

23-0043 inventarisatielijst

Nr.	Document	Beoordeling	Artikel Woo	Afzender	Ontvanger	Toelichting
1	Email 2020-02-14 - RE_ Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
2	Email 2020-04-09 - RE_ Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
3	Email 2020-04-17 - RE_ Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
3a	Bijlage geheimhoudingsverklaring - Habion o.g. Opperdo	Niet openbaar	5.1 lid 1 c	De Woonschakel	CBRE B.V.	
4	Email 2020-05-08 Bieding locatie Almere en 't Landje, Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
4a	Bijlage Bieding locatie Almere en 't Landje Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
4a1	Bijlage KvK	Reeds openbaar				
5	Email 2020-06-05 RE_ Bieding locatie Almere en 't Landje, Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	De Woonschakel	CBRE B.V.	
6	Email 2020-07-03 - RE_ Aanbiedingsbrief Almere & aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Omring	CBRE B.V.	
7	Email 2020-07-30 - Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Quicknet	CBRE B.V.	
8	Email 2020-08-01t landje - Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Koper 1	CBRE B.V.	
9	Email 2020-08-06 t landje - reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Koper 2	CBRE B.V.	
10	Email 2020-08-09 t landje - reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Koper 3	CBRE B.V.	
11	Email 2021-08-24 - vergunningaanvraag ontvangen	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	ILT	
12	Email 2021-08-24 ontvangstbevestiging vergunningaanvraag	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	CBRE B.V.	
13	Email 2021-08-24 Goedkeuring verkoop Opperdoes (Habion) (24-8; 2021AW2047 UI; GB)	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	ILT	
14	Email 2021-09-06 Opperdoes Habion, aanbidding aan andere TI's, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	CBRE B.V.	
15	Email 2021-09-08 RE_ Opperdoes Habion, aanbidding aan andere TI's, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	ILT	
16	Email 2021-09-09 aanvullende vragen Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	ILT	Stichting Habion, CBRE B.V.	
17	Email 2021-09-17 - RE_ aanvullende vragen Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	CBRE B.V.	ILT	
17a	Bijlage Opperdoes - 10300109 - Almere - PP - PP	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	Stichting Habion		
17b	Bijlage Opperdoes - 10300101 - Almere - ZORG	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	Stichting Habion		
17c	Bijlage Opperdoes - 10300201 - t Landje - WON	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	Stichting Habion		
18	Email 2021-09-21 - vragen habion	Niet openbaar	5.2 lid 1, 5.1.2 i	ILT	ILT	
19	Email 2021-09-30 - RE_ bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	Stichting Habion	
20	Email 2021-10-15 ter kennisgeving goedkeuring verkoop Opperdoes, Habion L1666	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	Stichting Habion	
21	Email 2021-10-15 goedkeuring verkoop Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	CBRE B.V.	
21a	Bijlage brief goedkeuring 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	Stichting Habion	
22	Email bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	Stichting Habion	
23	Email bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT	Stichting Habion	
24	PostNL - Overzicht Opperdoes bezorgd	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	Stichting Habion	
25	AW 2021-08-19 - Aanvraag goedkeuring verkoop Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	Stichting Habion		
26	Uitleg 't Landje nav afwijzing	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.		
27	VOG Rafema 2021-06-11	Niet openbaar	5.1 lid 2 e	De Woonschakel	CBRE B.V.	
28	Brief 2020-07-01 Aanbiedingsbrief De Omring	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	Omring	

29	Brief 2020-07-10 Habion aan bewoners Eerste aanbiedingsbrief Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Stichting Habion		
30	Brief 2020-08-16 Bewoners 't Landje nav Afwijzingsbrief	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	Koper 1	
31	Brief 2020-08-25 Reactie CBRE nav eerste afwijzing 't Landje	Dubbel zie doc 26				
32	Brief 2020-09-24 Bewoners 't Landje nav tweede afwijzing	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Koper 1	CBRE B.V.	
33	Brief 2021-07-29 - Zienswijze gemeente Medemblik	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Gemeente Medemblik	Stichting Habion	
34	Brief 2021-10-12 CONCEPT goedkeuring 2021AW2047	Niet openbaar	5.2 lid 1, 5.1.2 i	ILT		
35	Tabel WOZ 2020	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	Stichting Habion	
36	Tweede Aanbiedingsbrief 2020-07-27 Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	CBRE B.V.		
37	Tweede Aanbiedingsbrief 2020-07-27 Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	CBRE B.V.		
38	Tweede Aanbiedingsbrief 2020-07-27 Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	CBRE B.V.		
39	Tweede Aanbiedingsbrief 2020-07-27 Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.		
40	Tweede Aanbiedingsbrief 2020-07-27 Aanleunwoningen 't Landje	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.		
41	Document Lexis 2021-09-06	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT		
42	Document Lexis 2021-09-06	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	ILT		
43	V2 Interne beoordeling 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	ILT		
44	V3 Interne beoordeling 2021AW2047	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	ILT		
45	Taxatierapport 2021-05-21 def Burgemeester Pierhagenlaan Opperdoes	Niet openbaar	5.1 lid 1 c	Stichting Habion, Fimble, Omring		
46	Taxatierapport 2021-05-21 t Landje Opperdoes	Niet openbaar	5.1 lid 1 c	Stichting Habion, Fimble, Omring		
47	Koopovereenkomst 2021-07-21 Opperdoes getekend	Reeds openbaar				
48	Huurlijst Opperdoes 01072021	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f	ILT	Stichting Habion	
49	Bewijs PostNL bezorging 't Landje	Valt niet onder reikwijdte				
50	Bewijs PostNL bezorging	Valt niet onder reikwijdte				
51	Advertentie CBRE_Advertentie_Habion_120x87_HiRes	Reeds openbaar				
52	Advertentie 2020-07-07 krant Opperdoes 2020-07-07	Reeds openbaar				
53	Bijlage 1 - Huurlijst Opperdoes 01072021	Deels openbaar	5.1 lid 2 e, 5.1 lid 2 f		Stichting Habion	
54	Bijlage 2 - 4.5.4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Burgemeester Pierhagenlaan te Opp	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	CBRE B.V.	Omgeving dienst nhn, IDDS	
55	Bijlage 3.1 - 4.5.3 R19111650_Asbest_V1 Burgemeester Pierhagenlaan Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Stichting Habion	IDDS	
56	Bijlage 3.2 - 4.5.2 R19111650-1_Asbest_V1 't Landje Opperdoes	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Stichting Habion	SGS,IDDS,TUV	
57	Bijlage 3.3 - 4.5.1 Burgemeester Pierhagenlaan 2-2A Opperdoes beheersplan	Deels openbaar	5.1 lid 2 e	Stichting Habion	IDDS	
58	Bijlage 4.1 - Gedragscode Verkoop 2007	Openbaar	5.1 lid 2 e	IVBN		
59	Bijlage 4.2 - Code of Ethics	Openbaar	5.1 lid 2 e	IVBN		

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes
Datum: vrijdag 14 februari 2020 09:03:12
Bijlagen: [image001.png](#)
[image1e08ae.BMP](#)

Beste 5.1 lid 2 e

Lokaal ontstaat er wat ruis en ongerustheid rondom de toekomst van verzorgingshuis Almere en aanleunwoningen in Opperdoes.

Om die reden even deze e-mail met de vraag wat de stand van zaken is in het verkooptraject.

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

@dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>
Verzonden: donderdag 7 november 2019 17:49
Aan: 5.1 lid 2 e @dewoenschakel.nl>
CC: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>; 5.1 lid 2 e @dewoenschakel.nl>
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e ,

Graag breng ik u ervan op de hoogte dat wij nog bezig zijn met het verzamelen van de documenten voor de dataroom.

Wij verwachten deze op korte termijn beschikbaar te kunnen stellen.

Tevens ben ik van 8 t/m 19 november afwezig i.v.m. vakantie.

Mocht u in de tussentijd vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mijn collega **5.1 lid 2 e** (CC).

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

CBRE B.V. | Healthcare

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M **5.1 lid 2 e**

5.1 lid 2 e [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com) | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: **5.1 lid 2 e** @ Amsterdam

Verzonden: dinsdag 8 oktober 2019 17:40

Aan: **5.1 lid 2 e**

CC: **5.1 lid 2 e** @ Amsterdam ; **5.1 lid 2 e**

Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Geachte **5.1 lid 2 e**

Hartelijk dank voor uw e-mail, wij hebben deze in goede orde ontvangen.

Momenteel zijn wij de informatie aan het verzamelen om samen te voegen in een dataroom.

Zodra deze compleet is, zal ik de informatie met u delen.

Wij verwachten u op korte termijn van de informatie te kunnen voorzien.

Mocht dit onverhoopt langer duren, dan zullen wij u hier uiteraard van op de hoogte stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

CBRE B.V. | Healthcare

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M **5.1 lid 2 e**

5.1 lid 2 e [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com) | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: **5.1 lid 2 e** [<mailto:5.1 lid 2 e@dewoonschakel.nl>]

Verzonden: vrijdag 4 oktober 2019 11:32

Aan: **5.1 lid 2 e** @ Amsterdam **5.1 lid 2 e** [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com)>

CC: **5.1 lid 2 e** @ Amsterdam **5.1 lid 2 e** [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com)>; **5.1 lid 2 e** [@dewoonschakel.nl](mailto:5.1 lid 2 e@dewoonschakel.nl)>

Onderwerp: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e , beste 5.1 lid 2

Hierbij bevestigen wij onze interesse in de mogelijke aankoop van de locatie Almere en 't Landje – Opperdoes.

Als contactpersonen vanuit De Woonschakel kunt u aanhouden:

5.1 lid 2 e – 5.1 lid 2 @dewoonschakel.nl – tel. 5.1 lid 2 e
5.1 lid 2 e Financiën & Vastgoed – 5.1 lid 2 @dewoonschakel.nl – tel. 5.1 lid 2 e

Wij wachten verdere informatie van uw kant af.

Met vriendelijke groeten,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

@dewoonschakel.nl

KvK 36.00.4130

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.
Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cbre.nl en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73.
All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at www.cbre.nl and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the

intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes
Datum: donderdag 9 april 2020 14:13:33
Bijlagen: [image50e232.BMP](#)

Extern

Beste 5.1 lid 2

Wij hebben inmiddels kennis kunnen nemen van documenten in de dataroom m.b.t. de voorgenomen verkoop door Habion van het verzorgingshuis Almere en aanleunwoningen in Opperdoes.

In verband met het verkoopproces en de interne planning van vergaderingen van onze Raad van Commissarissen zouden wij graag op de hoogte gesteld willen worden van de verdere uitvoering van het verkoopproces en voorwaarden als dat op dit moment al bekend is.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 @dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes
Datum: vrijdag 17 april 2020 09:08:21
Bijlagen: [image002.jpg](#)
[image78d2fe.BMP](#)
[Geheimhoudingsverklaring - Habion o.g. Opperdoes 17 april 2020.pdf](#)

Extern

Beste 5.1 lid 2

Bijgaand zenden wij u de door ons ondertekende geheimhoudingsverklaring retour.

Ook fijn weekend toegewenst!

Groeten,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

@dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>

Verzonden: vrijdag 17 april 2020 08:54

Aan: 5.1 lid 2 e @dewoenschakel.nl>

Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e

Middels deze e-mail ontvangt u de informatie omtrent het verkoopproces van de locatie Almere en 't Landje te Opperdoes.

In het IM vindt u een samenvatting van de locatie. Tevens is de procesbrief met toelichting op het verkoopproces toegevoegd.

Als laatste wil ik u graag vragen om volledigheidshalve de geheimhoudingsverklaring te ondertekenen, in verband met de documenten in de dataroom.

Mocht u naar aanleiding van de documenten nog vragen hebben, dan verneem ik dat graag.

Alvast een fijn weekend gewenst!

Hartelijke groet,

5.1 lid 2 e | Consultant
CBRE B.V. | Healthcare
Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam
PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
T +5.1 lid 2 e | M 5.1 lid 2 e
5.1 lid 2 e | [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com) | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Verzonden: vrijdag 10 april 2020 14:28
Aan: 5.1 lid 2 e [@dewoonschakel.nl](mailto:5.1 lid 2 e@dewoonschakel.nl)>
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e

Hartelijk dank voor uw e-mail. De informatie omtrent het verkoopproces is bijna gereed.
Naar verwachting kunnen wij u hier 15 april verder over berichten.

Een zonnig Paasweekend gewenst!

Hartelijke groet,

5.1 lid 2 e | Consultant
CBRE B.V. | Healthcare
Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam
PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
T +5.1 lid 2 e | M 5.1 lid 2 e
5.1 lid 2 e | [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com) | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: 5.1 lid 2 e [<mailto:5.1 lid 2 e@dewoonschakel.nl>]
Verzonden: donderdag 9 april 2020 14:13
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e [@cbre.com](mailto:5.1 lid 2 e@cbre.com)>
Onderwerp: RE: Reactie mogelijkheid tot aankoop locatie Almere en 't Landje, Opperdoes

Extern

Beste 5.1 lid 2 ,

Wij hebben inmiddels kennis kunnen nemen van documenten in de dataroom m.b.t. de voorgenomen verkoop door Habion van het verzorgingshuis Almere en aanleunwoningen in Opperdoes.

In verband met het verkoopproces en de interne planning van vergaderingen van onze Raad van Commissarissen zouden wij graag op de hoogte gesteld willen worden van de verdere uitvoering van het verkoopproces en voorwaarden als dat op dit moment al bekend is.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

@dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573. Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cbre.nl en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73. All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at www.cbre.nl and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Cc: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: Bieding locatie Almere en 't Landje, Opperdoes
Datum: vrijdag 8 mei 2020 07:09:00
Bijlagen: [image405d6a.BMP](#)
[Bieding locatie Almere en 't Landje Opperdoes - 8 mei 2020.pdf](#)

Extern

Geachte 5.1 lid 2 e ,

Bijgaand zenden wij u de bieding voor de locatie Almere en 't Landje – Opperdoes.

Wij hopen hiermee een passende bieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Met vriendelijke groet,



5.1 lid 2 e

@dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130



5.1 lid 2 e @cbre.com
Cc 5.1 lid 2 e @cbre.com

Aan CBRE B.V.
t.a.v. 5.1 lid 2 e
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam

Datum : 8 mei 2020
Behandeld door 5.1 lid 2 e
Bijlagen : 3
Onderwerp : bieding locatie Almere en 't Landje - Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e

Hierbij brengt De Woonschakel Westfriesland (toegelaten instelling L0876) een bieding uit op het woningbezit van woningcorporatie Habion in Opperdoes bestaande uit het verzorgingshuis Almere en de woningen aan 't Landje 18 t/m 56.

Daarbij hebben we ons gebaseerd op de algemene uitgangspunten die De Woonschakel hanteert ten aanzien van het huur- & onderhoudsbeleid en een beoogd projectprogramma. Niet ingerekend zijn extra investeringen voor wat betreft duurzaamheid. De gemeente Medemblik heeft als doelstelling geformuleerd om in 2040 een energieneutraal woningbezit te hebben.

Wij bieden een bedrag van :

€ 2.100.000 kosten koper voor het terrein inclusief alle opstallen onder de volgende voorwaarden:

- voorbehoud goedkeuring door de Raad van Commissarissen van De Woonschakel in de vergadering van 19 mei 2020;
- voorbehoud financieringsborging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor maximaal € 2 miljoen;
- de bieding wordt gestand gedaan tot en met 30 juni 2020;
- uiterlijke overdracht per notariële akte bij voorkeur op 31 augustus 2020, doch uiterlijk 30 november 2020;
- Lopende betalingsverplichtingen van huurders worden niet overgenomen/verrekend door De Woonschakel;
- Informatievoorziening aan huurders en invoering in ons automatiseringssysteem van woningen en huurcontracten op basis van aan te leveren gegevens uiterlijk 6 weken voor de overdrachtsdatum.

Voor de aankoop zal een lening worden aangetrokken onder reguliere borging van het WSW, passend binnen het borgingsplafond van De Woonschakel.

Transparantie biedingsbedrag

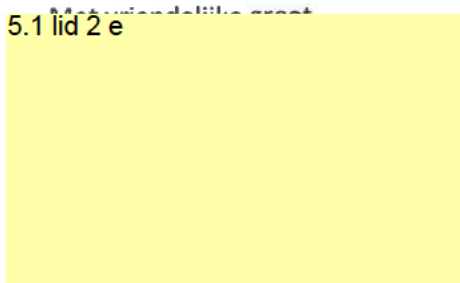
De Woonschakel wil transparant zijn bij biedingen op onroerend goed van collega woningcorporaties en haar handelwijze uitleggen aan verkoper, maar ook te verantwoorden naar de lokale omgeving. Om die reden treft u als bijlage bij deze bieding het projectprogramma aan dat we voornemens zijn uit te voeren op de locatie.

De Woonschakel is voornemens de exploitatie van de aanleunwoningen in de sociale huursfeer voort te zetten. De kans op verhuur van het verzorgingshuis in de huidige staat aan een zorginstelling achten wij nihil. Om die reden zal De Woonschakel een renovatie uitvoeren waarbij de bestaande kamers zullen worden omgebouwd tot 17 appartementen in de sociale verhuur. Gelet op de sociale functie die de locatie voor de huidige bewoners en inwoners van Opperdoes biedt, is de inzet voor het overige deel van het gebouw gericht op behoud van een gemeenschappelijke ruimte met mogelijke aula en een sloop/nieuwbouwplan voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen. Per saldo een aanvullende investering van ruim € 2,8 mln.

Van de totale investering incl. aankoop van circa € 5 mln. zal naar verwachting € 2,4 mln. onrendabel zijn op basis van de beleidswaarde, welke als exploitatiemethodiek voor woningcorporaties geldt. Deze desinvestering wil De Woonschakel doen omdat de locatie gelegen is in het directe werkgebied van onze corporatie. In Opperdoes exploiteren we bijna 200 woningen.

Uw reactie op deze bieding kunt u richten aan ondergetekende via **5.1 lid 2 e** @dewoonschakel.nl, telefonisch te bereiken via 06 21 89 58 88.

