----

Aantekeningen:

Adaster

Blad 9

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voor-
komen welke KOONON verplicht is aan OCT op te leggen, doet
zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door OCT
aanvaard.

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

OVERDRACHTSBELASTING:

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden met be-
trekking tot de heffing van overdrachtsbelasting een beroep
te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1
sub k van de Wet belastingen van rechtsverkeer.

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 vastge-
steld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hengelo op de datum
in het hoofd dezer akte vermeld.

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

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de
comparanten en mij, notaris, ondertekend om

Elf uur dertig

Werd getekend door: de verschenen personen; de notaris.

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND AFSCHRIFT.

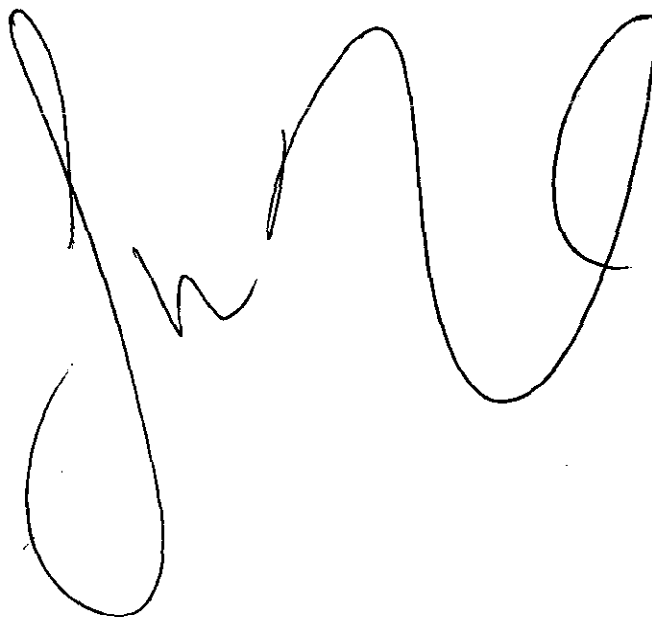
w.g. G.W. Beunk.

De ondergetekende Mr Gijsbert Willem Beunk, notaris te Henge-
lo, verklaart dat de onroerende zaak bij vorenstaande akte
vervreemd in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten niet
is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 noch 8 noch in
een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

w.g. G.W. Beunk.

Aantekeningen:

De ondergetekende, Mr Gijsbert Willem Beunk, notaris te Hengelo, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, likely representing the name 'Gijsbert Willem Beunk'.

FW/NB.2012.50991-4
31/12/2012

OPGAVE FUSIE

De ondergetekende, mr. Madlyn Louise Hoek, kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Berend Frederik Wesseling, notaris te Enschede, doet hierbij opgave ter inschrijving in de openbare registers van het volgende:

Bij akte op eenendertig december tweeduizendtwaalf voor ondergetekende, verleden, is door:

- de stichting: Stichting Onderwijscentrum Twente, met zetel te Hengelo (Overijssel), kantoorhoudende 7556 CW Hengelo, M.A. de Ruyterstraat 3 (handelsregister 41032145), hierna te noemen: Saxion Hengelo

als verdwijnende rechtspersoon

en

- de stichting: Stichting Saxion, met zetel te Rijssen-Holtten, kantoorhoudende 7513 AB Enschede, Maarten Harpertszoon Tromplaan 30, (handelsregister 38024938), hierna te noemen: Saxion,

als verkrijgende rechtspersoon,

een fusie aangegaan als bedoeld in Titel 7 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin dat het gehele vermogen van Saxion Hengelo werd verkregen door Saxion. Aan de voet van gemelde akte heeft ondergetekende verklaard dat haar is gebleken dat de vormvoorschriften in acht zijn genomen voor alle besluiten die Titel 7 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de statuten van elk van de fuserende rechtspersonen voor het tot stand komen van de fusie vereisen en dat voor het overige de daarvoor in die Titel en de statuten gegeven voorschriften zijn nageleefd.