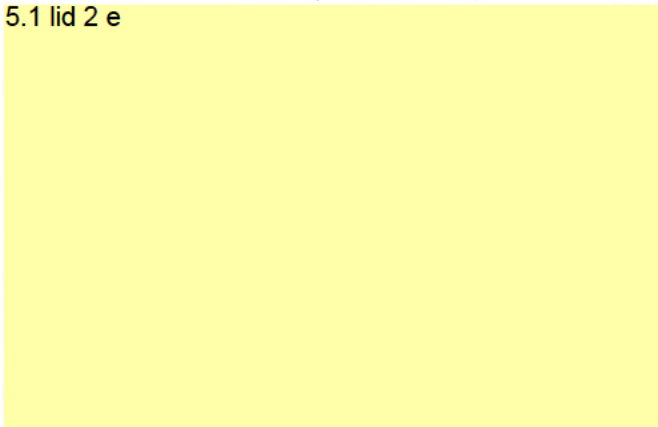
5.1 lid 2 e




Bijlagen

- *Kopie legitimatiebewijs*
- *Uittreksel KvK*
- *Projectprogramma verzorgingshuis Almere & 't Landje*

5.1 lid 2 e



5.1 lid 2 e



Van: 5.1 lid 2 @ Amsterdam
Aan: 5.1 lid 2 @ Amsterdam
CC: 5.1 lid 2 @ Amsterdam
Onderwerp: 5.1 lid 2 Almere en 't Landje Opperdoes
Datum: vrijdag 5 juni 2020 12:11:52
Bijlagen: image001.jpg
 image003.jpg
 image_16598.RMP

Extern

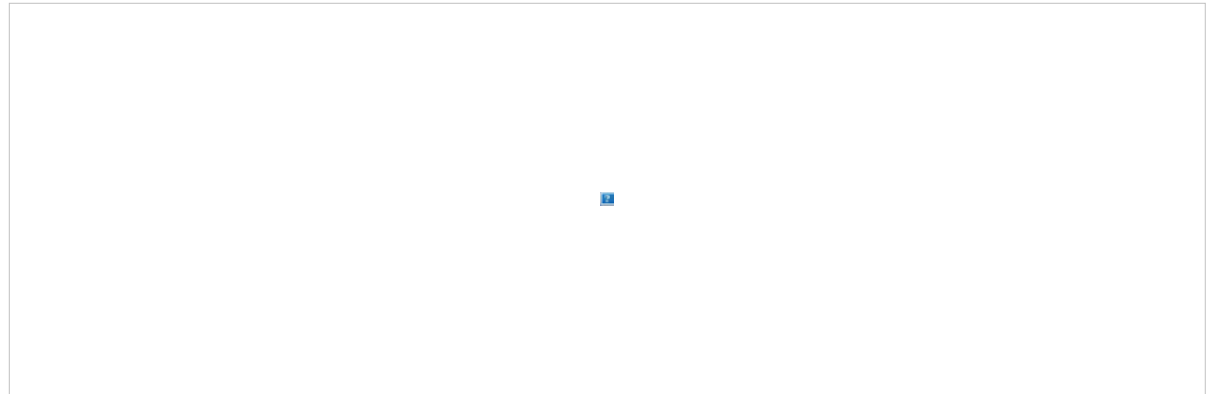
Geachte 5.1 lid 2

Op basis van het telefoongesprek en de gecommuniceerde vraagprijs van Habion is het duidelijk dat geen overeenstemming tot prijsvorming zal plaatsvinden tussen partijen. Logisch gevolg is nu de start van het openbare verkoopproces. M.b.t. de vraagprijs van Habion merken wij wel op dat deze stijgende is t.o.v. 2015 ondanks de afloop van de huurovereenkomst met de zorginstelling. Wij refereren hierbij aan onderstaande e-mail uit het verleden.

Wij wensen de opdrachtgever en u succes toe bij het verdere verkoopproject.

Met vriendelijke groet

5.1



Met vriendelijke groet



5.1

lid 2

e @dewoonchakel.nl

KvK 36.00.4130

Van: 5.1 lid 2 @ Amsterdam 5.1 lid 2 @cbre.com>
Verzonden: vrijdag 5 juni 2020 11:33
Aan: 5.1 lid 2 @dewoonchakel.nl>
CC: 5.1 lid 2 @ Amsterdam 5.1 lid 2 @cbre.com>
Onderwerp: Het biddend locatie Almere en 't Landje Opperdoes

Geachte 5.1

Zoals zojuist telefonisch besproken en hierbij nogmaals ter bevestiging heeft Habion een vraagprijs van 5.1 lid 2 f voor verzorgingshuis Almere en 5.1 lid 2 f voor 't Landje te Opperdoes gecommuniceerd.

Het totaalbedrag voor de locatie komt daarmee op 5.1 lid 2 f. Deze waarde is vastgesteld op basis van hun portefeuille taxatie.

Helaas ligt de bieding van De Woonschakel en de vraagprijs van Habion dusdanig ver uit elkaar dat het niet gelukt is om tot een prijsovereenstemming te komen.

Wij zullen dan ook het openbare verkoopproces starten waar u uiteraard aan mee kunt doen.

Zodra er bekend is wanneer dit openbare verkoopproces start zullen wij u hiervan op de hoogte brengen.

Graag ontvang ik een bevestiging van hetgeen ik in bovenstaande e-mail heb beschreven.

Hartelijke dank voor het prettige contact en alvast een fijn weekend gewenst!

Met vriendelijke groet

5.1 lid 2 Consultant
 Anthony Folkenweg 15 | 1059 CM Amsterdam
 PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
 T +31 20 626 26 91 | M
 5.1 @cbre.nl | www.cbre.nl | our offices
 5.1

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: 5.1 lid 2 @ Amsterdam
Verzonden: dinsdag 19 mei 2020 09:42
Aan: 5.1 lid 2 @dewoonchakel.nl>
CC: 5.1 lid 2 @ Amsterdam 5.1 lid 2 @cbre.com>
Onderwerp: Het biddend locatie Almere en 't Landje Opperdoes

Geachte 5.1

In navolging op ons telefonisch contact d.d. 14 mei 2020 bevestig ik middels deze e-mail graag hetgeen wat er telefonisch is besproken.

Met betrekking tot uw toegezonden bieding voor locatie Almere en 't Landje te Opperdoes zal Stichting Habion een taxatie laten uitvoeren voor deze locatie.

Op basis van deze taxatie zullen wij namens Stichting Habion een tegenbod doen. Ons streven is om dit vóór 19 juni aan u bekend te maken.

Mocht dit onverhoopt langer duren dan zullen wij u hier tevens van op de hoogte stellen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

5.1 lid 2 Consultant
 Anthony Folkenweg 15 | 1059 CM Amsterdam
 PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
 T +31 20 626 26 91 | M
 5.1 @cbre.nl | www.cbre.nl | our offices
 5.1

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: 51 lid 2 @ Amsterdam
Verzonden: woensdag 13 mei 2020 11:14
Aan: 51 lid 2 @dewoenschakel.nl
CC: 51 lid 2 @ Amsterdam 51 lid 2 @cbre.com
Onderwerp: Bidding locatie Almere en 't Landje - Opperdoes

Geachte 51

Nogmaals hartelijk dank voor de toegezonden bieding en uw interesse in de locatie Almere en 't Landje te Opperdoes.

Habion hanteert als mogelijke minimale waarde voor de verkoop van de locatie de marktwaarde in verhuurde staat. Met een bieding van 5.1 lid 2 fkosten koper wordt deze niet behaald.

Graag stellen wij u in de gelegenheid om uw bieding te verhogen indien u hiertoe bereid bent.
Wij verzoeken u vriendelijk om ons uiterlijk **19 mei 2020** middels een reactie op deze e-mail te laten weten of u de bieding wenst te verhogen.

De uiteindelijke bieding ontvangen wij graag uiterlijk **15 juni 2020 om 12.00 uur** middels een e-mail aan 51 lid 2 e @cbre.com en een CC aan 51 lid 2 e @cbre.com.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben of aanvullende toelichting willen ontvangen dan staan wij u graag te woord.

Met vriendelijke groet

51 lid 2 | Consultant
Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam
PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
T +31 20 626 26 91 | M +31 6 1234 5678
@cbre.com | www.cbre.nl | our offices

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Van: 51 lid 2 @dewoenschakel.nl
Verzonden: vrijdag 8 mei 2020 09:09
Aan: 51 lid 2 @ Amsterdam 51 lid 2 @cbre.com
CC: 51 lid 2 @ Amsterdam 51 lid 2 @cbre.com
Onderwerp: Bidding locatie Almere en 't Landje - Opperdoes

Extern

Geachte 51 lid 2

Bijgaand zenden wij u de bieding voor de locatie Almere en 't Landje - Opperdoes.

Wij hopen hiermee een passende bieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

51

Met vriendelijke groet



5.1
lid 2
e @dewoenschakel.nl

KvK 36.00.4130

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.
Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op [www.cbre.nl](#) en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73.
All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at [www.cbre.nl](#) and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vernieuwvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Cc: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: RE: Aanbiedingsbrief Almere & aanleunwoningen 't Landje, Opperdoes
Datum: vrijdag 3 juli 2020 14:59:37
Bijlagen: [image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Extern

Geachte 5.1 lid 2 e ,

Bij deze bevestigen wij geen interesse te hebben in het verwerven van het door ons gehuurde deel van locatie Almere te Opperdoes.

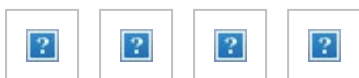
Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Directeur Vastgoed



t 5.1 lid 2 e
e 5.1 lid 2 e @omring.nl
w www.omring.nl



Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>
Verzonden: woensdag 1 juli 2020 14:17
Aan: 5.1 lid 2 e @omring.nl>
CC: 5.1 lid 2 e Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>; 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>
Onderwerp: Aanbiedingsbrief Almere & aanleunwoningen 't Landje, Opperdoes

Geachte 5.1 lid 2 e ,

Zoals eerder aangegeven dienen wij voor het dossier van Autoriteit wonen een officiële aanbiedingsbrief toe te sturen. Wij begrijpen dat u aan 5.1 lid 2 e telefonisch heeft laten weten geen interesse te hebben in dit object. Kunt u dit nogmaals bevestigen door middel van een reactie op deze mail en bijlage. Wij hopen uw bevestiging voor uw vakantie te kunnen

ontvangen.

Alvast hartelijk dank en een fijne vakantie.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e | Consultant

CBRE B.V. | Capital Markets

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M +5.1 lid 2 e

@cbre.com | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.

Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cbre.nl en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73.

All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at www.cbre.nl and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2
Aan: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Cc: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Onderwerp: Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes
Datum: donderdag 30 juli 2020 19:12:04

Extern

Goedenavond,

Bij nader inzien en n.a.v. uw brief zien wij af van de aankoop van bovenstaande aanleunwoning.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid

2 Namens 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Opperdoes

Verstuurd vanaf mijn iPad

Van: 5.1 lid [@home.nl](#)
Aan: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Cc: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Onderwerp: Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes
Datum: zaterdag 1 augustus 2020 11:09:05

Extern

L.s.,

Hierbij laten wij u weten dat wij nog steeds geïnteresseerd zijn om de aanleunwoning, zijnde een appartement gelegen op 't Landje 28 te PC 1674PV Opperdoes te kopen.
Wij zien verdere informatie met belangstelling tegemoet. M.v.g. 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 [@home.nl](#)

tel. 5.1 lid 2 e of 5.1 lid 2 e

Van: 5.1 lid 2
Aan: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Cc: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Onderwerp: reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes
Datum: donderdag 6 augustus 2020 15:35:18

Extern

Geachte 5.1 lid 2 e beste 5.1 lid 2 ,

Ik wil graag bevestigen dat ik interesse heb in de aankoop van de aanleunwoning 't Landje 32, 1674 PV Opperdoes

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e vrijwel altijd bereikbaar op 5.1 lid 2 e

Van: 5.1 lid 2 e
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Onderwerp: Woning kopen
Datum: zondag 9 augustus 2020 12:15:54

Extern

Naam: 5.1 lid 2 e
Adres: 't landje 36 1674 pv opperdoes
Met vriendelijke groet, te 5.1 lid 2 e interesse

5.1 lid 2 e

Van: 5.1 lid 2 e -ILT
Aan: 5.1 lid 2 e -ILT
Cc: 5.1 lid 2 e -ILT
Onderwerp: vergunningaanvraag ontvangen
Datum: dinsdag 24 augustus 2021 14:45:00

Beste collega,

De volgende vergunningaanvraag is bij ons binnen gekomen:

Corporatie: Stichting Habion

Type aanvraag: verkoop aanleunwoningen Opperdoes

Behandelaar: 5.1 lid 2 e

Zaak nummer: 2021AW2047

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Medewerker Toezicht Autoriteit Woningcorporaties/ Vergunningverlening

Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit Woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |

Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

Tel: 5.1 lid 2 e

ilent.nl

's maandags & 's vrijdags roostervrij

Van: 5.1 lid 2 e -ILT
Aan: 5.1 lid 2 e @Amsterdam"
Onderwerp: ontvangstbevestiging vergunningaanvraag
Datum: dinsdag 24 augustus 2021 14:42:00

Geachte mevrouw/mijnheer,

Uw aanvraag dd 24 augustus 2021 betreffende de verkoop van het Woonzorgcentrum Almere en aanleunwoningen 't Landje te Opperdoes is geregistreerd onder nummer 2021AW2047. Bij correspondentie over deze aanvraag verzoek ik u dit nummer in het onderwerp van uw mail te vermelden.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Medewerker Toezicht Autoriteit Woningcorporaties/ Vergunningverlening

.....
Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit Woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH | UTRECHT |

Postbus 16191 | 2500 BD | DEN HAAG

.....
Tel: 5.1 lid 2 e

ilent.nl

's maandags & 's vrijdags roostervrij

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Aan: [ILT Autoriteitwoningcorporaties vergunningen](#)
Onderwerp: Goedkeuring verkoop Opperdoes (Habion) (24-8; 2021AW2047 UI; GB)
Datum: dinsdag 24 augustus 2021 13:47:05

Geachte heer, mevrouw,

Graag zouden wij goedkeuring aan willen vragen voor de verkoop van het Woonzorgcentrum Almere en aanleunwoningen 't Landje te Opperdoes. CBRE heeft namens Stichting Habion de verkoop begeleid. Middels onderstaande downloadlink zijn de vereiste documenten te downloaden.

Downloadlink: [Dossier Opperdoes](#)

Wachtwoord: Opperdoes2021

Wij vernemen graag of u de documenten in goede orde heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

| Consultant

CBRE B.V. | Capital Markets

Healthcare

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M 5.1 lid 2 e

[@cbre.com](#) | [www.cbre.nl](#) | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Read our [updates](#) on the impact of COVID-19 on real estate.

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.

Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op [www.cbre.nl](#) en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73.

All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at [www.cbre.nl](#) and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2 e - ILT
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam"
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: Opperdoes Habion, aanbieding aan andere TI's, onze ref 2021AW2047
Datum: maandag 6 september 2021 16:25:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Dag 5.1 lid

Dank voor het toezenden van de stukken.

Ik mis echter nog steeds een aanbieding aan andere corporaties. In de media lees ik wel dat Habion in gesprek is geweest met De Woonschakel maar daar lees ik niks over terug in de aanvraag. Graag ontvang ik daar stukken van en vooral een motivatie van Habion waarom er aan een derde is verkocht en niet aan een andere TI.

De behandeling van uw aanvraag wordt opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld (artikel 4:15 Awb). Als u de aanvraag niet tijdig, **uiterlijk 6 oktober 2021**, aanvult met de gevraagde stukken kan ik op grond van artikel 4:5 Awb, besluiten uw aanvraag niet te behandelen. Zodra ik de aanvullende stukken heb ontvangen, bevestig ik dat de ontvangst van de stukken en hervat ik de beoordeling van uw aanvraag. De resterende beslistermijn wordt vervolgens weer geactiveerd. Ik houd me echter het recht voor om naar aanleiding van de behandeling op een later tijdstip opnieuw aanvullende informatie op te vragen.

Mocht u vragen hebben, neemt u gerust contact met mij op.

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e)
 Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
 Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

[@ilent.nl](#)
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties
☐ @ILenT_Aw
 op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van we ke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>

Verzonden: maandag 6 september 2021 15:02

Aan: 5.1 lid 2 e ILT 5.1 lid 2 e @ILenT.nl>

Onderwerp: Opperdoes - documenten

Beste 5.1 lid
 2

Zoals zojuist telefonisch besproken hierbij de nieuwe downloadlink voor de documenten tbv de Aw.

Downloadlink: [Opperdoes - Aw](#)

Wachtwoord: Oppperdoes12!

Mocht het op deze manier nog niet lukken laat het dan even weten.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid
2

5.1 lid 2 e Consultant
CBRE B.V. | Capital Markets
Healthcare

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M 5.1 lid 2 e

[@cbre.com](#) | [www.cbre.nl](#) | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Read our [updates](#) on the impact of COVID-19 on real estate.

CBRE B.V. is ingeschreven in het handelsregister van Amsterdam, nummer 33191573.

Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op [www.cbre.nl](#) en worden op verzoek toegezonden.

CBRE B.V. has been registered at the Trade register Amsterdam, no 331915 73.

All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at [www.cbre.nl](#) and will be forwarded upon request.

Dit e-mailbericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht. Ieder ander dan de geadresseerde die dit bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is niet gerechtigd kennis te nemen van de inhoud, deze te verspreiden, openbaar te maken of te vermenigvuldigen en wordt verzocht de verzender in kennis te stellen en dit bericht te vernietigen.

This message is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, you may not read, use, disseminate or copy the information transmitted. If you have received this message in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

Van: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Aan: 5.1 lid 2 e [-ILT](#)
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: RE: Opperdoes Habion, aanbieding aan andere TI"s, onze ref 2021AW2047
Datum: woensdag 8 september 2021 15:09:19
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[Corporatie.zip](#)

Beste 5.1 lid
2

Dank voor onderstaand bericht. Wij hebben in de bijlage de aanbieding + reactie van de woonschakel toegevoegd.

Mochten er andere documenten ontbreken of aanvullende vragen zijn vernemen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid
2

5.1 lid 2 e | Consultant
 CBRE B.V. | Capital Markets
 Healthcare
 Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam
 PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
 T +31 20 626 26 91 | M 5.1 lid 2 e
[@cbre.com](#) | [www.cbre.nl](#) | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.
 Read our [updates](#) on the impact of COVID-19 on real estate.

Van: 5.1 lid 2 e [ILT](#)
Aan: 5.1 lid 2 e [@ Amsterdam](#)
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: aanvullende vragen Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047
Datum: donderdag 9 september 2021 17:19:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Beste 5.1 lid

Ik heb de stukken doorgenomen en aanvullende vragen.

In de toezendte correspondentie lees ik dat de Woonschakel op 13 mei 2020 een bod uitbrengt van € 5.1 lid 2 f op het verzorgingstehuis Almere en 't Landje. Vervolgens reageert 5.1 lid 2 e van CBRE op 5 juni 2020 dat een vraagprijs is gehanteerd van € 5.1 lid 2 f tevens de getaxeerde waarde voor het vastgoed. Ik ontvang graag het rapport waar in de mail van 5 juni 2020 naar wordt verwezen.

Op dit moment ligt er een goedkeuring bij mij voor de verkoop van het vastgoed tegen een prijs van € 5.1 lid 2 f getekende koopovereenkomst juli 2021) met een getaxeerde waarde van (totaal) € . Hoe kan het dat het vastgoed in 1 jaar tijd c minder waard is geworden? Heeft de Woonschakel ook de kans gehad om het vastgoed voor 5.1 lid 2 f te verwerven?

In de advertentie van het FD staat geen richtprijs van het vastgoed vermeld. Graag ontvang ik stukken waaruit blijkt welke vraagprijs is gehanteerd tijdens de verkoop, wat is er gecommuniceerd naar gegadigden?

Voor de goede orde verwijs ik naar hetgeen in de nota van toelichting (stb 2015, 231 pagina 149/150) is opgenomen met betrekking tot verkoop van vastgoed:

Het ligt verder in de rede dat de toegelaten instelling in een aanvraag om een goedkeuring voor vervreemdingen als deze motiveert waarom zij voornemens is de woongelegenheden niet aan de zittende huurders of aan een andere toegelaten instelling te vervreemden. Het enkele argument dat een derde meer biedt, biedt geen inzicht in de meerwaarde voor de volkshuisvesting en zal dus niet aan een goedkeuring van dat besluit bijdragen.

Ik ontvang graag stukken en antwoorden op mijn vragen.

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

[@ilent.nl](#)
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

[@ILenT_Aw](#)
op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e cbre.com>

Verzonden: donderdag 9 september 2021 16:00

Aan: 5.1 lid 2 e - ILT 5.1 lid 2 e @ILenT.nl>

CC: 5.1 lid 2 e @habion.nl>

Onderwerp: RE: Opperdoes Habion, aanbieding aan andere TI's, onze ref 2021AW2047

Beste 5.1 lid
2

In aanvulling op de eerder toegezonden mail sturen wij u nog een aantal extra documenten, zie bijlage, mbt de communicatie tussen Habion/CBRE en De Woonschakel. Onderstaand had u ook nog de motivatie van Habion tegemoet waarom er aan een derde is verkocht en niet aan een andere TI.