Op grond van het in de wet bepaalde is de fusie van kracht geworden met ingang van een januari tweeduizenddertien.

Enschede, twee januari tweeduizenddertien.

(Volgt de handtekening van de notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT, door mij mr. Madlyn Louise Hoek, kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Berend Frederik Wesseling, notaris te Enschede, heden 2 januari 2013

(Volgt ondertekening)

De ondergetekende, mr. Madlyn Louise Hoek, kandidaat-notaris, waarnemer van mr. Berend Frederik Wesseling, notaris te Enschede, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-01-2013 om 11:32 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62422 nummer 145.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 68C0084742C1DB853D18A5BF366E4CC2 toebehoort aan Madlyn Louise Hoek.

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

De minister van De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 17-03-1999 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking, welke bekend is onder monumentnummer 511471 in het rijksmonumentenregister, heeft als wettelijke grondslag Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:

Hengelo Overijssel R 2299.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 17-03-1999.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 19-11-2021 21:23.



**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

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

Datum
12-11-2021

Afschrift van inschrijving in het rijksmonumentenregister

Rijksmonument opgenomen in het register van rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, van de Erfgoedwet

Rijksmonumentnummer

511471

Datum inschrijving rijksmonumentenregister

17-03-1999

Adres of locatieaanduiding

M.A. de Ruyterstraat 1, 7556 CW Hengelo

Gemeente

Hengelo

Provincie

Overijssel

Kadastrale aanduiding

Hengelo Overijssel

R

2299

Naam van het rijksmonument

Tichelwerk

Omschrijving

Inleiding

VILLA "Tichelwerk" is in opdracht van de fam. Stork door J.van der Goot ontworpen en rond 1900 in chaletstijl gebouwd. De villa ligt midden in een na-oorlogse woonwijk aan de rand van Hengelo. De villa verkeert in originele staat. Door de ingrijpende aantasting van de oorspronkelijke parkaanleg door Wattez sr. is de tuin voor de bescherming van ondergeschikt belang.

Omschrijving

Gepleisterd pand met verdieping op een samengestelde plattegrond onder overstekende zadeldaken gedekt met tuile du Nordpannen. In de dakvlakken zijn kleine, brede dakkapellen geplaatst onder lessenaardaken. Op de nok gepleisterde schoorstenen. De vensters in de gevels, soms onder in het pleisterwerk aangegeven segmentbogen, zijn voorzien van brede, aflopende natuurstenen vensterbanken.



**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

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

Datum
12-11-2021

De voorgevel (W) bestaat uit een centraal geplaatste drie verdiepingen tellende bouwmasa onder een overstekend tentdak met aan weerszijden lager geplaatste geveldelen. Het rechter geveldeel heeft een geveltop met vakwerkvulling, en rust op consoles met daartussen een tandlijst. Dat geveldeel wordt afgesloten door een overstekende steekkap op klampen.

De centraal geplaatste hoofdentree bestaat uit een terugliggende rondboog portiek met een kleine gepleisterde balustrade waarin een toegangsdeur met siersmeedijzers en een glas-in-lood bovenlicht is geplaatst. Boven het portiek is een balkon uitgebouwd op consoles met geprofileerde houten balusters. In de ontmoeting tussen dit geveldeel en het teruggeplaatste linker geveldeel zijn in een afgeschuind muurvlak traplichten met glas-in-lood bloemmotieven geplaatst. Het linkerdeel van de voorgevel heeft op de begane grond een vierlicht venster met daarboven een balkon met houten balusters. Achter het balkon zijn dubbele glasdeuren geplaatst. In het rechter geveldeel op de begane grond en de verdieping een venster, in de top is een drielicht venster. Op de begane grond is over de gehele breedte van de rechtergevel (Z) en een deel van de achtergevel (O) een houten serre toegevoegd. Deze is geplaatst op een stenen basement met een rijk gedetailleerde houten opbouw. In de bovenlichten hiervan zijn glas-in-lood vullingen met bloemmotieven geplaatst. Op de verdieping een centraal geplaatste, risalerende gevelpartij met afgeschuinde hoeken. Daarboven een uitkragende zolderverdieping met houten loggia steunend op een houten onderligger met dwergboogfries. De overstekende dakvlakken op klampen worden bekroond met een piron en windwijzer in siersmeedwerk.