Habion heeft destijds de locatie aangeboden aan de lokale woningcorporatie De Woonschakel. De communicatie tussen Habion / CBRE en De Woonschakel en aanbieding is toegevoegd in de bijlage. Er is geen contact geweest met andere woningcorporaties, omdat de Woonschakel in dat gebied de enige actieve corporatie is. De bieding van De Woonschakel lag onder de taxatiewaarde / WOZ waarde. Habion heeft De Woonschakel de mogelijkheid geboden om de bieding te herzien, maar De Woonschakel heeft hier geen gebruik van gemaakt. Er dus geen prijsovereenstemming tot stand gekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid
2 e

| Consultant
**CBRE B.V. | Capital Markets
Healthcare**

Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam

PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam

T +31 20 626 26 91 | M +5.1 lid 2 e

@cbre.com | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.

Read our [updates](#) on the impact of COVID-19 on real estate.

Van: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam
Aan: 5.1 lid 2 e) - ILT
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: RE: aanvullende vragen Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047
Datum: vrijdag 17 september 2021 13:31:55
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[Opperdoes - 10300109 - Almere - PP - PP.pdf](#)
[Opperdoes - 10300101 - Almere - ZORG.pdf](#)
[Opperdoes - 10300201 - t Landje - WON.pdf](#)

Beste 5.1
lid 2

Dank voor de aanvullende vragen. Onderstaand hebben we onze reactie gegeven in het rood. In de bijlage hebben we het taxatierapport waar in de mail van 5 juni 2020 naar wordt verwezen toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid
2

5.1 lid 2 e | Consultant
 CBRE B.V. | Capital Markets
 Healthcare
 Anthony Fokkerweg 15 | 1059 CM Amsterdam
 PO Box 7971 | 1008 AD Amsterdam
 T +31 20 626 26 91 | M 5.1 lid 2 e
 @cbre.com | www.cbre.nl | [our offices](#)

Follow us on [LinkedIn](#) for the latest real estate developments and trends.
 Read our [updates](#) on the impact of COVID-19 on real estate.

From: 5.1 lid 2 e - ILT 5.1 lid 2 e @ILenT.nl>
Sent: donderdag 9 september 2021 17:20
To: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam 5.1 lid 2 e @cbre.com>
Cc: 5.1 lid 2 e habion.nl>
Subject: aanvullende vragen Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047

Extern

Beste 5.1 lid

Ik heb de stukken doorgenomen en aanvullende vragen.

In de toezestuurde correspondentie lees ik dat de Woonschakel op 13 mei 2020 een bod uitbrengt van € 5.1 lid 2 f op het verzorgingstehuis Almere en 't Landje.
 Vervolgens reageert mw. M. Talboom van CBRE op 5 juni 2020 dat een vraagprijs is gehanteerd van € 5.1 lid 2 f tevens de getaxeerde waarde voor het vastgoed. Ik ontvang graag het rapport waar in de mail van 5 juni 2020 naar wordt verwezen. **Zie bijlage.**

Op dit moment ligt er een goedkeuring bij mij voor de verkoop van het vastgoed tegen een prijs van € 5.1 lid 2 f getekende koopovereenkomst juli 2021) met een getaxeerde waarde van (totaal) €
 Hoe kan het dat het vastgoed in 1 jaar tijd circa 1 mln minder waard is geworden? Heeft de Woonschakel ook de kans gehad om het vastgoed voor 5.1 lid 2 f te verwerven? De
 huurovereenkomst met huurder De Omring is beëindigd waardoor het woonzorgcomplex op dit moment leeg staat. Daarnaast is het pand ernstig verouderd en heeft er zich een legionella probleem opgedaan. De Woonschakel is niet op de hoogte gebracht van de nieuwe taxatiewaarde omdat wij ver in gesprek waren met huidige koper. De maximale bieding van De Woonschakel was 2.100.000 EUR en de mogelijkheid om de bieding te herzien heeft De Woonschakel niet aangenomen.

In de advertentie van het FD staat geen richtprijs van het vastgoed vermeld. Graag ontvang ik stukken waaruit blijkt welke vraagprijs is gehanteerd tijdens de verkoop, wat is er gecommuniceerd naar gegadigden? In de advertentie zullen wij nooit een richtprijs vermelden. Tijdens de verkoop hebben wij de taxatiewaarde gehanteerd en dit gecommuniceerd met de gegadigden.

Voor de goede orde verwijs ik naar hetgeen in de nota van toelichting (stb 2015, 231 pagina 149/150) is opgenomen met betrekking tot verkoop van vastgoed:

Het ligt verder in de rede dat de toegelaten instelling in een aanvraag om een goedkeuring voor vervreemdingen als deze motiveert waarom zij voornemens is de woongelegenheden niet aan de zittende huurders of aan een andere toegelaten instelling te vervreemden. Het enkele argument dat een derde meer biedt, biedt geen inzicht in de meerwaarde voor de volkshuisvesting en zal dus niet aan een goedkeuring van dat besluit bijdragen. Huurder De Omring heeft gedurende het proces de huurovereenkomst beëindigd en heeft recentelijk een nieuw gebouw ontwikkelt in het naastgelegen Medemblik. De huurder heeft ons duidelijk laten weten geen interesse te hebben in een mogelijke koop van dit woonzorgcomplex. Daarnaast hebben er gesprekken met de lokale TI plaats gevonden waarbij de WOZ/taxatiewaarde gecommuniceerd is. De eerste bieding lag onder deze WOZ/taxatiewaarde. De lokale TI heeft de mogelijkheid gekregen om de bieding te herzien maar is hier toen op teruggekomen en besloten geen bieding uit te brengen en geen verdere interesse te hebben. De maximale bieding was 5.1 lid 2 f UR. De huidige Koper is naast een passende bieding boven de taxatiewaarde ook geselecteerd op haar lokale verbondenheid. De koper is bekend in de regio (kantoor gevestigd in Medemblik) en is bekend bij de gemeente. Wij zijn van mening dat de huidige koper de meest gerede koper is op basis van prijs maar ook zeker op basis van visie en lokale betrokkenheid.

Ik ontvang graag stukken en antwoorden op mijn vragen.

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Senior Inspecteur

.....



.....
Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht
.....

M 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e @ilent.nl

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

@ILenT_Aw

op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

BIJLAGE

Objectrapportage

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

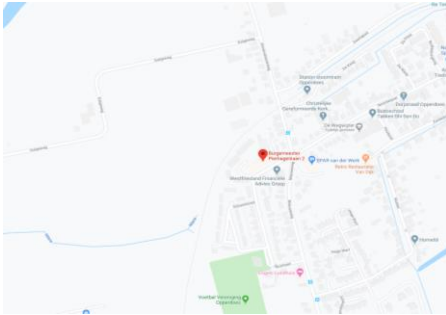
Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2 P1
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Object ID

Opdrachtgever : Stichting Habion
Dossier nr. CVT : CVT1901893_C008998
Object ID opdrachtgever : 10300109
Datum rapportage : 20 mei 2020
Gemeente : Medemblik
Provincie : Noord-Holland



Onderwerp van taxatie

Type object	: Parkeergelegenheden	Specificatie object	: Garageboxen
Gebruik van het object	: Belegging	Bouwjaar	: 1993
Te taxeren belang	: Volledig eigendom	Renovatiejaar	: -
Totaal g.o. (m²)	: 3 m²		

Juridisch

Kadastrale recherche

Kadastrale recherche is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage in de algemene rapportage.

Titelonderzoek

Zakelijke rechten : Uit onderzoek door opdrachtgever blijkt dat, voor zover waarneembaar, er geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdiensbaarheden bekend zijn, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Erfpachtgegevens

Onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van erfpacht is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Publiekrechtelijk

Bestemmingsplanonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Milieuaspecten

Milieuaspecten

Milieuonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2 P1
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Bezichtiging

Mate van onderzoek

Naam taxateur : 5 1 lid 2 e
Datum bezichtiging : 4 september 2019
Type bezichtiging : Extern

Toelichting

Conform opdracht alsmede overeenkomstig met het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" heeft er geen interne inspectie plaatsgevonden.

Technische opname

Kwaliteitsniveau

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de kwaliteit van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Staat van onderhoud

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de staat van onderhoud van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Algemene beoordeling

Toelichting

Het kwaliteitsniveau wordt als gemiddeld beoordeeld.

Toelichting

De staat van onderhoud wordt als gemiddeld beoordeeld.

Specificaties

Omschrijving	Aantal VHE verhuurd	Aantal VHE leegstand	Aantal VHE totaal
Woning	0	0	0
Niet-woning	3	0	3
Totaal	3	0	3

Locatie

Beoordeling

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Locatie macro-niveau					
Locatie micro-niveau					
Bereikbaarheid (auto)					
Bereikbaarheid (ov)					
Parkeren					

Algemene beoordeling

Toelichting

-

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2 P1
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Referenties

Referenties - Huur transacties

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	g.o. (m²)	HI per maand	HI/maand/ m²	Datum	Ten opzichte van getaxeerde
Bovenkarspel	Boerhaavestraat 50D	Garagebox	n.b.	16	€90	€6	31-jan-20	Gelijk
Alkmaar	Justus van Effenstraat 20	Garagebox	n.b.	18	€100	€6	18-feb-20	Gelijk
Alkmaar	Cornelis Pronklaan 67	Garagebox	n.b.	18	€91	€5	24-jun-19	Gelijk

bron: NVM, Funda

Referenties - Koop transacties

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	g.o. (m²)	Transactie- prijs	Transactie- prijs/m²	Datum	Ten opzichte van getaxeerde
Hoogkarspel	Stationslaan 14	Garagebox	n.b.	16	€ 12.500	€ 781	15-okt-19	Beter
Grootebroek	Hertog Albrechtstraat 400	Garagebox	n.b.	18	€ 17.500	€ 972	28-jun-19	Beter
Andijk	Proserpinestraat 2	Garagebox	n.b.	19	€ 15.500	€ 816	3-jul-19	Beter

bron: NVM, Funda

Beoordeling en onderbouwing

Courantheid

Het object kan in relatie tot de marktsituatie als redelijk courant worden aangemerkt.

Mate van verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van de individuele objecten kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als redelijk. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 1 tot 6 maanden.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als redelijk. De verkoopbaarheid van de individuele objecten bij leegstand wordt gekenmerkt als goed.

Risico-analyse

SWOT-analyse

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none">Complex kent geen leegstandOnderhoudsarm complexComplex is gelegen in een woonwijk	<ul style="list-style-type: none">Complex beschikt over een gering aantal verhuureenhedenMatige locatie op macro-niveau
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">Veel interesse in beleggingspoductInkomstenoptimalisatie door actief assetmanagementEr is sprake van huurgroeiopotentie	<ul style="list-style-type: none">Risico m.b.t. wederverhuurbaarheidAfname investeringen als gevolg van stijging rentestandToename onzekerheid op de beleggingsmarkt als gevolg van (internationale) politiek/economie

Toepassing vrijheidsgraden t.o.v. basisvariant

Markthuur(stijging)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Onderhoud (uitp.)	: Parameter niet van toepassing
Exit yield (expl.)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Technische splitsingskosten	: Parameter ongewijzigd
Exit yield (uitp.)	: Parameter niet van toepassing	Mutatie- en verkoopkans	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur
Leegwaarde(stijging)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Bijzondere uitgangspunten	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (expl.)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Erfpacht	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (uitp.)	: Parameter niet van toepassing	Schematische vrijheid	: Parameter ongewijzigd
Onderhoud (expl.)	: Parameter ongewijzigd	Exploitatiescenario	: Ja, conform opgave opdrachtgever

Voor een overzicht van de mate waarin de toegepaste taxatieparameters zijn aangepast ten opzichte van de basisversie wordt verwezen naar de bijlage in de algemene rapportage.

BIJLAGE

Rekenmodel Ortec TMS

Complextaxatie Almere - PP

Gegevens

Corporatie: Habion
Objectid: 110300109
Complex: Almere - PP
Plaats: Opperdoes
TMS versie: 2019 2.2
**Waarderings
model:** Parkeren

Geen foto beschikbaar.

Complexwaarde

De waarde van het complex met peildatum 31-12-2019 is als volgt vastgesteld:

Waarde: 5.1 lid 2 f
Scenario: Doorexploiteren

Rapport aangemaakt op 18-05-2020

Waardering uitgevoerd op 06-03-2020 met TMS versie 2019.2.2.0

Kwalitatieve omschrijving taxatie

Niet gevonden.

Niet gevonden.

Niet gevonden.

Taxatie VHE's

VHENR	Adres	Type	Zelf standig	Gere guleerd	Bouw jaar	Leeg stand	WWS- Punten	Opp. (GBO)	Huur	Max huur	Markthuur	WOZ- Waarde	Leegwaarde	Doorex ploiter en	Uitpond en
103001901	Burgemeester Pierhagenlaan 2 P1	GBOX			1993	Nee		1	0,00		75	8.500	12.500	8.213	0
103001902	Burgemeester Pierhagenlaan 2 P2	GBOX			1993	Nee		1	0,00		75	8.500	12.500	8.213	0
103001903	Burgemeester Pierhagenlaan 2 P3	GBOX			1993	Nee		1	0,00		75	8.500	12.500	8.213	0

Overzicht Uitgangspunten taxatie VHE's Almere - PP

Post	Aggregatiegroep	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Prijsinflatie	Handboek		1,300%	1,500%	1,800%	2,000%	2,000%	2,000%									
Looninflatie	Handboek		2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Bouw- en onderhoudsinflatie	Handboek		3,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Historische prijsinflatie	Handboek		1,700%	2,600%													
Reg. huurst. boven infl.	Handboek		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overdrachtskosten	Handboek	7,0%															
Beheerkosten	Handboek	38,00															
Belasting en verzekeringen	Handboek	0,00															
Verkoopkosten	Handboek	531,00															
Leegwaardeontwikkeling	Handboek		1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%									

Overzicht meerjarige vrijheidsgraden (%)

Vrijheidsgraden	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Hist. lgwrdestijging	0,00%	0,00%														
Markthuurstijging boven inflatie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%									
Mutatiegraad uitpenden	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Vrijheidsgraden (gemiddelde)

Vrijheidsgraden	Basis	Taxatie
Exit yield		7,50%
Mutatiegraad doorexpluiten	10,00%	15,00%
Onderhoud	173,00	173,00
Markthuur	0,00	75,00
Leegwaarde	8.869	12.500
Technische splitsingskosten	0,00	0,00
Opslag IRS	6,11%	5,00%

Ratio's

Marktwaaarde t.o.v. leegwaarde	Marktwaaarde t.o.v. WOZ-waarde	Huur-leegwaardeverhouding
65,70%	96,62%	0,00%

Rendementen

BAR KK Contractuur	NAR KK
0%	0%

Overzicht taxatieopbouw doorexploiteren op Complexniveau

	NCW	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Eind waarde
Exit Yield kk (handboek)	8,83%																	
Percentage geharmoniseerd		0,00%	15,00%	27,75%	38,59%	47,80%	55,63%	62,29%	67,94%	72,75%	76,84%	80,31%	83,27%	85,78%	87,91%	89,72%	91,26%	
Reguliere huur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markthuur		225	226	230	233	238	243	247	252	257	263	268	273	279	284	290	296	
Harmonisatieinkomsten		0,00	16,98	48,85	76,90	101,88	124,33	144,55	162,81	179,40	194,54	208,45	221,31	233,27	244,46	255,01	265,02	
Disconteringsvoet	5,26%																	
Exit Yield kk	7,50%																	
Exit Yield kk (doorexpl.)	7,50%																	
Exit Yield kk (uitp.)	7,50%																	
Contracthuur	18.673		204	586	923	1.223	1.492	1.735	1.954	2.153	2.335	2.501	2.656	2.799	2.934	3.060	3.180	40.360
Huurderving a g.v. mutatieleegstand	-2.391		-204	-207	-210	-214	-218	-223	-227	-232	-236	-241	-246	-251	-256	-261	-266	0
Huurderving a g.v. aanvangsleegstand	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhoudingsonderhoud	-6.481		-528	-544	-557	-571	-586	-600	-615	-631	-646	-663	-679	-696	-714	-731	-750	0
Beheerkosten	-1.410		-115	-118	-121	-124	-127	-131	-134	-137	-141	-144	-148	-151	-155	-159	-163	0
OZB	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en verzekeringen	-735		-63	-64	-65	-66	-67	-68	-70	-71	-73	-74	-75	-77	-79	-80	-82	0
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengsten																		0
Verkoopkosten																		0
Erfpachtsuppletie bij verkoop																		0
Verouderingskosten																		0
Eindwaarde	18.707																	40.360
Vrije kasstroom		0	-706	-346	-31	247	493	713	908	1.082	1.239	1.380	1.507	1.624	1.730	1.829	1.920	
Bruto marktwaarde (onafgekap)	5.1 lid 2 f																	
Bruto marktwaarde																		
Netto marktwaarde																		

Parameteraanpassingen en notities

Naam	Datum	Parameter aanpassing of notitie
Capital Value	6-3-2020	Exit yield doorexpluiten aangepast van 0,1 naar 0,08. Exit yield uitponen aangepast van 0,095 naar 0,075.
Capital Value	6-3-2020	Objectsp. opslag disconto doorex aangepast van 0,065 naar 0,05. Objectsp. opslag disconto uitp aangepast van 0,075 naar 0,06.
Capital Value	6-3-2020	Exit yield doorexpluiten aangepast van 0,08 naar 0,075. Exit yield uitponen aangepast van 0,075 naar 0,07.
Capital Value	6-3-2020	Muta ie graad doorexpluiten aangepast van 0 naar 0,15. Handboek mutatiegraad UP aangepast van Basis naar Full. Handboek mutatiegraad DE aangepast van Basis naar Full. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 1. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 2. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 3. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 4. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 5. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 6. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 7. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 8. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 9. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 10. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 11. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 12. Muta ie graad uitponen aangepast van 0 naar 0,15 in jaar 13. Muta ie graad uitponen aangepast

Controle

Controleur	Datum	Aantekening
Dennis van de Pas	27-2-2020	gereed
Dennis van de Pas	24-2-2020	Bulkcontrole uitgevoerd voor 25 object(en).
Dennis van de Pas	24-2-2020	Bulkcontrole uitgevoerd voor 25 object(en).