De achtergevel (O) heeft naast de serre een driezijdige erker onder een balkon met een houten balustrade. De gevelnok is gedecoreerd met een uitkragend houten vakwerk op consoles met daartussen een tandlijst. De overstekende dakvlakken worden gedragen door klampen en bekroond door een klokketorentje onder een helmdak gedekt met leien. In de toren hangt een klok. In het linker geveldeel is boven de serre een loggia geplaatst met houten, gesneden staanders, korbelen en eveneens gesneden, open vakwerk onder een lessenaardak. De rechter gevelzijde bestaat uit een een lager geplaatst bouwdeel met een driezijdige erker op de begane grond.

Aan de linker zijgevel (N) is een lagere aanbouw toegevoegd met een vrijhangend balkon op consoles onder een lessenaarsdak.

Het interieur van de begane grond is nog vrijwel in oorspronkelijke staat. Achter de entree een hal waarin een Engelse trap met rijk gedecoreerde hoekbalusters, waartussen de leuning en getordeerde spijlen zijn geplaatst. De vloer van de hal is uitgevoerd in terrazzo. De hal heeft een gepleisterd cassettenplafond.

Aansluitend aan de hal vier kamers met tegen de wanden houten paneellambrizingen, waarin schoorsteenpartijen zijn opgenomen. In drie vertrekken zijn de plafonds met gepleisterde decoraties. De vloeren zijn uitgevoerd in motief-parket. In het vierde vertrek is een houten balken plafond aanwezig; de wanden zijn hier voorzien van een hoge, paneellambrizing. In dit



**Rijksdienst voor het
Cultureel Erfgoed**
Ministerie van Onderwijs,
Cultuur en Wetenschap

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

Datum
12-11-2021

vertrek is een kopie van een 18e eeuwse schoorsteen aangebracht met in de achterwand een handgeschilderd (Delfts blauw) tegeltableau (neo-rococo).

In één van de vertrekken zijn de bovenlichten van de vensters gevuld met glas-in-lood panelen, waarin schilderijen van W. Mares jr., Ruysdael en Van de Velde zijn weergegeven. In de linkervleugel is een betegelde keuken aanwezig.

Waardering

Voormalige villa van de familie Stork van cultuur- en architectuurhistorische waarde:

- als voormalig woonhuis van één van de belangrijkste fabrikantenfamilies in Twente
- vanwege de gaafheid en de rijke detaillering van het exterieur geïnspireerd op de chaletstijl
- vanwege de gave interieuronderdelen

Geografische weergave

Een geografische weergave is alleen bijgevoegd als sprake is van een aangelegd of archeologisch rijksmonument.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-11-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82848 nummer 115.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

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

Opdrachtbrief

Inkooporder

SNELDER ZIJLSTRA
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede

Ordernummer

IKO22458

Totaalbedrag
inclusief BTW
5.082,00

Gewenste
leverdatum
01-02-2023

Omschrijving

H Taxatierapport MA de Ruyterstr 1 en 3

Aantal

1

Eenheid

Uren

Prijs/eenheid

4.200,00

Btw (%)

21,00

Bedrag (EUR)

5.082,00

1

Totaal bedrag exclusief BTW

€ 4.200,00

BTW bedrag

€ 882,00

Totaalbedrag inclusief BTW

€ 5.082,00

Voor deze order gelden de volgende opmerkingen:

Nav mail Tjeerd van de Veen di 31-1-2023 aan Betty Eenkhoorn

AFLEVERADRES

Parkweg 15
7513 AR Enschede

FACTUURINFORMATIE

Facturen dienen digitaal te worden verzonden middels pdf en indien mogelijk middels XML aan:
facturen@saxion.nl