BIJLAGE

Foto impressie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300109

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES



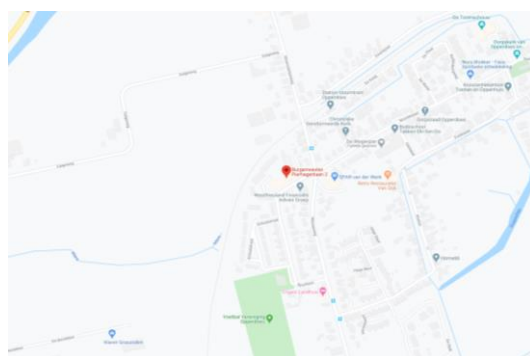
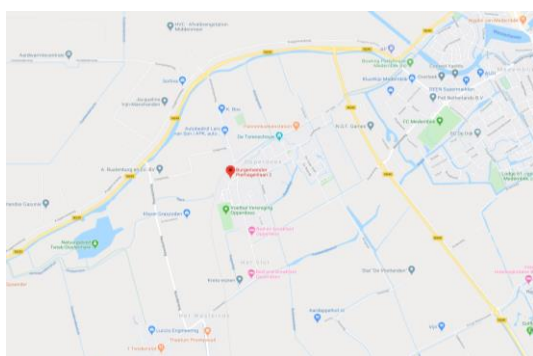
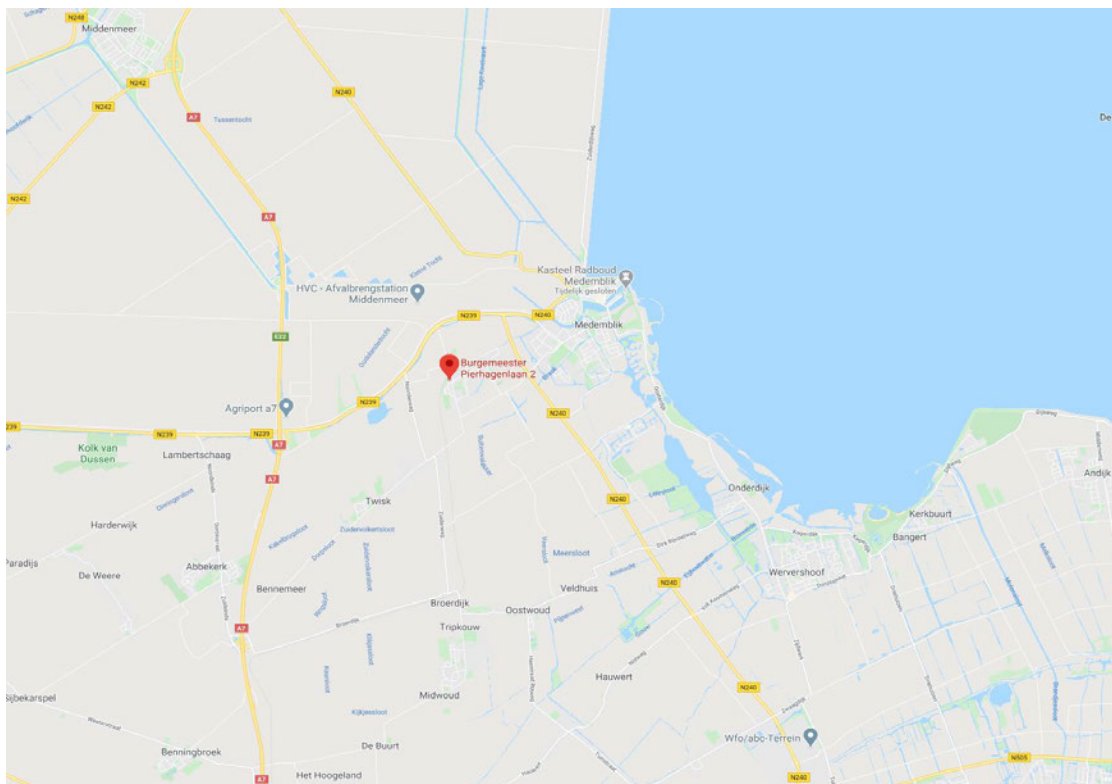
Opperdoes
Burgemeester Pierhagenlaan 2

BIJLAGE

Stadsplattegronden

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300109



Opperdoes
Burgemeester Pierhagenlaan 2

BIJLAGE

Objectrapportage

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

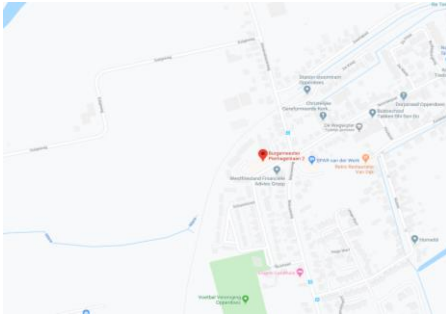
Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2B
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Object ID

Opdrachtgever : Stichting Habion
Dossier nr. CVT : CVT1901893_C008997
Object ID opdrachtgever : 10300101
Datum rapportage : 20 mei 2020
Gemeente : Medemblik
Provincie : Noord-Holland



Onderwerp van taxatie

Type object : Zorgcomplex
Gebruik van het object : Belegging
Te taxeren belang : Volledig eigendom
Totaal v.v.o. (m²) : 2.347 m²

Specificatie object : Zorgintramuraal
Bouwjaar : 1993
Renovatiejaar : -

Juridisch

Kadastrale recherche

Kadastrale recherche is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage in de algemene rapportage.

Titelonderzoek

Zakelijke rechten : Uit onderzoek door opdrachtgever blijkt dat, voor zover waarneembaar, er geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdiensbaarheden bekend zijn, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Erfpachtgegevens

Onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van erfpacht is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Publiekrechtelijk

Bestemmingsplanonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Milieuaspecten

Milieuaspecten

Milieuonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2B
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Bezichtiging

Mate van onderzoek

Naam taxateur : 5 1 lid 2 e
Datum bezichtiging : 4 september 2019
Type bezichtiging : Extern

Toelichting

Technische opname

Kwaliteitsniveau

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de kwaliteit van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Staat van onderhoud

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de staat van onderhoud van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Algemene beoordeling

Specificaties

Omschrijving	Aantal VHE verhuurd	Aantal VHE leegstand	Aantal VHE totaal
Woning	0	0	0
Niet-woning	31	0	31
Totalen	31	0	31

Locatie

Beoordeling

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Locatie macro-niveau					
Locatie micro-niveau					
Bereikbaarheid (auto)					
Bereikbaarheid (ov)					
Parkeren					

Algemene beoordeling

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, Burgemeester Pierhagenlaan 2B
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie



Referenties

Zie bijlage algemene rapportage voor overzicht referenties

Beoordeling en onderbouwing

Courantheid

Het object kan in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

Mate van verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van de individuele objecten kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 1 tot 6 maanden.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als goed. De verkoopbaarheid van de individuele objecten bij leegstand wordt gekenmerkt als goed.

Risico-analyse

SWOT-analyse

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none">• Lift• Rustige ligging• Complex beschikt over eigen parkeerplaatsen	<ul style="list-style-type: none">• Impopulaire architectuur/bouwstijl• Beperkte voorzieningen in de omgeving• Complex bedient klein verzorgingsgebied
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Veel interesse in beleggingsproduct• Vraag naar zorgwoningen zal blijven groeien• Inkomstenoptimalisatie door actief assetmanagement	<ul style="list-style-type: none">• Mogelijke stelselwijzigingen t.a.v. zorgvergoeding• Afname investeringen als gevolg van stijging rentestand• Toename onzekerheid op de beleggingsmarkt als gevolg van (internationale) politiek/economie

Toepassing vrijheidsgraden t.o.v. basisvariant

Markthuur(stijging)	: Parameter ongewijzigd	Onderhoud (uitp.)	: Parameter niet van toepassing
Exit yield (expl.)	: Verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Technische splitsingskosten	: Parameter ongewijzigd
Exit yield (uitp.)	: Parameter niet van toepassing	Mutatie- en verkoopkans	: Parameter niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	: Parameter niet van toepassing	Bijzondere uitgangspunten	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (expl.)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Erfpacht	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (uitp.)	: Parameter niet van toepassing	Schematische vrijheid	: Parameter ongewijzigd
Onderhoud (expl.)	: Parameter ongewijzigd	Exploitatiescenario	: Parameter ongewijzigd

Voor een overzicht van de mate waarin de toegepaste taxatieparameters zijn aangepast ten opzichte van de basisversie wordt verwezen naar de bijlage in de algemene rapportage.

BIJLAGE

Rekenmodel Ortec TMS

Complextaxatie Almere

Gegevens

Corporatie: Habion
Objectid: 110300101
Complex: Almere
Plaats: Opperdoes
TMS versie: 2019 2.2
**Waarderings
model:** BOG | MOG | ZOG

Geen foto beschikbaar.

Complexwaarde

De waarde van het complex met peildatum 31-12-2019 is als volgt vastgesteld::

Waarde:	5.1 lid 2 f
Scenario:	Doorexploiteren

Rapport aangemaakt op 18-05-2020

Waardering uitgevoerd op 25-03-2020 met TMS versie 2019.2.2.0

Kwalitatieve omschrijving taxatie

Objectkenmerken	Omgevingskenmerken	Analyse
Niet gevonden.	Niet gevonden.	Niet gevonden.

Taxatie VHE's

VHENR	Adres	Functie	Bouw jaar	Leeg stand	Contractuur	VVO	Ingangs datum	Looptijd maanden	Rest. looptijd	CH per meter	Markt huur	MH per meter	WOZ Waarde	Waarde Doorexp.
103001001	Burgemeester Pierhagenlaan 2 B	ZRGI	1993	Nee	5.1 lid 2 f		01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	114.000	49.141
103001002	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K1	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001003	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K2	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001004	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K3	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001005	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K4	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001006	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K5	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001007	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K6	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001008	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K7	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001009	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K8	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001010	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K9	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001011	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K10	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001012	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K11	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001013	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K12	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001014	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K13	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001015	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K14	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001016	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K15	ZRGI	1993	Nee			01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540

5.1 lid 2

f

103001017	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K16	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001018	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K17	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001019	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K18	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001020	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K19	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001021	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K20	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001022	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K21	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001023	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K22	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001024	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K23	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001025	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K24	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001026	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K25	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001027	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K26	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001028	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K27	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001029	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K28	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001030	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K29	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540
103001031	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K30	ZRGI	1993	Nee	76	01/07/2001	240	1,50	235,31	4.164	55,00	68.267	50.540

Overzicht Uitgangspunten taxatie VHE's Almere

Post	Aggregatiegroep	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Prijsinflatie	Handboek		1,300%	1,500%	1,800%	2,000%	2,000%	2,000%									
Looninflatie	Handboek		2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Bouw- en onderhoudsinflatie	Handboek		3,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Markthuurindex	10300101		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%									
Historische prijsinflatie	Handboek		1,700%	2,600%													
Overdrachtskosten	Handboek		7,0%														
Risicovrije rentevoet	Handboek		0,26%														
Opslag discontovoet marktontw.	10300101		0,000%														
Opslag discontovoet vastgoed	10300101		0,00%														
Opslag discontovoet bouwjaar	10300101		0,00%														
Opslag discontovoet vastgoedtype	10300101		0,00%														
Opslag discontovoet regio	10300101		0,00%														
Objectspecifieke opslag discontovoet	10300101		9,58%														
Exit yield doorexploiteren	10300101		11,06%														
Beheerkosten (% markthuur)	Handboek		2,50%														
Belasting en verzekering	Handboek		0,0036														
OZB% van de WOZ	Handboek		0,0000%														
Overige opbrengsten per m2 VVO	10300101		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overige kosten per m2 BVO	10300101		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatiekosten marketing	Handboek		582,89														
Maanden leegstand	Handboek		6														
Mutatiekosten technisch	Handboek		1.015														
Markthuurontwikkeling	Handboek		2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%									
Huurstijging boven inflatie	Handboek		0,000%														
Onderhoudskosten	Handboek		9,00														
Gehanteerde leegwaarde	Handboek		81.492,06														
Onderhoud jaarlijks /m2	10300101		0,00														

Overzicht meerjarige vrijheidsgraden (%)

	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Vrijheidsgraden																
Niet gevonden.																

Vrijheidsgraden (gemiddelde)

Ratio's

Rendementen

Vrijheidsgraden	Basis	Taxatie	Marktwaaarde t.o.v. leegwaarde	Marktwaaarde t.o.v. WOZ-waarde	Huur- leegwaardeverhouding	BAR KK Contracthuur	NAR KK
Exit yield		11,06%	61,96%	72,40%	21,86%	35.28%	32.98%
Onderhoud	9,00	9,00					

Markthuur	0,00	0,00
Leegwaarde	81.492	1
Mutatiekosten technisch	1.015,28	1.015,28
Mutatiekosten marketing	582,89	582,89
Opslag IRS	7,96%	9,58%

Overzicht taxatieopbouw doorexploiteren op Complexniveau

	NCW	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Eind waarde
Jaarhuur indien wel mutatie	1.754.490		559.377	349.490	134.146	136.560	139.292	142.077	144.919	147.817	150.774	153.789	156.865	160.002	163.202	166.466	169.796	
Reguliere huur	0		559.377	349.919	134.282	136.499	139.094	141.876	144.713	147.607	150.560	153.571	156.642	159.775	162.970	166.230	169.554	
Markthuur bij mutatie			132.424	134.146	136.158	138.609	141.381	144.209	147.093	150.035	153.035	156.096	159.218	162.402	165.650	168.963	172.343	1.455.996
Huurkorting	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mutatiekosten	-44.669		0	-51.421	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Exit Yield kk	11,06%																	
Huurderving	-57.517		0	-66.212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhoudingsonderhoud	-234.056		-25.279	-26.037	-26.688	-27.355	-28.039	-28.740	-29.458	-30.195	-30.950	-31.723	-32.517	-33.329	-34.163	-35.017	-35.892	0
Achterstallig onderhoud	0	0																
Beheerkosten	-28.789		-3.227	-3.311	-3.354	-3.404	-3.465	-3.535	-3.605	-3.677	-3.751	-3.826	-3.902	-3.980	-4.060	-4.141	-4.224	0
OZB	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en verzekeringen	-70.784		-7.986	-8.089	-8.211	-8.359	-8.526	-8.696	-8.870	-9.048	-9.228	-9.413	-9.601	-9.793	-9.989	-10.189	-10.393	0
Servicekosten eigen rekening	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht (t=0)	0	0																
Erfpacht	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verouderingskosten																		0
Eindwaarde	356.248																	1.455.996
Vrije kasstroom		0	522.885	194.419	95.894	97.443	99.262	101.107	102.985	104.898	106.845	108.827	110.845	112.899	114.990	117.119	83.395	
Bruto marktwaarde (onafgekap)	5.1 lid 2																	
Bruto marktwaarde	f																	
Netto marktwaarde																		

Parameteraanpassingen en notities

Naam	Datum	Parameter aanpassing of notitie
------	-------	---------------------------------

Niet gevonden.

Controle

Controleur	Datum	Aantekening
------------	-------	-------------

5.1 lid 2 e	27-2-2020	gereed
-------------	-----------	--------

BIJLAGE

Foto impressie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300101

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES



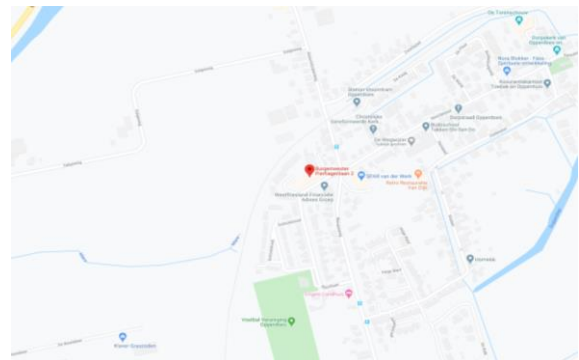
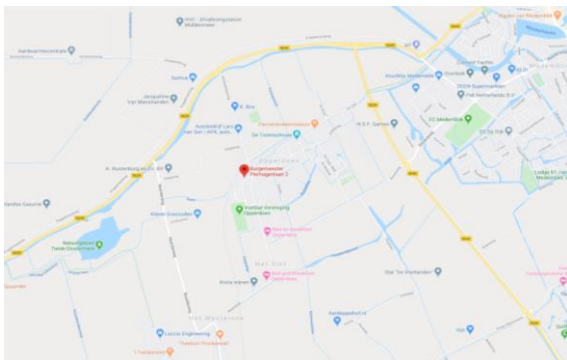
Opperdoes
Burgemeester Pierhagenlaan 2

BIJLAGE

Stadsplattegronden

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300101



Opperdoes
Burgemeester Pierhagenlaan 2

BIJLAGE

Objectrapportage

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

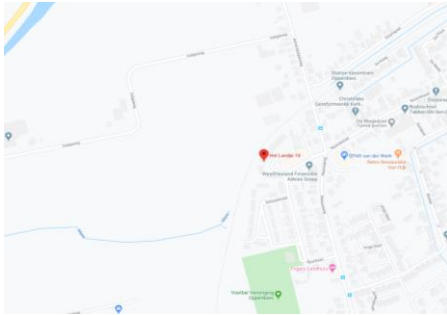
Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, 't Landje 18
Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Object ID

Opdrachtgever : Stichting Habion
Dossier nr. CVT : CVT1901893_C008999
Object ID opdrachtgever : 10300201
Datum rapportage : 20 mei 2020
Gemeente : Medemblik
Provincie : Noord-Holland



Onderwerp van taxatie

Type object : Wooncomplex
Gebruik van het object : Belegging
Te taxeren belang : Volledig eigendom
Totaal g.o. (m²) : 1.172 m²

Specificatie object : Meergezinswoningen
Bouwjaar : 1993
Renovatiejaar : -

Juridisch

Kadastrale recherche

Kadastrale recherche is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage in de algemene rapportage.

Titelonderzoek

Zakelijke rechten : Uit onderzoek door opdrachtgever blijkt dat, voor zover waarneembaar, er geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdiensbaarheden bekend zijn, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Erfpachtgegevens

Onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van erfpacht is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen in de bijlage van de algemene rapportage.

Publiekrechtelijk

Bestemmingsplanonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Milieuaspecten

Milieuaspecten

Milieuonderzoek is uitgevoerd door opdrachtgever. Korteidshalve wordt hiervoor verwezen naar de 'Verklaring onderzoeksverplichtingen', welke is opgenomen als bijlage van de algemene rapportage.

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, 't Landje 18

Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Bezichtiging

Mate van onderzoek

Naam taxateur : 5 1 lid 2 e
Datum bezichtiging : 4 september 2019
Type bezichtiging : Extern

Toelichting

Technische opname

Kwaliteitsniveau

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de kwaliteit van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Staat van onderhoud

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Casco					
Gevels					
Inbouwpakket *					
Installaties *					
Terreinen					

* Conform opdracht is er geen onderzoek uitgevoerd inzake dit onderdeel. Er is aangenomen dat de staat van onderhoud van deze aspecten in lijn is met de van de buitenzijde zichtbare onderdelen en in een redelijke relatie staat tot het huurniveau van het object.

Algemene beoordeling

Specificaties

Omschrijving	Aantal VHE verhuurd	Aantal VHE leegstand	Aantal VHE totaal
Woning	19	1	20
Niet-woning	0	0	0
Totaal	19	1	20

Locatie

Beoordeling

	slecht	matig	gemiddeld	goed	zeer goed
Locatie macro-niveau					
Locatie micro-niveau					
Bereikbaarheid (auto)					
Bereikbaarheid (ov)					
Parkeren					

Algemene beoordeling

Objectrapportage

Hoofdadres: Opperdoes, 't Landje 18

Waardepeildatum: 31 december 2019 / type taxatie: volledige taxatie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Referenties

Referenties - Huur transacties

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	g.o. (m²)	HI per maand	HI/maand/ m²	Datum	Ten opzichte van getaxeerde
Hoogkarspel	Roodborst 46	Appartement	2006	59	€825	€14	09-11-2018	Beter
Oudkarspel	Valeriaan 26	Appartement	1996	58	€795	€14	19-dec-18	Beter
Enkhuizen	Beun 3	Appartement	1983	65	€785	€12	22-02-2019	Gelijk

bron: NVM, Funda

Referenties - Koop transacties

Plaats	Adres	Type	Bouwjaar	g.o. (m²)	Transactie- prijs	Transactie- prijs/m²	Datum	Ten opzichte van getaxeerde
Medemblik	Zoutziederserf 37	Appartement	1988	66	€ 140.000	€ 2.121	07-11-2018	Beter
Medemblik	Zoutziederserf 9	Appartement	1988	60	€ 173.333	€ 2.889	21-01-2019	Beter
Medemblik	Zoutziederserf 19	Appartement	1988	65	€ 180.500	€ 2.777	19-04-2019	Beter

bron: NVM, Funda

Beoordeling en onderbouwing

Courantheid

Het object kan in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

Mate van verhuurbaarheid

In de fictieve situatie van leegstand van de individuele objecten kan de verhuurbaarheid worden aangemerkt als goed. De verwachting is dat de markt rekening houdt met een leegstandsperiode van circa 1 tot 3 maanden.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het gehele object, onder gestanddoening van de huidige huurovereenkomsten, wordt gekenmerkt als goed. De verkoopbaarheid van de individuele objecten bij leegstand wordt gekenmerkt als goed.

Risico-analyse

SWOT-analyse

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none">• Alle woningen hebben eigen buitenruimte• Benedenwoningen voorzien van (grote) tuin• Lift	<ul style="list-style-type: none">• Impopulaire architectuur/bouwstijl• Beperkte voorzieningen in de omgeving• Complex bedient klein verzorgingsgebied
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Veel interesse in beleggingspoduct• Vraag naar seniorenwoningen zal blijven groeien• Inkomstenoimalisatie door actief assetmanagement• Goede financieringsmogelijkheden	<ul style="list-style-type: none">• Verdere regulering van de huurwoningmarkt• Afname investeringen als gevolg van stijging rentestand• Toename onzekerheid op de beleggingsmarkt als gevolg van (internationale) politiek/economie• Stijgende onderhouds- en bouwkosten

Toepassing vrijheidsgraden t.o.v. basisvariant

Markthuur(stijging)	: Verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Onderhoud (uitp.)	: Parameter ongewijzigd
Exit yield (expl.)	: Verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Technische splitsingskosten	: Parameter ongewijzigd
Exit yield (uitp.)	: Parameter ongewijzigd	Mutatie- en verkoopkans	: Verlaagd o.b.v. inschatting taxateur
Leegwaarde(stijging)	: Verhoogd o.b.v. inschatting taxateur	Bijzondere uitgangspunten	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (expl.)	: Verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Erfpacht	: Parameter ongewijzigd
Disconteringsvoet (uitp.)	: Parameter ongewijzigd	Schematische vrijheid	: Parameter ongewijzigd
Onderhoud (expl.)	: Parameter ongewijzigd	Exploitatiescenario	: Ja, conform opgave opdrachtgever

Voor een overzicht van de mate waarin de toegepaste taxatieparameters zijn aangepast ten opzichte van de basisversie wordt verwezen naar de bijlage in de algemene rapportage.

BIJLAGE

Rekenmodel Ortec TMS

Complextaxatie t Landje

Gegevens

Corporatie: Habion
Objectid: 110300201
Complex: t Landje
Plaats: Opperdoes
TMS versie: 2019 2.2
**Waarderings
model:** Woningen

Geen foto beschikbaar.

Complexwaarde

De waarde van het complex met peildatum 31-12-2019 is als volgt vastgesteld:

Waarde: € 1.969.762
Scenario: Doorexploiteren

Rapport aangemaakt op 18-05-2020

Waardering uitgevoerd op 25-03-2020 met TMS versie 2019.2.2.0

Kwalitatieve omschrijving taxatie

Niet gevonden.

Niet gevonden.

Niet gevonden.

Taxatie VHE's

VHENR	Adres	Type	Zelf standig	Gere guleerd	Bouw jaar	Leeg stand	WWS- Punten	Opp. (GBO)	Huur	Max huur	Markthuur	WOZ- Waarde	Leegwaarde	Doorex ploiter en	Uitpond en
103002001	't Landje 18	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	549,91	710,52	654	136.000	150.000	104.674	0
103002002	't Landje 20	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	607,00	710,52	654	136.000	150.000	110.000	0
103002003	't Landje 22	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	549,90	710,52	654	136.000	150.000	104.674	0
103002004	't Landje 24	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	549,90	710,52	654	136.000	150.000	104.674	0
103002005	't Landje 26	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	603,45	710,52	654	136.000	150.000	109.668	0
103002006	't Landje 28	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	603,45	710,52	654	136.000	150.000	109.668	0
103002007	't Landje 30	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	549,90	710,52	654	136.000	150.000	104.674	0
103002008	't Landje 32	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	140	68	549,90	710,52	654	136.000	150.000	104.674	0
103002009	't Landje 34	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	544,00	560,83	578	115.000	128.000	93.820	0
103002010	't Landje 36	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	525,62	560,83	578	115.000	128.000	93.009	0
103002011	't Landje 38	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	125	53	525,62	630,33	578	115.000	128.000	94.498	0
103002012	't Landje 40	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	525,62	560,83	578	115.000	128.000	93.009	0
103002013	't Landje 42	MGW	Ja	Ja	1993	Ja	125	53	509,15	630,33	578	115.000	128.000	95.946	0
103002014	't Landje 44	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	525,62	560,83	578	115.000	128.000	93.009	0
103002015	't Landje 46	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	125	53	509,15	630,33	578	115.000	128.000	92.962	0
103002016	't Landje 48	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	494,38	560,83	578	115.000	128.000	90.476	0
103002017	't Landje 50	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	125	53	509,15	630,33	578	115.000	128.000	92.962	0
103002018	't Landje 52	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	494,38	560,83	578	115.000	128.000	90.476	0
103002019	't Landje 54	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	112	53	544,00	560,83	578	115.000	128.000	93.820	0
103002020	't Landje 56	MGW	Ja	Ja	1993	Nee	116	53	510,32	582,22	578	115.000	128.000	93.071	0

Overzicht Uitgangspunten taxatie VHE's t Landje

Post	Aggregatiegroep	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Prijsinflatie	Handboek		1,300%	1,500%	1,800%	2,000%	2,000%	2,000%									
Looninflatie	Handboek		2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Bouw- en onderhoudsinflatie	Handboek		3,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%	2,500%									
Historische prijsinflatie	Handboek		1,700%	2,600%													
Reg. huurst. boven infl.	Handboek		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Verhuurdersheffing	Handboek		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%
Overdrachtskosten	Handboek	3,0%															
Huurderving	Handboek	1,00%															
Beheerkosten	Handboek	439,00															
Belasting en verzekeringen (%WOZ)	Handboek	0,09%															
Verkoopkosten	Handboek	1.915,20															
Leegwaardeontwikkeling	Handboek		5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%									

Overzicht meerjarige vrijheidsgraden (%)

Vrijheidsgraden	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Hist. Igrwdestijging	0,00%	0,00%														
Markthuurstijging boven inflatie	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%									
Mutatiegraad uitponden	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Vrijheidsgraden (gemiddelde)

Vrijheidsgraden	Basis	Taxatie
Exit yield		6,50%
Mutatiegraad doorexpluiten	19,67%	10,00%
Onderhoud	0,00	-1.268,20
Markthuur	657,56	608,50
Leegwaarde	147.665	136.800
Technische splitsingskosten	0,00	0,00
Opslag IRS	6,96%	6,03%

Ratio's

Marktw waarde t.o.v. leegwaarde	Marktw waarde t.o.v. WOZ-waarde	Huur- leegwaardeverhouding
71,99%	79,81%	4,73%

Rendementen

BAR KK Contractuur	NAR KK
6.57%	3.81%

Overzicht taxatieopbouw doorexpluiten op Complexniveau

	NCW	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15	Eind waarde
Exit Yield kk (handboek)	7,41%																	
Percentage geharmoniseerd		0,00%	14,50%	23,05%	30,75%	37,67%	43,90%	49,51%	54,56%	59,11%	63,20%	66,88%	70,19%	73,17%	75,85%	78,27%	80,44%	
Perc. geham. met beklemming		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Liberalisatiegrens			737,14	746,72	757,92	771,57	787,00	802,74	818,79	835,17	851,87	868,91	886,29	904,01	922,09	940,53	959,35	
Reguliere huur		10.780	11.169	11.448	11.764	12.028	12.323	12.625	12.934	13.251	13.576	13.902	14.232	14.571	14.917	15.272	15.636	
Beklemmingshuur		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Maximaal redelijke huur		12.714	13.044	13.214	13.412	13.653	13.926	14.205	14.489	14.779	15.074	15.376	15.683	15.997	16.317	16.643	16.976	
Markthuur		12.170	12.249	12.420	12.625	12.865	13.122	13.385	13.653	13.926	14.204	14.488	14.778	15.074	15.375	15.683	15.996	
Harmonisatieinkomsten		0,00	-83,20	44,24	74,45	139,55	162,03	184,23	196,54	199,69	194,32	187,05	173,84	154,09	128,64	97,78	61,75	
Huurdervingsfactor			0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	0,990	
Disconteringsvoet	6,29%																	
Exit Yield kk	6,50%																	
Exit Yield kk (doorexpl.)	6,50%																	
Exit Yield kk (uitp.)	6,50%																	
Contractuur	1.541.458		133.024	137.904	142.059	146.016	149.823	153.712	157.572	161.414	165.246	169.064	172.873	176.698	180.552	184.441	188.370	2.843.094
Huurderving	-15.415		-1.330	-1.379	-1.421	-1.460	-1.498	-1.537	-1.576	-1.614	-1.652	-1.691	-1.729	-1.767	-1.806	-1.844	-1.884	-28.431
Huurderving a g.v. mutatieleegstand	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving a g.v. aanvangsleegstand	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieprestatievergoeding	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige opbrengsten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Instandhoudingsonderhoud	-296.083	0	-25.804	-26.578	-27.242	-27.923	-28.621	-29.337	-30.070	-30.822	-31.593	-32.383	-33.192	-34.022	-34.872	-35.744	-36.638	0
Mutatieonderhoud	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	-177.852		-15.368	-16.598	-17.458	-16.985	-17.357	-17.704	-18.058	-18.420	-18.788	-19.164	-19.547	-19.938	-20.337	-20.744	-21.158	0
Beheerkosten	-101.543		-8.889	-9.111	-9.339	-9.573	-9.812	-10.057	-10.309	-10.566	-10.830	-11.101	-11.379	-11.663	-11.955	-12.254	-12.560	0
OZB	-24.062		-2.198	-2.226	-2.260	-2.301	-2.347	-2.394	-2.441	-2.490	-2.540	-2.591	-2.643	-2.695	-2.749	-2.804	-2.860	0
Belastingen en verzekeringen	-24.950		-2.279	-2.309	-2.343	-2.385	-2.433	-2.482	-2.531	-2.582	-2.634	-2.686	-2.740	-2.795	-2.851	-2.908	-2.966	0
Servicekosten eigen rekening	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengsten																		0
Verkoopkosten																		0
Erfpachtsuppletie bij verkoop																		0
Verouderingskosten																		0
Eindwaarde	1.127.302																	2.814.663
Vrije kasstroom		0	77.155	79.703	81.996	85.389	87.754	90.201	92.586	94.919	97.209	99.449	101.643	103.817	105.982	108.143	110.303	
Bruto marktwaarde (onafgekap)	2.028.855																	
Bruto marktwaarde	2.028.855																	
Netto marktwaarde	1.969.762																	

Parameteraanpassingen en notities

Naam	Datum	Parameter aanpassing of notitie
------	-------	---------------------------------

Niet gevonden.

Controle

Controleur	Datum	Aantekening
------------	-------	-------------

5.1 lid 2 e	27-2-2020	gereed
-------------	-----------	--------

BIJLAGE

Foto impressie

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300201

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES



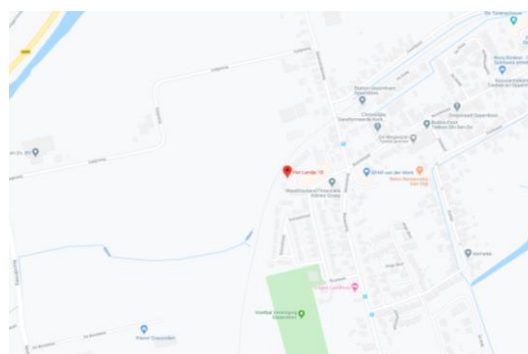
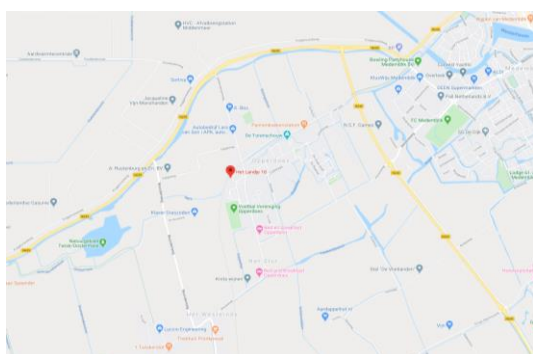
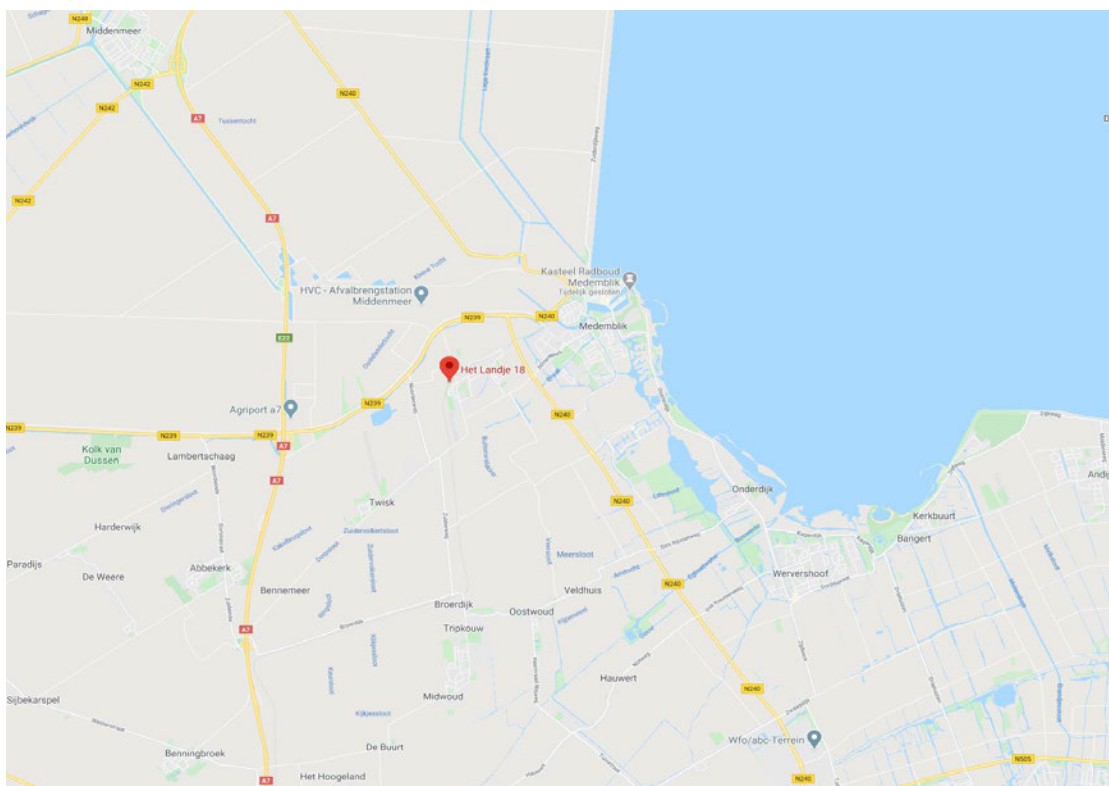
Opperdoes
Het Landje 18

BIJLAGE

Stadsplattegronden

CAPITAL
VALUE.
TAXATIES

Complexnummer 10300201



Opperdoes
Het Landje 18

Van: 5.1 lid 2 e [ILT](#)
Aan: 5.1 lid 2 e [-ILT](#)
Onderwerp: vragen habion
Datum: dinsdag 21 september 2021 15:17:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Dag 5.1 lid

5.2 lid 1 5.1 lid 5.2 lid 1

5.1 lid 2 e, 5.2 lid 1

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

[@ilent.nl](mailto:ilent.nl)
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

[@ILenT_Aw](#)
op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: RE: bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047
Datum: donderdag 30 september 2021 08:55:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Geachte 5.1 lid 2 e

Wij vinden het belangrijk dat u zelf bij de afspraak aanwezig bent.
 De afspraak van vanmiddag verzet ik naar een ander moment, ik stuur u een nieuwe uitnodiging. Ik verneem graag zo spoedig mogelijk of u hierbij aanwezig kunt zijn.

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e
 Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
 Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

@ilent.nl
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties
 @IlenT_Aw
 op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1 lid 2 e @habion.nl>

Verzonden: woensdag 29 september 2021 14:42

Aan: 5.1 lid 2 e - ILT

Onderwerp: Geaccepteerd: bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047

Tijd: donderdag 30 september 2021 16:15-16:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: online via Webex

Beste 5.1
 lid 2

Zou je aan 5.1 lid 2 e willen doorgeven dat de 5.1 lid 2 e probeert aan te sluiten aangezien wij onze Trefdag (relatiedag) hebben.

De uitnodiging heb ik doorgestuurd naar 5.1 lid 2 e en zij zal in ieder geval namens Habion aansluiten.

Mocht je nog vragen hebben, dan hoor ik dat natuurlijk graag,

Groetjes,

5.1 lid

De informatie die is opgenomen in e-mails van Habion kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u onterecht een bericht ontvangt, vragen wij u de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Habion is niet aansprakelijk voor virussen in dit e-mailbericht en/of enige bijlage(n) of voor schade ontstaan door het onjuist zijn, onvolledig zijn en/of niet-tijdig ontvangen van de inhoud van dit bericht.

Van: 5.1 lid 2 e -ILT
Aan: 5.1 lid 2 e -ILT
Onderwerp: ter kennisgeving goedkeuring verkoop Opperdoes, Habion L1666
Datum: vrijdag 15 oktober 2021 09:21:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[goedkeuring 2021AW2047.pdf](#)

Dag 5.1 ,

Bijgaand de goedkeuring voor Habion waar we van de week over hebben gesproken met de 5.1 lid 2 en 5.1 lid 2 e lid 2

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

[@ilent.nl](#)
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

☐ @ILenT_Aw

op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

LET OP in verband met verlof van ik van 20 t/m 24 oktober afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van we ke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1 lid 2 e)-ILT
Aan: 5.1 lid 2 e @ Amsterdam"
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: goedkeuring verkoop Opperdoes Habion, onze ref 2021AW2047
Datum: vrijdag 15 oktober 2021 09:25:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)
[goedkeuring 2021AW2047.pdf](#)

Beste 5.1 lid 2 e

Bijgaand de goedkeuring voor de verkoop van de woningen in Opperdoes.

Indien gewenst kan er na de bezwaartermijn worden opgevraagd of er bezwaar is ingediend via het e-mailadres Juridische.zaken@ilent.nl. Bij dit verzoek dient altijd (een kopie van) het besluit te worden meeggezonden.

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e
Senior Inspecteur

cid:image001.png@01D24984.DC1A5670



Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

M 5.1 lid 2 e

[@ilent.nl](#)
www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties
☐ @ILenT_Aw
 op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

LET OP in verband met verlof van ik van 20 t/m 24 oktober afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1666
Stichting Habion
t.a.v. bestuur
Postbus 429
3500 AK UTRECHT

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

5.1 lid 2 e
5.1 lid 2 @ilent.nl

Ons kenmerk
2021AW2047

Datum 15 oktober 2021
Betreft Goedkeuring aanvraag verkopen

Geacht bestuur,

Met het door mij op 24 augustus 2021 ontvangen formulier heeft u conform de artikelen 27 Woningwet en 25 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv) een verzoek om goedkeuring ingediend.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag betreft uw besluit tot de voorgenomen verkoop van deels verhuurde 30 zorgappartementen en 20 aanleunwoningen, met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, en 3 garageboxen, gelegen in het woonzorgcentrum Almere en 't Landje, plaatselijk bekend Burg. Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18-56 (even) in Opperdoes. U wenst dit vastgoed aan Rafema Beheer B.V. te verkopen.