ORDERDATUM

31-01-2023

T.A.V. + KAMERNUMMER

Betty Eenkhoorn

Hogeschool Saxion is aangesloten bij Peppol.
Onder vermelding van inkoopordernummer: IKO22458

Ten name van :
Saxion
T.a.v. Locatie Enschede BSO
Postbus 70000
7500 KB ENSCHEDE

Voor vragen over betalingen kan contact opgenomen worden door gebruik te maken van het contactformulier op
www.saxion.nl/facturen of door te bellen naar 088 - 0196400.

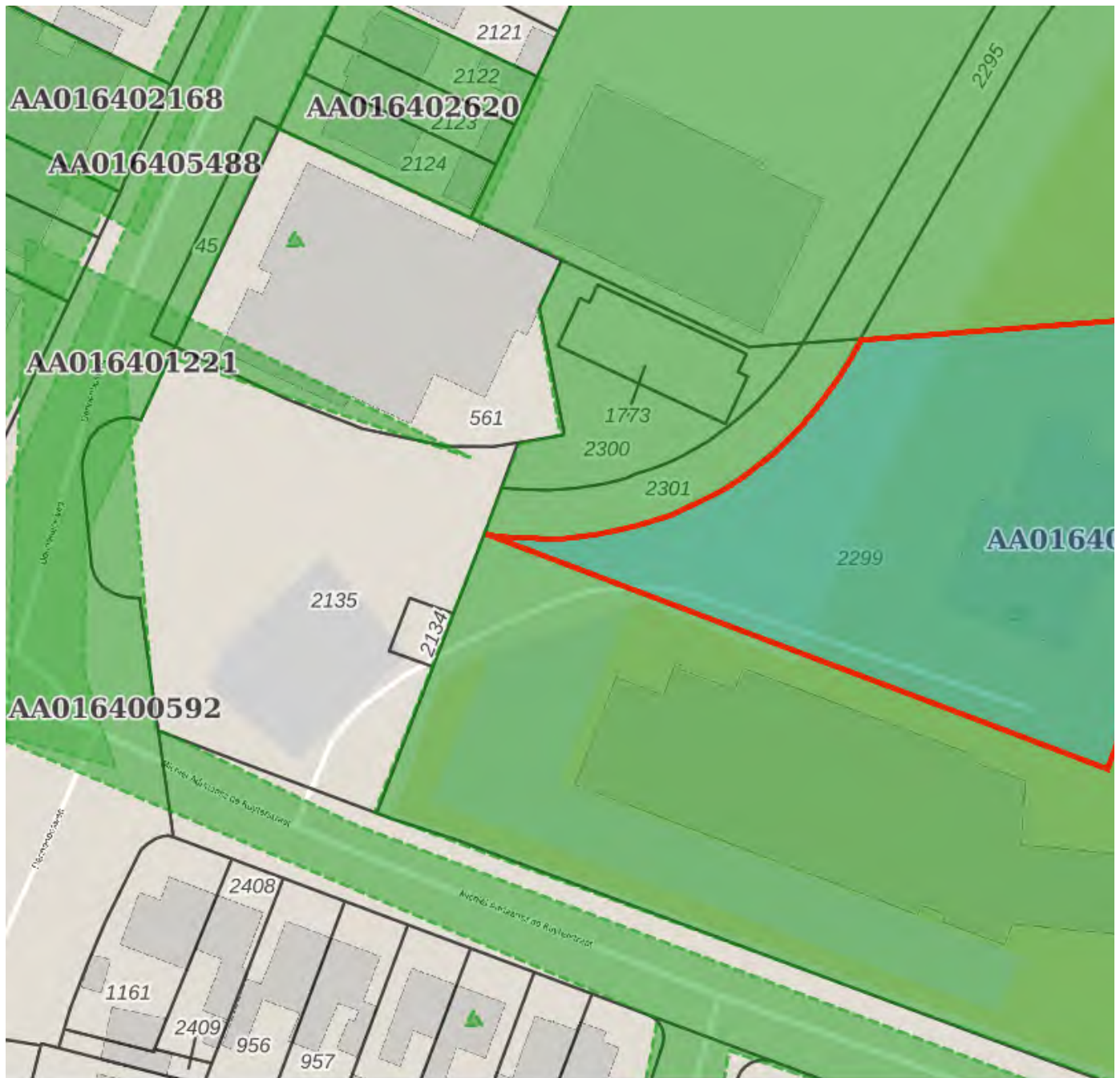
Inkoopordernummer op zowel pakbon als factuur vermelden. Facturen zonder inkoopordernummer worden niet in behandeling genomen.

Op deze bestelling zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van Saxion (www.saxion.nl/inkoopvoorwaarden), alsmede alle andere specifiek schriftelijk overeengekomen voorwaarden van toepassing. Kamer van koophandel: 38024938. BTW-nummer: NL0087 73 609 B01.

Omgevingsrapport

Saxion

Omgevingsrapportage



Bodem

 Locaties

Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
HBB: M Adriaansz D Ruyterstr 1 Hengelo
M.A. de Ruyterstraat 3
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie aan en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd.

Naast deze bevoegde gezagen voor de Wet bodembescherming zijn alle gemeenten bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging.

Sinds de oprichting van de Omgevingsdiensten in 2018 zijn (een deel van) de bodemtaken overgedragen van de provincie en gemeenten aan de Omgevingsdienst Twente en de Omgevingsdienst IJsselland.

In Overijssel werken de provincie, omgevingsdiensten en een groot aantal gemeenten met hetzelfde Bodeminformatiesysteem (BIS); een overzicht hiervan is opgenomen in bijgevoegde tabel. In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit dat BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Indien uit de tabel blijkt dat de gemeentelijke gegevens niet of gedeeltelijk worden meegenomen in het BIS, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente voor het verkrijgen van de relevante bodemdata.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geautomatiseerd geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens, of melding wilt maken van niet goed geanonimiseerde documenten of andere fouten of onvolkomenheden in de rapportage dan kunt u contact opnemen met de betreffende Omgevingsdienst of gemeente. De contactgegevens staan in onderstaande tabel.

Gemeente	Gegevens opgenomen in het gezamenlijke BIS en in deze rapportage	Aanvullende informatie op te vragen via
Almelo	ja	bodemdata@almelo.nl
Borne	ja	info@borne.nl
Dalfsen	ja	bodem@odijsselland.nl
Deventer	ja	bodem@odijsselland.nl
Dinkelland	ja	info@dinkelland.nl
Enschede	nee	http://www.enschede.nl/ondergrond
Haaksbergen	deels	gemeente@haaksbergen.nl
Hardenberg	ja	bodem@odijsselland.nl
Hellendoorn	ja	gemeente@hellendoorn.nl
Hengelo	ja	gemeente@hengelo.nl
Hof van Twente	ja	info@hofvantwente.nl
Kampen	ja	bodem@odijsselland.nl

Losser	deels	gemeente@losser.nl
Oldenzaal	ja	info@oldenzaal.nl
Olst-Wijhe	ja	bodem@odijsselland.nl
Ommen	ja	bodem@odijsselland.nl
Raalte	ja	bodem@odijsselland.nl
Rijssen-Holten	ja	gemeente@rijssen-holten.nl
Staphorst	ja	bodem@odijsselland.nl
Steenwijkerland	ja	bodem@odijsselland.nl
Tubbergen	ja	gemeente@tubbergen.nl
Twenterand	ja	info@twenterand.nl
Wierden	nee	bouwenenwonen@wierden.nl
Zwartewaterland	ja	bodem@odijsselland.nl
Zwolle	ja	bodem@odijsselland.nl
Omgevingsdienst Twente	ja van provincie	info@odtwente.nl
Omgevingsdienst IJsselland	ja van provincie	bodem@odijsselland.nl