U geeft aan dat de kerntaak van Habion het bouwen en verhuren van woningen en zorgcomplexen is om daarmee uw doelgroep van passende huisvesting te voorzien. Het complex is gelegen in Opperdoes. Habion heeft deze regio niet meer als kernregio aangewezen gekregen. Daarom heeft u besloten om dit object te verkopen. De verkoop van de portefeuille levert inkomsten op waarmee u nieuwe investeringen kunt doen in het bestaande bezit en in de nieuwbouw van sociale woningen.

Beoordeling van de aanvraag

Uw aanvraag is door mij beoordeeld op grond van het Btiv. Ik acht de stukken die u mij heeft toegestuurd voldoende om uw aanvraag in het onderhavige geval te kunnen beoordelen.

Toetsing aan het Btiv

Verkoop van een woning of een complex niet voor eigen gebruik is toegestaan tegen een prijs van tenminste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde (artikel 26 lid 1 sub a Btiv). Ingeval van vervreemding van een gereguleerde woning dient deze ten minste zeven jaar na eigendomsoverdracht voor verhuur bestemd te blijven (artikel 26 lid 1 sub a Btiv) en een verklaring sociaal gedrag te dient overlegd te worden (artikel 25 lid 3 sub b Btiv). Tevens dient de beoogd koper een verklaring omtrent gedrag te overleggen (artikel 25 lid 1 sub c Btiv).

In de koopovereenkomst is een koopsom opgenomen van 5.1 lid 2 f Het vastgoed is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd tegen de marktwaarde. Op grond van de taxatierapporten en



de koopovereenkomst stel ik vast dat de koopsom van het vastgoed voldoet aan de huidige regelgeving.

Het complex wordt gekenmerkt als gemengd gereguleerd complex. In de koopovereenkomst is een beding opgenomen dat de woningen voor zeven jaar bestemd moeten blijven voor verhuur.

In de koopovereenkomst is een IVBN-verklaring opgenomen en hiermee heeft de beoogd koper een sociale verklaring overlegd.

De beoogd koper heeft de verplichte VOG-verklaring overlegd. Op grond van de VOG-verklaring stel ik vast dat er geen bezwaren aanwezig zijn ten aanzien van de beoogd koper.

Toetsing voorkeursvolgorde

Inzake de voorkeursvolgorde moeten de woningen aangeboden worden aan de huurder, andere toegelaten instellingen en op basis van een openbare aanbieding aan een derde. Bij interesse wordt voorrang gegeven aan andere toegelaten instellingen. Hier mag slechts gemotiveerd van worden afgeweken (artikel 25 lid 3 sub d BtIV). Daarnaast dienen de zienswijzen van de gemeenten en bewonersorganisaties in beginsel positief te zijn (artikel 25 lid 3 sub a BtIV).

Ik stel vast dat de woningen aan de zittende huurders, toegelaten instellingen en in het openbaar zijn aangeboden.

Ik stel vast dat de zienswijze van de gemeente positief is over de verkoop van dit vastgoedobject. Stichting Habion beschikt niet over een huurdersorganisatie. Een zienswijze is derhalve niet mogelijk.

Besluit

Het geheel gewogen te hebben en gelet op artikel 26 BtIV verleen ik goedkeuring aan uw besluit om de woningen gelegen aan de Burg. Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18-56 (even) in Opperdoes aan Rafema Beheer B.V. te verkopen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,

5.1 lid 2 e [redacted] TORITEIT WONINGCORPORATIES,

F. Smeets\LLB



Bezwaarclausule

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u hiertegen binnen zes weken na de datum waarop deze beslissing is verzonden bezwaar maken.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

U wordt verzocht om bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventuele andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Tevens ontvangen wij graag uw telefoonnummer dan wel e-mailadres.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Afdeling Juridische Zaken
Team Bezwaar en Beroep
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

U kunt uw bezwaarschrift ook per e-mail verzenden aan: bezwarenILT@ilent.nl

Van: 5.1 lid 2 e -ILT
Aan: 5.1 lid 2 e@habion.nl"; 5.1 lid 2 e) -ILT
Onderwerp: bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Geachte 5.1 lid 2 e

Ik heb de aanvraag voor goedkeuring verkoop van het woonzorgcentrum Almere en aanleunwoningen 't Landje in Opperdoes in behandeling.

Aanvullend op de aanvraag heb ik enkele vragen die ik aan u zou willen stellen samen met de verantwoordelijk toezichthouder.

Graag nodig ik u uit op donderdag 30 september om 16:15 uur. Indien u verhinderd bent verneem ik graag een moment waarop het u wel schikt.

Wilt u mij laten weten of u op deze afspraak online aanwezig kunt zijn?

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Senior Inspecteur

.....

.....

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag

Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

.....

M5.1 lid 2

5.1 lid 2 @ilent.nl <mailto:5.1 lid 2 @ilent.nl>

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties <<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>>

@ILenT_Aw <https://twitter.com/ilent_aw>

op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 5.1 lid 2 e -ILT
Aan: 5.1 lid 2 e @habion.nl; 5.1 lid 2 e -ILT
Cc: 5.1 lid 2 e
Onderwerp: bespreken aanvraag verkoop complex Opperdoes, onze ref 2021AW2047
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.jpg](#)

Geachte 5.1 lid 2 e en 5.1 lid 2 e ,

Zoals zojuist aangegeven vinden wij het belangrijk dat u bij de afspraak aanwezig bent. Bijgaand een nieuwe uitnodiging voor een gesprek met u en 5.1 lid 2 e , de toezichthouder van Habion.

Ik heb de aanvraag voor goedkeuring verkoop van het woonzorgcentrum Almere en aanleunwoningen 't Landje in Opperdoes in behandeling.

Aanvullend op de aanvraag heb ik enkele vragen die ik aan u zou willen stellen samen met de verantwoordelijk toezichthouder.

Graag nodig ik u uit op maandag 4 oktober om 10:30 uur. Indien u verhinderd bent verneem ik graag een moment waarop het u wel schikt.

Wilt u mij laten weten of u op deze afspraak online aanwezig kunt zijn?

Een vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

Senior Inspecteur

.....

.....

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag

Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531 AH Utrecht

.....

M 5.1 lid 2

5.1 lid 2 @ilent.nl <mailto:5.1 lid 2 @ilent.nl>

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties <<http://www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties>>

@ILenT_Aw <https://twitter.com/ilent_aw>

op woensdag en vrijdagmiddag ben ik afwezig

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
 This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Track & Trace link

<https://vindmijnzending.nl/zoeken/9eVD6LG9OZKgxzKvH5b7b1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/w0eg1LG9OZKgxzKvH5b7a1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/uUVD-KG9OZKgxzKvH5b7Z1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/gp14xKG9OZKgxzKvH5b7Y1>
https://vindmijnzending.nl/zoeken/m_gcuKG9OZKgxzKvH5b7X1
https://vindmijnzending.nl/zoeken/WC_GnKG9OZKgxzKvH5b7W1
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/y1EQbKG9OZKgxzKvH5b7U1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/qqYIYKG9OZKgxzKvH5b7T1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/ITHAVKG9OZKgxzKvH5b7S1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/W8AgRKG9OZKgxzKvH5b7R1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/r13AOKG9OZKgxzKvH5b7Q1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/HxENLKG9OZKgxzKvH5b7P1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/FQXsHKG9OZKgxzKvH5b7O1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/bY5ICKG9OZKgxzKvH5b7N1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/PvPM6KG9OZKgxzKvH5b7M1>
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/4Ehu2KG9OZKgxzKvH5b7L1>
https://vindmijnzending.nl/zoeken/8WW2_JG9OZKgxzKvH5b7K1
https://vindmijnzending.nl/zoeken/K_xCxJG9OZKgxzKvH5b7J1
https://vindmijnzending.nl/zoeken/vZX_sJG9OZKgxzKvH5b7I1
<https://vindmijnzending.nl/zoeken/9UxonJG9OZKgxzKvH5b7H1>

3S code

3STYWL140850539
3STYWL152137187
3STYWL642500977
3STYWL600301828
3STYWL024378584
3STYWL245780364
3STYWL338868364
3STYWL088163949
3STYWL026271548
3STYWL823677158
3STYWL046283145
3STYWL344253735
3STYWL884243205
3STYWL204378550
3STYWL794607029
3STYWL671873634
3STYWL742158912
3STYWL554680374
3STYWL802325157
3STYWL943039153



Aanvraag Goedkeuring verkoop corporatiewoningen en maatschappelijk onroerend vastgoed

Met dit formulier vraagt u goedkeuring van de minister aan voor besluiten tot de verkoop van woningen en maatschappelijk onroerend vastgoed.

Let op: deze goedkeuring is niet in alle gevallen verplicht. In de artikelen 23, 24 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv 2015) wordt bepaald voor welke gevallen geen voorafgaande goedkeuring noodzakelijk is. In de artikelen 25 en 26 van het Btiv wordt bepaald onder welke voorwaarden die goedkeuring kan worden verleend.

Besluiten zonder de vereiste goedkeuring zijn nietig.

Op de behandeling zijn de termijnen, genoemd in artikel 27 van het Btiv van toepassing.

Vul het formulier bij voorkeur digitaal in (dus niet met een pen).

Meer informatie

088 489 00 00 | www.ilent.nl

1 Gegevens aanvrager

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1.1 Naam corporatie | <u>Stichting Habion</u> |
| 1.2 L-nummer | <u>1566</u> |
| 1.3 Adres | <u>Parijsboulevard 143 G</u> |
| 1.4 Postcode en plaats | <u>3541CS</u> <u>Utrecht</u> |
| 1.5 Naam contactpersoon | <u>5.1 lid 2 e</u> |
| 1.6 E-mailadres contactpersoon | <u>5.1 lid 2</u> <u>@habion.nl</u> |
| 1.7 Telefoonnummer contactpersoon | <u>5.1 lid 2 e</u> |

2 Reden verkoop

2.1 Wat is de reden van de verkoop?

De kerntaak van Habion is het bouwen en verhuren van woningen en zorgcomplexen om daarmee onze doelgroep van passende huisvesting te voorzien. Het complex is gelegen in Opperdoes. Habion heeft deze regio niet meer als kernregio aangewezen. Daarom hebben wij besloten om dit object te verkopen. De verkoop van de portefeuille levert inkomsten op waarmee we nieuwe investeringen kunnen doen in het bestaande bezit en in de nieuwbouw van sociale woningen.

3

Gegevens woningen en/of maatschappelijk onroerend vastgoed

- 3.1 Adresgegevens, WWS-punten en huurprijs per maand van de woning(en) of maatschappelijk onroerend vastgoed

(Bij verkoop van meer dan 10 woningen of maatschappelijk onroerend vastgoed, de gegevens aanleveren in een Excel bestand)

Adres	Woonplaats	WWS-punten	Huurprijs p/m	Verhuurd
1			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
2			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
3			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
4			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
5			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
6			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
7			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
8			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
9			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
10			€	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee

- 3.2 Valt de woning (of woningen) onder "Gemengd complex", "Gemengd geliberaliseerd complex" of een "Gemengd gereguleerd complex"?

	Gemengd complex	Gemengd geliberaliseerd complex	Gemengd gereguleerd complex
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gemengd complex: complex waarvan zowel woonegelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, als woonegelegenheden deel uitmaken met betrekking tot welke die waardering kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag;

Gemengd geliberaliseerd complex: gemengd complex waarin met betrekking tot minder dan 10% van de daarvan deel uitmakende woonegelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;

Gemengd gereguleerd complex: gemengd complex waarin met betrekking tot 10% of meer van de daarvan deel uitmakende woonegelegenheden de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag;

4

Koopsom

- 4.1 Wat is de totale koopsom van alle woningen en/of maatschappelijk vastgoed?

(Het bedrag moet exclusief btw/overdrachtsbelasting zijn)

5.1 lid 2 f

5

Waardebepaling

5.1 lid 2 f

- 5.1 Getaxeerde marktwaarde of WOZ-waarde

(Het bedrag moet exclusief btw/overdrachtsbelasting zijn)

6

Gegevens van de koper(s)

	Naam koper	KvK-nummer (indien beschikbaar)
6.1 Gegevens van de koper(s)	Rafema Beheer B.V.	36048857

7

Bijlagen

- | | |
|--|--|
| 7.1 Bij blijvend gereguleerde woningen, stuur de volgende bijlagen mee | <ul style="list-style-type: none"> - Koopovereenkomst - Taxatierapport/WOZ-beschikking - Zienswijze van de gemeente - Zienswijze van de bewonersorganisatie - VOG-verklaring - Bewijs van aanbidding aan de zittende huurder - Bewijs van aanbidding TI - Bewijs van aanbidding openbaar - Sociaal gedrag verklaring (VB of IVBN-gedrag verklaring) |
| 7.2 Bij geliberaliseerde woningen, stuur de volgende bijlagen mee | <ul style="list-style-type: none"> - Koopovereenkomst - Taxatierapport/WOZ-beschikking - VOG-verklaring - Bewijs van aanbidding openbaar |
| 7.3 Bij potentieel te liberaliseren woningen, stuur de volgende bijlagen mee | <ul style="list-style-type: none"> - Koopovereenkomst - Taxatierapport/WOZ-beschikking - Zienswijze van de gemeente - Zienswijze van de bewonersorganisatie - VOG-verklaring - Bewijs van aanbidding openbaar |
| 7.4 Bij maatschappelijk onroerend vastgoed, stuur de volgende bijlagen mee | <ul style="list-style-type: none"> - Koopovereenkomst - Taxatierapport/WOZ-beschikking - Zienswijze van de gemeente - Zienswijze van de huurder - VOG-verklaring - Bewijs van aanbidding aan de zittende huurder - Bewijs van aanbidding openbaar |

8

Ondertekening bestuurder

> Ondergetekende verklaart dat alle gegevens op dit formulier volledig en naar waarheid zijn ingevuld.

8.1 Naam bestuurder	5.1.1.e	
8.2 Plaats en datum	19-08-2021	Utrecht
8.3 Handtekening	5.1.1.e	

Beste 5.1 en 5.1 lid 2 e
lid 2

Bedankt voor het schrijven na aanleiding van onze brieven met betrekking tot de mogelijkheid tot koop van de aanleunwoning te Opperdoes. Namens Stichting Habion geven wij graag reactie op de door u in de brief gestelde vragen.

Ten eerste vraag u om een inzage te krijgen van het aantal belangstellingen om onze stellingname dat het percentage belangstellende te laag is te verifiëren. De eerste aanbiedingsbrieven zijn verzonden aan alle 20 bewoners van de aanleunwoningen. Wij hebben van vijf bewoners een reactie ontvangen op de eerste aanbiedingsbrief waaruit opgemerkt kon worden dat er aanhoudende interesse was in een eventuele koop. Deze vijf bewoners hebben we een tweede aanbiedingsbrief verzonden. Van twee bewoners hebben we een reactie ontvangen dat er geen verdere interesse is in de mogelijkheid tot koop van de aanleunwoning. Van drie bewoners, onder andere van u, hebben we een reactie ontvangen dat er aanhoudende interesse is voor de mogelijkheid tot koop. Dit houdt in dat drie bewoners van de 20 aanleunwoningen in totaal aanhoudende interesse hebben getoond (15%).

Met betrekking tot uw vraag of de keuze om de wensen van Habion af te wegen tegen de wensen van de bewoners een keuze is conform de wettelijke eis verwijzen we graag naar de Nota van Toelichting op het Btiv. Hierin is het volgende opgenomen: *"Indien er bij een complexgewijze verkoop de situatie ontstaat dat slechts een beperkt deel van de zittende huurders de woning wil of kan kopen in combinatie met een koper die enkel het volledige eigendom van het complex wil kopen, zal het belang van de koopwens van de huurders afgewogen worden tegen het belang van de wens van de toegelaten instelling om te komen tot complexgewijze koop."*

Het is een afwegen van Habion om al dan niet aan de huurders te verkopen. Habion heeft uitdrukkelijk niet de plicht – en kan daartoe ook niet verplicht worden door de Autoriteit Wonen – om de woningen te verkopen aan de huurders.

Gezien de beperkte interesse van de bewoners is het voor Habion minder interessant om een VVE constructie op te zetten. Tevens zal een verkoop van het complex als geheel aan een marktpartij geen afbreuk doen aan de sociale een betrokken gemeenschap van Opperdoes.

Hopelijk bent u hiermee voldoende geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan horen we dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

CBRE

CBRE B.V.
PO Box 7971
1008 AD Amsterdam
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam
The Netherlands

+31 (0)20 626 26 91
netherlands@cbre.com
www.cbre.nl

Trade register Amsterdam
no 33191573

Regulated by RICS

Stichting De Omring
Nieuwe Steen 36
1625 HV Hoorn

Subject: Almere & aanleunwoningen 't Landje, Opperdoes
Datum: 1 juli 2020

Geachte **5.1 lid 2 e** ,

U huurt via Stichting Habion een maatschappelijke ruimte gelegen aan de Burgermeester Pierhagenlaan 2 te Opperdoes. Zoals bij u bekend heeft Habion besloten om over te gaan tot verkoop van het gebouw en de tegenovergelegen aanleunwoningen (de "propositie". CBRE begeleidt Habion bij dit verkoopproces.

Voordat Habion de propositie aan een derde mag verkopen dient Habion u als huurder in de gelegenheid te stellen om het door u gehuurde vast goed op deze locatie te kopen. Mocht u interesse hebben in de aankoop van het door u gehuurde dan vragen wij u dat voor donderdag 30 juli 2020 schriftelijk aan ons bekend te maken. De voorwaarden voor aankoop kunnen wij daarna met elkaar bespreken. Indien wij voor de genoemde datum geen bericht van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen interesse heeft in de aankoop van het door u gehuurde vastgoed aan de Burgermeester Pierhagenlaan 2.

Na deze fase volgt eventueel een openbare aanbidding. Uiteraard informeren wij u zodra er meer bekend is over de koper(s) van de propositie

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e
Associate Director Healthcare
CBRE

Aan de bewoner(s) van 't Landje 28
 1674 PV Opperdoes

Utrecht,
 10 juli 2020

Contactpersoon
 5.1 lid 2 e

Telefoon
 (030) 220 47 04

Onderwerp: aanbiedingsbrief woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes

Geachte meneer, mevrouw,

U huurt via Stichting Habion een woningen gelegen aan 't Landje 28 te Opperdoes. Stichting Habion is voornemens het gebouw en het tegenovergelegen woonzorgcentrum Almere (de 'propositie') te verkopen. CBRE begeleidt Habion bij dit verkoopproces.

Voordat Habion de propositie aan een derde mag verkopen dient Habion u als huurder in de gelegenheid te stellen om het door u gehuurde vast goed op deze locatie te kopen. Uw woning hoort daar ook bij. Met deze brief informeren wij u over de voortgang en de volgende stappen die Habion de komende periode gaat ondernemen.

Waarom gaat Habion de woningen in uw gebouw verkopen?

Habion is een woningcorporatie. De kerntaak van woningcorporaties is het bouwen en verhuren van woningen om daarmee de beoogde doelgroep, de kwetsbare ouderen, van betaalbare huisvesting te voorzien. Om in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan deze kerntaak, heeft Habion besloten een deel van haar woningbezit te verkopen. De verkoop van woningen levert inkomsten op waarmee zij nieuwe investeringen kunnen doen ten behoeve van deze kerntaak.

Wat betekent de verkoop voor u als huurder?

Bij verkoop van uw woning, verandert er voor u als huurder weinig. U kunt gewoon blijven huren en het huurcontract blijft ongewijzigd. Bij een nieuwe eigenaar behoudt u uw rechten en plichten. Wat wel verandert is dat u de huur naar de nieuwe eigenaar overmaakt en met andere medewerkers te maken krijgt.

Hoe gaat de verkoop in zijn werk?

Habion biedt u als huurder de mogelijkheid om de door u gehuurde woning te kopen. Als u interesse heeft in de koop van de door u gehuurde woning dan kunt u hierover contact met CBRE opnemen. Ook met andere vragen over de verkoop kunt u terecht bij CBRE. Graag verneemt CBRE uiterlijk 10 augustus 2020 uw interesse. Dit kunt u doen door het contactformulier in te vullen of telefonisch contact op te nemen met:

CBRE
 T.a.v. 5.1 lid 2 e
 Anthony Fokkerweg 15
 1059 CM, Amsterdam
 Telefoon: +31 20 626 2691

Als wij op 10 augustus 2020 geen reactie van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen interesse heeft. Uiterlijk 14 augustus 2020 laten wij u weten wat de uitkomst is van de inventarisatie.

Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Habion volgt hierbij de wet- en regelgeving van de overheid. Daarbij vindt Habion het belangrijk dat de nieuwe eigenaar een betrouwbare verhuurder is. De koper moet onder andere een "Verklaring Omtrent Gedrag" te overleggen en de overheid moet haar goedkeuring verlenen voor de verkoop.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met 5.1 lid 2 van CBRE via telefoonnummer 5.1 lid 2 e, of per email 5.1 lid 2 e @cbre.com

Uiteraard blijven wij u op de hoogte houden over het verdere verloop van de verkoop.

Met vriendelijke groet,

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Ja, ik heb interesse in het kopen van mijn woning

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Heeft u geen interesse om uw woning te kopen? Dan hoeft u ons dit niet te laten weten. Als wij op 10 augustus 2020 nog niks van u hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u geen interesse hebt.

Aantekenen

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e home.nl

tel. 5.1 lid 2 e

CBRE B.V.

PO Box 7971

1008 AD Amsterdam

Anthony Fokkerweg 15

1059 CM Amsterdam

Opperdoes, 16 augustus 2020

Geachte 5.1 lid 2 e

Ik heb uw schrijven van 13 augustus jl. met belangstelling gelezen.

Naar aanleiding van uw schrijven heb ik toch een aantal vragen omdat een aantal zaken mij niet logisch overkomen.

U geeft aan in uw vorige correspondentie dat wij als huurders het wettelijke recht hebben om als eerste de woning te kopen. U geeft nu aan dat het aantal belangstellenden onvoldoende zijn. Voor ons als huurders is hierin geen enkele inzage geboden. Dit betekent dat als wij in vertrouwen uitgaan van uw stellingname dat het percentage te laag is en wij akkoord gaan met uw stellingname dat wij op dat moment ons wettelijk recht verspelen. Hier maken wij bezwaar tegen. Ik verzoek u om hier inzage in te geven.

In onze vorige woonsituatie waren wij lid van een VvE binnen een appartementencomplex. Dit complex bestond uit huur en koopappartementen plus een aantal instellingen die daar huurden van de woningbouwvereniging, te weten woonbedrijf Ieder1 te Deventer. De organisaties die daar huurde waren o.a. Carinova, een woonzorgcentrum, kleinschalig wonen en de van de Bentstichting, een gezinsvervangend organisatie. Ook waren er winkels in dit pand gevestigd en een huisarts. Het aantal particuliere eigenaren was 33%. De woningbouw behield dus ruim de meerderheid. Door de constructie konden bewoners wel meepraten en meedenken over de toekomst van het gebouw. Het bood veel positieve uitdagingen. Het Landje telt aan de kant van de appartementen 20 woningen, te weten nr. 18 t.m. 56 = 20 woningen.

Om 33% te bereiken zijn er 7 geïnteresseerden nodig. Daarom wil ik inzage in het aantal bewoners die gereageerd hebben.

U geeft aan dat u de wensen van Habion afgewogen heeft tegen ons wettelijk recht van koop. Wij vragen ons af of deze keuze conform de wettelijke eis is.

U gaat er voetstoots vanuit dat een potentiële koper enkel en alleen het gehele complex wil kopen. U wens is om het complex dan ook als zodanig aan de markt aan te bieden. U gaat er ook vanuit dat deze keuze de staat van onderhoud en de levensloopbestendigheid van het gebouw ten goede zal komen en dat dit ook in het belang is van de overige bewoners die geen belangstelling hebben tot aankoop of daartoe niet bij machte zijn.

Mijn verzoek aan u is dan ook om samen met de bewoners die wel geïnteresseerd zijn in koop te kijken in hoeverre wij in het belang van ons allemaal als bewoners of de constructie van een VvE een interessante uitdaging is. Ik heb Opperdoes leren kennen als een sociale, betrokken gemeenschap en wij willen daar graag onze positieve bijdrage aan leveren. In afwachting van uw antwoord groet ik u vriendelijk, Hoogachtend, 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Aantekenen

5.1 lid 2 e

CBRE B.V.
PO Box 7971
1008 AD Amsterdam
Anthony Fokkerweg 15
1059 CM Amsterdam

5.1 lid 2 e @home.nl

tel. 5.1 lid 2 e

Opferdoes, 24 september 2020

Geachte mevrouw 5.1 lid 2 e

Wij heb uw antwoord op mijn schrijven d.d. 16 augustus gelezen en wij hebben er over nagedacht. Ook heb ik mijn oor te luister gelegd bij dorpsgenoten.

Allereerst vind ik het jammer dat er geen datum boven uw antwoord vermeld staat.

Omdat wij het als burgers lastig vinden om alle wet en regelgeving te kennen hebben wij besloten om juridisch advies in te winnen bij onze rechtsbijstand verzekering de DAS.

U schrijft in uw antwoord dat u zich niet aan de wettelijke verplichting hoeft te houden om de woning met voorrang aan de huurder te verkopen indien zij dat wensen om onderstaande redenen; Ik citeer uit uw antwoord:

"Indien er bij een complexgewijze verkoop de situatie ontstaat dat slechts een beperkt deel van de zittende huurders de woning wil of kan kopen in combinatie met een koper die enkel het volledige eigendom van het complex wil kopen, zal het belang van de koopwens van de huurders afgewogen worden tegen het belang van de wens van de toegelaten instelling om te komen tot complexgewijze koop"

U stelt in hun antwoord dat het aan u is om af te wegen om al dan niet aan de huurders te verkopen, ook niet door de Autoriteit Wonen. Er is zover wij weten echter op dit moment geen partij die geïnteresseerd is in de koop van het hele complex. Dus vervalt de verplichting tot verkoop aan de huurders m.i. niet.

Dit is de reden waarop wij bezwaar blijven maken en het aan de DAS voorleggen.

Het is nu aan de DAS om hierover met u in gesprek te gaan. Ik heb de zaak heden aangemeld en u zult van hen hierover bericht ontvangen. M.v.g. 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e



Stichting HABION

5.1 lid 2 e

Postbus 429

3500 AK UTRECHT

Uw kenmerk 103001/266/JH/CSC

Uw brief van 31 mei 2021

Zaaknummer Z-20-113521

Documentnummer DOC-21-417708

Bijlage(n) 0

Telefoonnummer 0229 856000

Verzonden

29 JUL 2021

Behandelend ambtenaar 5.1 lid 2 e

Onderwerp Zienswijze verkoop complex Almere en 't Landje

Geachte 5.1 lid 2 e

In de brief d.d. 31 mei jl. heeft u ons geïnformeerd dat het openbare verkoopproces met betrekking tot het complex afgerond is de koper reeds bekend. Vervolgens verzocht u ons om een positieve zienswijze af te geven op de voorgenomen verkoop van complex Almere en 't Landje en op de koper.

Naar aanleiding van uw verzoek geven we u het volgende mee.

Stichting Habion heeft ons op 15 juli 2020 geïnformeerd over het voorgenomen besluit om te starten met de openbare verkoop van complex Almere (30 zorgeenheden en 20 aanleunwoningen).

Op 29 oktober 2020 hebben we u onze voorlopige zienswijze kenbaar gemaakt. Daarin gaven we aan dat het voor ons essentieel is om het volkshuisvestelijk belang voor de doelgroep senioren op lange termijn te waarborgen. Daarnaast zijn ook de volgende punten meegegeven;

- Alle woningen blijven in stand als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag
- De woningen worden niet uitgepond door de eerste en eventuele volgende koper(s)
- De samenhang met zorg blijft zo goed mogelijk in stand.

Thans is een koper gevonden, Rafema Beheer B.V. die voornemens is om de huur van de bestaande 20 huurwoningen in 't Landje voor te zetten als betaalbare huurwoningen en op zoek te gaan naar een geschikte zorgpartij, wanneer dit uiteindelijk niet lukt, zal het gebouw wellicht getransformeerd worden naar zelfstandige en betaalbare segment appartementen. Wij zien graag dat er een overgangstermijn van 20 jaar wordt gehanteerd voor zittende/huidige huurders en dat de dorpsraad bij een eventuele, toekomstige bestemmingswijziging een adviserende rol krijgt.

Conform ons woonbeleid geldt voor transformatie de kaderstelling die door de raad is vastgesteld. Dat houdt in principe in dat er bij bouwplannen 25% in sociale huur en 25% betaalbare koop dient te worden gerealiseerd.



Gelet op de aangegeven voornemens voor de toekomstige ontwikkelingen van het complex, geven we Habion onze goedkeuring (akkoord) middels een positieve zienswijze inzake de verkoop van het complex en 't Landje te Opperdoes.

Tenslotte adviseren we u in een vroeg stadium het participatieproces te starten, met voor ons als belangrijke stakeholders de dorpsraad en de lokale corporaties voor de sociale verhuur.

Om de toegankelijkheid en de continuïteit verder te bewaken, is het zeer gewenst dat zorginstellingen gebruik kunnen maken van de Wet langdurige zorg (Wlz).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen? Belt u ons dan op werkdagen (maandag t/m donderdag) tussen 08.30 en 17.00 uur of op vrijdag tussen 08.30 en 14.00 uur. Het telefoonnummer is 0229 856000. Wij zijn u graag van dienst. Houd zaaknummer en documentnummer bij de hand, dan kunnen wij u sneller helpen.

5.1
lid 2
Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Medemblik,
De secretaris

5.1 lid 2 e

5.1
lid 2
Zwaan

De burgemeester

5.1 lid 2 e

F.R. Streng

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Gebouw-ID	Kavel-ID	Naam	Postcode	Plaats	WOZ-waarde	Vastgoedmanager
103002001	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES	5.1 lid 2 f	5.1 lid 2 e
103002002	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002003	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002004	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002005	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002006	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002007	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002008	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002009	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002010	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002011	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002012	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002013	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002014	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002015	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002016	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002017	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002018	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002019	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		
103002020	103002	't Landje	1674 PV	OPPERDOES		

Amsterdam, 3 augustus 2020

Betreft: Inventarisatie aankoop aanleunwoning 't Landje 5.1.1.e

Geachte meneer, mevrouw,

Onlangs heeft u kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop van de door u gehuurde woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes. De aanleunwoningen worden alleen individueel verkocht indien daartoe voldoende interesse is onder alle huurders van de aanleunwoningen. Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen tezamen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Bewoners hebben tot 10 augustus 2020 de mogelijkheid om hun (concrete) interesse te tonen.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de verkoopprijs van uw aanleunwoning gelegen aan 't Landje 5.1.1.e te Opperdoes kadastraal bekend als Noorder-Koggenland, T, 3256. Indien Stichting Habion ("Habion") besluit om tot verkoop van uw woning over te gaan dan hanteert Habion een minimale verkoopprijs van 5.1 lid 2 f. U kunt alsdan zelf een notaris kiezen die de levering voor zal verzorgen, indien gewenst kan Habion ook een notaris aandragen. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening. De woning zal "as is" worden geleverd, dit betekent onder meer dat Habion enkel beperkte garanties ten aanzien van diens juridische gerechtigheid zal geven en dat de woning door u geheel en in alle opzichten "as is" dient te worden aanvaard, waaronder - onder meer - wordt bedoeld in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin de woning zich bevindt op de leveringsdatum. Ten aanzien van de toestand van de woning heeft u derhalve - behoudens eventuele expliciete garanties van Habion in de koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Habion.

Deze brief impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Habion. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling met Habion. Als gevolg van deze brief kunt u geen enkele (precontractuele) aanspraak maken jegens Habion.

Graag ontvangen wij uiterlijk op 10 augustus 2020 een reactie op deze brief, ook indien u niet wenst over te gaan tot aankoop van de woning. Dit kunt u doen door een e-mail te versturen, uiterlijk op 10 augustus 2020, naar CBRE t.a.v. 5.1.1.e

Aan: 5.1.1.e @cbre.com

c.c. 5.1.1.e @cbre.com;

Onderwerp: 'Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes'.

Uiterlijk op 15 augustus 2020 zal Habion u nader informeren of uit de onderhavige inventarisatie is gebleken dat de huurdersvoldoende interesse tonen voor een eventuele verkoop van de woningen.

De coördinatie van verkoop van de aanleunwoning is namens Habion uitbesteed aan CBRE B.V. (CBRE).

In het kader van het uitvoeren van deze opdracht en de noodzaak u hierover te informeren, zijn de contactgegevens door Habion eenmalig aan CBRE verstrekt. Deze persoonsgegevens zullen door CBRE worden verwijderd na afronding van de werkzaamheden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met CBRE:

- 5.1.1.e @cbre.com

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Habion,

Met vriendelijke groet,

.....

5.1.1.e

Senior Consultant Capital Markets Healthcare

Amsterdam, 27 juli 2020

Betreft: Inventarisatie aankoop aanleunwoning 5.1 lid 2 e

Geachte meneer, mevrouw,

Onlangs heeft u kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop van de door u gehuurde woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes. De aanleunwoningen worden alleen individueel verkocht indien daartoe voldoende interesse is onder alle huurders van de aanleunwoningen. Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen tezamen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Bewoners hebben tot 10 augustus 2020 de mogelijkheid om hun (concrete) interesse te tonen.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de verkoopprijs van uw aanleunwoning gelegen aan 5.1 lid 2 e te Opperdoes kadastraal bekend als Noorder-Koggenland, T, 5.1 lid 2 e. Indien Stichting Habion ("Habion") besluit om tot verkoop van uw woning over te gaan dan hanteert Habion een minimale verkoopprijs van 5.1 lid 2 f. U kunt alsdan zelf een notaris kiezen die de levering voor zal verzorgen, indien gewenst kan Habion ook een notaris aandragen. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening. De woning zal "as is" worden geleverd, dit betekent onder meer dat Habion enkel beperkte garanties ten aanzien van diens juridische gerechtigheid zal geven en dat de woning door u geheel en in alle opzichten "as is" dient te worden aanvaard, waaronder - onder meer - wordt bedoeld in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin de woning zich bevindt op de leveringsdatum. Ten aanzien van de toestand van de woning heeft u derhalve - behoudens eventuele expliciete garanties van Habion in de koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Habion.

Deze brief impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Habion. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling met Habion. Als gevolg van deze brief kunt u geen enkele (precontractuele) aanspraak maken jegens Habion.

Graag ontvangen wij uiterlijk op 10 augustus 2020 een reactie op deze brief, ook indien u niet wenst over te gaan tot aankoop van de woning. Dit kunt u doen door een e-mail te versturen, uiterlijk op 10 augustus 2020, naar CBRE t.a.v. 5.1 lid 2 e

Aan: 5.1 lid 2 e @cbre.com

c.c. 5.1 lid 2 e @cbre.com;

Onderwerp: 'Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes'.

Uiterlijk op 15 augustus 2020 zal Habion u nader informeren of uit de onderhavige inventarisatie is gebleken dat de huurdersvoldoende interesse tonen voor een eventuele verkoop van de woningen.

De coördinatie van verkoop van de aanleunwoning is namens Habion uitbesteed aan CBRE B.V. (CBRE).

In het kader van het uitvoeren van deze opdracht en de noodzaak u hierover te informeren, zijn de contactgegevens door Habion eenmalig aan CBRE verstrekt. Deze persoonsgegevens zullen door CBRE worden verwijderd na afronding van de werkzaamheden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met CBRE:

- 5.1 lid 2 e @cbre.com

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Habion,

Met vriendelijke groet,

.....

5.1 lid 2 e

Senior Consultant Capital Markets Healthcare

Amsterdam, 27 juli 2020

Betreft: Inventarisatie aankoop aanleunwoning 5.1 lid 2 e

Geachte meneer, mevrouw,

Onlangs heeft u kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop van de door u gehuurde woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes. De aanleunwoningen worden alleen individueel verkocht indien daartoe voldoende interesse is onder alle huurders van de aanleunwoningen. Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen tezamen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Bewoners hebben tot 10 augustus 2020 de mogelijkheid om hun (concrete) interesse te tonen.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de verkoopprijs van uw aanleunwoning gelegen aan 5.1 lid 2 e te Opperdoes kadastraal bekend als Noorder-Koggenland, T, 5.1 lid 2 e. Indien Stichting Habion ("Habion") be 5.1 lid 2 f erkoop van uw woning over te gaan dan hanteert Habion een minimale verkoopprijs van 5.1 lid 2 f. U kunt alsdan zelf een notaris kiezen die de levering voor zal verzorgen, indien gewenst kan Habion ook een notaris aandragen. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening. De woning zal "as is" worden geleverd, dit betekent onder meer dat Habion enkel beperkte garanties ten aanzien van diens juridische gerechtigheid zal geven en dat de woning door u geheel en in alle opzichten "as is" dient te worden aanvaard, waaronder - onder meer - wordt bedoeld in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin de woning zich bevindt op de leveringsdatum. Ten aanzien van de toestand van de woning heeft u derhalve - behoudens eventuele expliciete garanties van Habion in de koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Habion.

Deze brief impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Habion. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling met Habion. Als gevolg van deze brief kunt u geen enkele (precontractuele) aanspraak maken jegens Habion.

Graag ontvangen wij uiterlijk op 10 augustus 2020 een reactie op deze brief, ook indien u niet wenst over te gaan tot aankoop van de woning. Dit kunt u doen door een e-mail te versturen, uiterlijk op 10 augustus 2020, naar CBRE t.a.v. 5.1 lid 2 e :

Aan: 5.1 lid 2 e @cbre.com

c.c. 5.1 lid 2 e @cbre.com;

Onderwerp: 'Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes'.

Uiterlijk op 15 augustus 2020 zal Habion u nader informeren of uit de onderhavige inventarisatie is gebleken dat de huurdersvoldoende interesse tonen voor een eventuele verkoop van de woningen.

De coördinatie van verkoop van de aanleunwoning is namens Habion uitbesteed aan CBRE B.V. (CBRE).

In het kader van het uitvoeren van deze opdracht en de noodzaak u hierover te informeren, zijn de contactgegevens door Habion eenmalig aan CBRE verstrekt. Deze persoonsgegevens zullen door CBRE worden verwijderd na afronding van de werkzaamheden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met CBRE:

- 5.1 lid 2 e @cbre.com

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Habion,

Met vriendelijke groet,

.....