Locatie: HBB: M Adriaansz D Ruyterstr 1 Hengelo

Locatie

Adres	M Adriaansz D Ruyterstr 1 Hengelo
Locatiecode	AA016404018
Locatienaam	HBB: M Adriaansz D Ruyterstr 1 Hengelo
Plaats	Hengelo (O)
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Nee			Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

[Show the Debugger Trace Report](#)

Locatie: M.A. de Ruyterstraat 3

Locatie

Adres	M.A. de Ruyterstraat 3 7556CW Hengelo
Locatiecode	AA016400594
Locatienaam	M.A. de Ruyterstraat 3
Plaats	Hengelo (O)
Locatiecode bevoegd gezag WBB	AA016400041

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig
Status rapporten	Verkennd onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
02-08-1994	Verkennd onderzoek NVN 5740	Vbo M.A. de Ruyterstraat 3	Van Es-Rossmark B.V.		000001.101	
05-01-1995	Nader onderzoek	Av M.A. de Ruyterstraat 3	Van Es-Rossmark B.V.		000001.201	
16-05-1995	Sanerings evaluatie	SE MilieuO M.A. de Ruyterstraat 3	Tauw		000001.601	
11-09-1997	Verkennd onderzoek NVN 5740	Vbo M.A. de Ruyterstraat 3	GEOMET		000001.103	
17-09-2002	Monitoringsrapportage	MON M.A. de Ruyterstraat 3	Provincie Overijssel		000001.701	
12-10-2004	Verkennd onderzoek NEN 5740	NAVOS M.A. de Ruyterstraat 3 (tichelwerk)	Provincie Overijssel		000001.104	
01-04-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vbo M.A. Ruyterstraat 3 (nieuwbouw gymzaal)	Hunneman		000001.105	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

[Show the Debugger Trace Report](#)

Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten, provincie en omgevingsdiensten in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeenten, provincie en omgevingsdiensten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)

Als op is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

[Show the Debugger Trace Report](#)

Uittreksel Monumentenregister



Monumentnummer*: 511471

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

T 033 421 74 56
E info@cultureelerfgoed.nl

Status rijksmonument
Inschrijving register* 17 maart 1999
Kadaster deel/nr 82848/115

Woonplaats*	Gemeente*	Provincie*
Hengelo	Hengelo	Overijssel

Kadastrale gemeente*	Sectie*	Kadastraal object*	Appartement aanduiding	Grondperceel
Hengelo Overijssel	R			2299

Omschrijving**

Inleiding

VILLA "Tichelwerk" is in opdracht van de fam. Stork door J.van der Goot ontworpen en rond 1900 in chaletstijl gebouwd. De villa ligt midden in een na-oorlogse woonwijk aan de rand van Hengelo. De villa verkeert in originele staat. Door de ingrijpende aantasting van de oorspronkelijke parkaanleg door Wattez sr. is de tuin voor de bescherming van ondergeschikt belang.

Omschrijving

Gepleisterd pand met verdieping op een samengestelde plattegrond onder overstekende zadeldaken gedekt met tuile du Nordpannen. In de dakvlakken zijn kleine, brede dakkapellen geplaatst onder lessenaardaken. Op de nok gepleisterde schoorstenen. De vensters in de gevels, soms onder in het pleisterwerk aangegeven segmentbogen, zijn voorzien van brede, aflopende natuurstenen vensterbanken.

De voorgevel (W) bestaat uit een centraal geplaatste drie verdiepingen tellende bouwmassa onder een overstekend tentdak met aan weerszijden lager geplaatste geveldelen. Het rechter geveldeel heeft een geveltop met vakwerkvulling, en rust op consoles met daartussen een tandlijst. Dat geveldeel wordt afgesloten door een overstekende steekkap op klampen.

De centraal geplaatste hoofdentree bestaat uit een terugliggende rondboog portiek met een kleine gepleisterde balustrade waarin een toegangsdeur met siersmeedijzers en een glas-in-lood bovenlicht is geplaatst. Boven het portiek is een balkon uitgebouwd op consoles met geprofileerde houten balusters. In de ontmoeting tussen dit geveldeel en het teruggeplaatste linker geveldeel zijn in een

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden 15 februari 2023



afgeschuind muurvlak traplichten met glas-in-lood bloemmotieven geplaatst. Het linkerdeel van de voorgevel heeft op de begane grond een vierlicht venster met daarboven een balkon met houten balusters. Achter het balkon zijn dubbele glasdeuren geplaatst. In het rechter geveldeel op de begane grond en de verdieping een venster, in de top is een drielicht venster. Op de begane grond is over de gehele breedte van de rechtergevel (Z) en een deel van de achtergevel (O) een houten serre toegevoegd. Deze is geplaatst op een stenen basement met een rijk gedetailleerde houten opbouw. In de bovenlichten hiervan zijn glas-in-lood vullingen met bloemmotieven geplaatst. Op de verdieping een centraal geplaatste, risalerende gevelpartij met afgeschuinde hoeken. Daarboven een uitkragende zolderverdieping met houten loggia steunend op een houten onderligger met dwergboogfries. De overstekende dakvlakken op klampen worden bekroond met een piron en windwijzer in siersmeedwerk.

De achtergevel (O) heeft naast de serre een driezijdige erker onder een balkon met een houten balustrade. De gevelnok is gedecoreerd met een uitkragend houten vakwerk op consoles met daartussen een tandlijst. De overstekende dakvlakken worden gedragen door klampen en bekroond door een klokketorentje onder een helmdak gedekt met leien. In de toren hangt een klok. In het linker geveldeel is boven de serre een loggia geplaatst met houten, gesneden staanders, korbelen en eveneens gesneden, open vakwerk onder een lessenaardak. De rechter gevelzijde bestaat uit een een lager geplaatst bouwdeel met een driezijdige erker op de begane grond.

Aan de linker zijgevel (N) is een lagere aanbouw toegevoegd met een vrijhangend balkon op consoles onder een lessenaarsdak.

Het interieur van de begane grond is nog vrijwel in oorspronkelijke staat. Achter de entree een hal waarin een Engelse trap met rijk gedecoreerde hoekbalusters, waartussen de leuning en getordeerde spijlen zijn geplaatst. De vloer van de hal is uitgevoerd in terrazzo. De hal heeft een gepleisterd cassettenplafond.

Aansluitend aan de hal vier kamers met tegen de wanden houten paneellambrizingen, waarin schoorsteenpartijen zijn opgenomen. In drie vertrekken zijn de plafonds met gepleisterde decoraties. De vloeren zijn uitgevoerd in motief-parket. In het vierde vertrek is een houten balken plafond aanwezig; de wanden zijn hier voorzien van een hoge, paneellambrizing. In dit vertrek is een kopie van een 18e eeuwse schoorsteen aangebracht met in de achterwand een handgeschilderd (Delfts blauw) tegeltableau (neo-rococo).

In één van de vertrekken zijn de bovenlichten van de vensters gevuld met glas-in-lood panelen, waarin schilderijen van W. Mares jr., Ruysdael en Van de Velde zijn weergegeven. In de linkervleugel is een betegelde keuken aanwezig.

Waardering

Voormalige villa van de familie Stork van cultuur- en architectuurhistorische waarde:

- als voormalig woonhuis van één van de belangrijkste fabrikantenfamilies in Twente
- vanwege de gaafheid en de rijke detaillering van het exterieur geïnspireerd op de chaletstijl
- vanwege de gave interieuronderdelen

Hoofdcategorie

Boerderijen, molens en bedrijven

Subcategorie

Boerderij (M)

Functie

Zomerhuis

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegevens voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Datum van downloaden 15 februari 2023