5.1 lid 2 e

Senior Consultant Capital Markets Healthcare

Amsterdam, 27 juli 2020

Betreft: Inventarisatie aankoop aanleunwoning 't Landje ^{5.1 lid}

Geachte meneer, mevrouw,

Onlangs heeft u kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop van de door u gehuurde woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes. De aanleunwoningen worden alleen individueel verkocht indien daartoe voldoende interesse is onder alle huurders van de aanleunwoningen. Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen tezamen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Bewoners hebben tot 10 augustus 2020 de mogelijkheid om hun (concrete) interesse te tonen.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de verkoopprijs van uw aanleunwoning gelegen aan 't Landje ^{5.1 lid} te Opperdoes kadastraal bekend als Noorder-Koggenland, T, 3256. Indien Stichting Habion ("Habion") besluit om tot verkoop van uw woning over te gaan dan hanteert Habion een minimale verkoopprijs van € 158.000 k.k. U kunt alsdan zelf een notaris kiezen die de levering voor zal verzorgen, indien gewenst kan Habion ook een notaris aandragen. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening. De woning zal "as is" worden geleverd, dit betekent onder meer dat Habion enkel beperkte garanties ten aanzien van diens juridische gerechtigheid zal geven en dat de woning door u geheel en in alle opzichten "as is" dient te worden aanvaard, waaronder - onder meer - wordt bedoeld in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin de woning zich bevindt op de leveringsdatum. Ten aanzien van de toestand van de woning heeft u derhalve - behoudens eventuele expliciete garanties van Habion in de koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Habion.

Deze brief impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Habion. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling met Habion. Als gevolg van deze brief kunt u geen enkele (precontractuele) aanspraak maken jegens Habion.

Graag ontvangen wij uiterlijk op 10 augustus 2020 een reactie op deze brief, ook indien u niet wenst over te gaan tot aankoop van de woning. Dit kunt u doen door een e-mail te versturen, uiterlijk op 10 augustus 2020, naar CBRE t.a.v. ^{5.1 lid 2 e}

Aan: ^{5.1 lid 2 e} @cbre.com

c.c. ^{5.1 lid 2 e} @cbre.com;

Onderwerp: 'Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes'.

Uiterlijk op 15 augustus 2020 zal Habion u nader informeren of uit de onderhavige inventarisatie is gebleken dat de huurdersvoldoende interesse tonen voor een eventuele verkoop van de woningen.

De coördinatie van verkoop van de aanleunwoning is namens Habion uitbesteed aan CBRE B.V. (CBRE).

In het kader van het uitvoeren van deze opdracht en de noodzaak u hierover te informeren, zijn de contactgegevens door Habion eenmalig aan CBRE verstrekt. Deze persoonsgegevens zullen door CBRE worden verwijderd na afronding van de werkzaamheden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met CBRE:

- 5.1 lid 2 e @cbre.com

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Habion,

Met vriendelijke groet,

.....

5.1 lid 2 e

Senior Consultant Capital Markets Healthcare

Amsterdam, 27 juli 2020

Betreft: Inventarisatie aankoop aanleunwoning 't Landje ^{5.1 lid}

Geachte meneer, mevrouw,

Onlangs heeft u kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop van de door u gehuurde woning gelegen aan 't Landje te Opperdoes. De aanleunwoningen worden alleen individueel verkocht indien daartoe voldoende interesse is onder alle huurders van de aanleunwoningen. Mocht er onvoldoende interesse zijn onder de huurders, dan worden de woningen tezamen te koop aangeboden aan andere verhuurders zoals andere woningcorporaties en/of beleggers. Bewoners hebben tot 10 augustus 2020 de mogelijkheid om hun (concrete) interesse te tonen.

Door middel van deze brief willen wij u graag informeren over de verkoopprijs van uw aanleunwoning gelegen aan 't Landje ^{5.1 lid} te Opperdoes kadastraal bekend als Noorder-Koggenland, T, 3256. Indien Stichting Habion ("Habion") besluit om tot verkoop van uw woning over te gaan dan hanteert Habion een minimale verkoopprijs van € 158.000 k.k. U kunt alsdan zelf een notaris kiezen die de levering voor zal verzorgen, indien gewenst kan Habion ook een notaris aandragen. De kosten van de notaris zijn voor uw rekening. De woning zal "as is" worden geleverd, dit betekent onder meer dat Habion enkel beperkte garanties ten aanzien van diens juridische gerechtigheid zal geven en dat de woning door u geheel en in alle opzichten "as is" dient te worden aanvaard, waaronder - onder meer - wordt bedoeld in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke toestand waarin de woning zich bevindt op de leveringsdatum. Ten aanzien van de toestand van de woning heeft u derhalve - behoudens eventuele expliciete garanties van Habion in de koopovereenkomst - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Habion.

Deze brief impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de zijde van Habion. U kunt hieraan geen rechten ontlenen, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het recht op het voeren van enige onderhandeling met Habion. Als gevolg van deze brief kunt u geen enkele (precontractuele) aanspraak maken jegens Habion.

Graag ontvangen wij uiterlijk op 10 augustus 2020 een reactie op deze brief, ook indien u niet wenst over te gaan tot aankoop van de woning. Dit kunt u doen door een e-mail te versturen, uiterlijk op 10 augustus 2020, naar CBRE t.a.v. ^{5.1 lid 2 e}

Aan: ^{5.1 lid 2 e} cbre.com

c.c. ^{5.1 lid 2 e} @cbre.com;

Onderwerp: 'Reactie mogelijkheid tot aankoop aanleunwoning Habion Opperdoes'.

Uiterlijk op 15 augustus 2020 zal Habion u nader informeren of uit de onderhavige inventarisatie is gebleken dat de huurdersvoldoende interesse tonen voor een eventuele verkoop van de woningen.

De coördinatie van verkoop van de aanleunwoning is namens Habion uitbesteed aan CBRE B.V. (CBRE).

In het kader van het uitvoeren van deze opdracht en de noodzaak u hierover te informeren, zijn de contactgegevens door Habion eenmalig aan CBRE verstrekt. Deze persoonsgegevens zullen door CBRE worden verwijderd na afronding van de werkzaamheden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met CBRE:

- 5.1 lid 2 e @cbre.com

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens Habion,

Met vriendelijke groet,

.....

5.1 lid 2 e

Senior Consultant Capital Markets Healthcare



User Name: = 5.1 lid 2 e

Date and Time: = 2021-09-06

Job Number: = 152236222

Documents (1)

Client/Matter: -None-

Search Terms: Helaas voor Opperdoes maar nog geen koper voor verzorgingshuis Almere. Onderhandelingen met De Woonschakel stukgelopen

Search Type: NaturalAnd

Content Type

news

Narrowed by

-None-

1. Helaas voor Opperdoes maar nog geen koper voor verzorgingshuis Almere. Onderhandelingen met Woonschakel stukgelopen

Helaas voor Opperdoes maar nog geen koper voor verzorgingshuis Almere. Onderhandelingen met Woonschakel stukgelopen

Helaas voor Opperdoes maar nog geen koper voor verzorgingshuis Almere. Onderhandelingen met Woonschakel stukgelopen

Noordhollands Dagblad.nl

27 oktober 2020 dinsdag 12:50 PM GMT

Copyright 2020 Mediahuis Nederland BV All Rights Reserved

Section: NHD; REGIO; WEST-FRIESLAND

Length: 424 words

Byline: Mike Deutekom

Dateline: Opperdoes

Body

Zorgcentrum Almere in Opperdoes is nog niet verkocht. Dat meldt eigenaar Habion desgevraagd nu in het dorp rondgaat dat woningcorporatie De Woonschakel uit Medemblik interesse heeft in het pand.

Dat laatste klopt wel, zegt directeur Albert Gieling van De Woonschakel. „Of liever gezegd, 'interesse had'. Want de prijs die Habion vraagt voor Almere is voor ons te hooggegrepen. We hebben afgelopen zomer aan de gemeente Medemblik laten weten dat onze onderhandelingen met Habion zijn stukgelopen. Helaas, maar het verschil tussen wat wij kunnen en willen betalen en wat Habion vraagt voor Almere is te groot.”

Gespannen relatie

Het verschil tussen de vraagprijs van Habion en het bod van De Woonschakel zou volgens Gieling 1,3 miljoen euro zijn. „Wij hebben in 2015 naar aanleiding van contacten met huurder Omring en eigenaar Habion een eerste bieding uitgebracht op het verzorgingshuis Almere en de twintig aanleunwoningen. Op dat moment was er sprake van een gespannen relatie tussen eigenaar en huurder. Uitgangspunt voor De Woonschakel was overname van de bestaande huurovereenkomsten met Omring en bewoners. Helaas heeft dit niet geleid tot overeenstemming tussen partijen. Er bleef een gat van 550.000 euro over tussen de prijs die De woonschakel bood en die de eigenaar wilde hebben.”

In oktober vorig jaar gooide De Woonschakel opnieuw een balletje op toen bleek dat Omring uit Almere zou gaan vertrekken per juni 2021. „Het lokale belang, het tekort aan woningen en de mogelijkheden die corporatie zag op deze locatie gaven hier aanleiding toe”, aldus Gieling.

Verlies

Nadat de gegevens van Almere door De Woonschakel waren bestudeerd heeft de woningcorporatie in mei bij hun collega's van Habion een bod uitgebracht. „Naast het aankoopbedrag was De Woonschakel bereid om 2,8 miljoen extra te investeren in de omvorming van 30 verzorgingseenheden naar 17 appartementen plus gedeeltelijke sloop die de mogelijkheid geeft om tien nieuwbouwwoningen te realiseren. De plannen hiervoor zijn bij de eigenaar

Helaas voor Opperdoes maar nog geen koper voor verzorgingshuis Almere. Onderhandelingen met Woonschakel stukgelopen

bekend gemaakt. Op de totale investering was De Woonschakel bereid om een verlies te accepteren van 2,4 miljoen euro. Een hoger verliessaldo is voor De Woonschakel niet acceptabel omdat deze niet meer maatschappelijk uitlegbaar is en huurders bij de corporatie anders hiervoor extra zouden moeten worden belast", geeft de directeur aan.

Omdat er een 'onoverbrugbaar verschil' van 1,3 miljoen euro bleef bestaan, zijn de onderhandelingen over de verkoop in juni van dit jaar gestaakt.

Volgens Habion staat het complex nog steeds te koop.

Graphic

Image, Verzorgingshuis Almere in Opperdoes staat nog steeds te koop., Foto Marcel Rob

Classification

Language: DUTCH; NEDERLANDS

Publication-Type: Web Publicatie

Journal Code: noordhollandsdagblad.nl

Subject: Property + Housing Regulation + Policy (94%); vastgoed (%); huisvesting en stedenbouw (%); Habion (%); De Woonschakel (%); Almere (%)

Industry: Residential Property (75%)

Load-Date: October 27, 2020



User Name: = 5.1 lid 2 e

Date and Time: = 2021-09-06

Job Number: = 152236124

Documents (1)

Client/Matter: -None-

Search Terms: Almere in Opperdoes nog steeds te koop

Search Type: NaturalAnd

Content Type

news

Narrowed by

-None-

1. Almere in Opperdoes nog steeds te koop

Almere in Opperdoes nog steeds te koop

Noordhollands Dagblad.nl

5 mei 2021 woensdag 1:23 PM GMT

Copyright 2021 Mediahuis Nederland BV All Rights Reserved

Section: NHD; REGIO; WEST-FRIESLAND**Length:** 131 words**Byline:** 5.1 lid 2 e**Dateline:** **Opperdoes**

Body

Zorgcentrum **Almere in Opperdoes** staat **nog steeds te koop**.

Eigenaar Habion heeft **nog** geen koper gevonden voor het complex dat naast het verzorgingshuis twintig aanleunwoningen telt. De Woonschakel uit Medemblik heeft vorig jaar interesse getoond maar tot een deal kwam het destijds niet. Het verschil tussen de vraagprijs en het bod van De Woonschakel zou volgens Woonschakel-5.1 lid 2 e oen **te** groot zijn.

Habion heeft **Almere** daarna bij andere partijen aangeboden. „Dat zijn stuk voor stuk partijen die gaan voor een lange-termijn-investering op de locatie. Op dit moment is er **nog** geen overeenstemming”, laat Habion-woordvoerder 5.1 lid 2 e weten.

Lees ook: [Helaas voor **Opperdoes** maar **nog** geen koper voor verzorgingshuis **Almere**. Onderhandelingen met De Woonschakel stukgelopen](#)

Classification

Language: DUTCH; NEDERLANDS**Publication-Type:** Web Publicatie**Journal Code:** noordhollandsdagblad.nl

Subject: Prices (84%); Property + Housing Regulation + Policy (67%); Securities + Other Investments (64%); Housing Market (63%); economische sector (%); Habion (%); **Almere** (%); **Opperdoes** (%)

Almere in Opperdoes nog steeds te koop

Industry: Residential Property (94%)

Load-Date: May 6, 2021

End of Document

Interne beoordeling per 1 september 2018,

Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed.

Behandelend inspecteur Toezichthouder	5.1 lid 2 e
Toegelaten instelling Dossiernummer	Habion, L1666 2021AW2047
<u>Volledigheid</u> Zijn de volgende stukken aanwezig: (1) Aanvraagformulier, (2) Taxatierapport of Woz-beschikking, (3) Koopovereenkomst, (4) Zienswijzen, (5) Integriteitsonderzoek naar de koper, (6) Aanbiedingsvolgorde.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<u>Aanvraagformulier</u> Aanvraagformulier ondertekend door de verkopende corporatie en volledig ingevuld?	ja
<u>Reden verkoop</u>	De kerntaak van Habion is het bouwen en verhuren van woningen en zorgcomplexen om daarmee onze doelgroep van passende huisvesting te voorzien. Het complex is gelegen in Opperdoes. Habion heeft deze regio niet meer als kernregio aangewezen. Daarom hebben wij besloten om dit object te verkopen. De verkoop van de portefeuille levert inkomsten op waarmee we nieuwe investerings kunnen doen in het bestaande bezit en in de nieuwbouw van sociale woningen.
<u>Soort OG</u> Woning blijvend gereguleerd Gemengd gereguleerd complex	<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgcentrum met 30 zorgappartementen en maatschappelijke ruimte/aula bekend als Burg. Pierhagenlaan 2, 1674 PV, Opperdoes • 20 aanleunwoningen, 't Landje 18-56 (even), 1674 PV aanleunwoningen (WWS 109 t/m 136 WWS) • 3 garageboxen 20 aanleunwoningen, waarvan 18 verhuurd en 2 leegstaand
<u>Kadastrale omschrijving taxatie</u>	Gedeelte van het perceel grond, Noorder- Koggenland, sectie T, nummer 3260,
<u>Beoordeling koopsom</u> Taxatierapport < 2 jaar oud, of 6 maanden vergezd met een markttechnische update?	't Landje 18 t/m 56 (even) Opperdoes Datum taxatierapport 12 mei 2021 Waarde 5.1 lid 2 f ril 2021 waarde 5.1 lid 2 f Burg. Pierhagenlaan 2 Opperdoes Datum taxatierapport 12 mei 2021 Waardeneildatum 1 april 2021 waarde 5.1 lid 2 f Totaal 5.1 lid 2 f

<p><i>Kloppen kadastrale percelen met koopakte?</i></p> <p><i>Is het taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke opgesteld, die aangesloten is aan een (NVRT/NVM) belangenorganisatie?</i></p> <p><i>Is de taxatiewaarde volledig?</i> <i>Beoordeel de uitkomsten uit de gehanteerde methode:</i> <i>Rendement% (BAR), Referentiewaarde of DCF?</i></p> <p><i>Is het taxatierapport gevalideerd bij blijvend gereguleerde woning/complex?</i></p>	<p>ja</p> <p>Nrvt, Juffer Vastgoed B.V. kamer bedrijfsmatig vastgoed</p> <p>DCF, BAR/NAR</p> <p>Nvt, zie handreiking art 7e</p> <p>e. Meerdere zelfstandige wooneenheden / kadastraal niet gesplitst Een taxatierapport betreffende een object dat bestaat uit: a. meerdere zelfstandige wooneenheden (en/of verblijfsobjecten) b. die niet kadastraal gesplitst zijn en c. die verhuurd zijn en blijven, kan niet worden gevalideerd.</p>
<p><u>Koopovereenkomst</u> <i>Koopsom moet hoger of gelijk zijn aan de Woz-waarde of getaxeerde marktwaaarde:</i> <i>-Bij gereguleerde woningen:</i> <i>7 doorexploitatiebeding en sociaal gedrag.</i></p>	<p>koopsom 5.1 lid 2 f 26 juli 2021</p> <p>Doorexploitatie ja Opgenomen in artikel 19.2</p> <p>Sociaal gedrag ja, IVBN Opgenomen in artikel 15.8</p> <p>Antispeculatiebeding 1 jaar Art 19.1</p> <p>Nader te noemen meester ja/nee</p>
<p><u>Kadastrale aanduiding koopovereenkomst</u></p>	<p>Gedeelte van het perceel grond, Noorder-Koggenland, sectie T, nummer 3260, 8287m²</p>
<p><u>Zienswijzen Gemeenten + Bewonersorganisatie of Huurder</u> Zienswijze van de gemeente en bewonersorganisatie of huurder (die betrekking heeft op zowel de koper + vastgoedobject) Positief?</p> <p>Bij negatieve zienswijze, is reactie van corporatie aanwezig?</p>	<p>Zienswijze gemeente ja Datum 29 juli 2021 Positief Indien het de koper niet lukt om een geschikte zorgpartij te vinden zal het gebouw wellicht getransformeerd worden naar zelfstandige en betaalbare appartementen. De gemeente wil dat er een overgangstermijn van 20 jaar wordt gehanteerd voor de zittende huidige huurders en dat de dorpsraad bij toekomstige bestemmingswijziging een adviserende rol krijgt.</p> <p>Zienswijze huurdersorganisatie nee</p>

	<p>Habion heeft geen huurders/bewonersorganisatie, is al eerder goedgekeurd in besluiten (2019AW437, 2019AW489, 2020AW1139 en 2021AW2000)</p> <p>Habion beschikt niet over een huurdersorganisatie. Een zienswijze is niet mogelijk.</p>
<p><u>Integriteitsonderzoek naar de koper</u> <i>Is de VOG-positief (natuurlijke persoon functieaspecten 12, 41 en 43), Of rechtspersoon met als doel "Aankoop corporatiewoningen"</i> <i>Wat is het resultaat uit het VOG-onderzoek?</i></p> <p><i>Openbare bronnenonderzoek (google, kvk, facebook, linked-in).</i></p>	<p>Naam koper Rafema Beheer B.V. Kvk nr 36048857</p> <p>VOG d.d. 11 juni 2021 geen bezwaar</p> <p>geen bijzonderheden over deze BV bij google of Legal Intelligence</p>
<p><u>Aanbiedingsvolgorde</u> <i>Aanbieding aan huurders voor 4 weken; Aanbieding aan toegelaten instelling 4 weken; Aanbieding openbaar middels landelijke krant of internetmedium.</i></p> <p><i>Nb. Het simultaan te koop aanbieden aan andere toegelaten instellingen en derden door middel van tenderen is toegestaan. De tender moet openbaar aangekondigd.</i></p>	<p>Aanbieding aan huurders ja 10 juli 2020 eerste brief, daarna hadden 3 huurders interesse (nrs, 28, 32 en 36) 27 juli 2020 koopprijs doorgegeven (nrs 18, 28, 32, 36 en 44) Uiteindelijk bleven 3 huurders over, 15% van het totaal van 20 woningen. Habion heeft besloten niet aan zittende huurders te verkopen.</p> <p>d.d. 1 juli 2020 aan Stichting de Omring. Geen interesse d.d. 3 juli 2020</p> <p>Aanbieding aan TI ja 4 okt 2019 aanbidding aan De Woonschakel 8 mei 2020 Woonschakel bieding uitgebracht,</p> <p>5.1 lid 2 f 13 mei 2020 CBRE geeft aan dat bieding minimaal 5.1 lid 2 f moet zijn 19 mei 2020 CBRE → Woonschakel; zullen taxatie laten uitvoeren namens Habion en dan met tegenvoorstel komen streven naar 19 juni 5 juni 2020 CBRE → woonschakel; geeft aan dat vraagprijs 5.1 lid 2 f is. Bieding woonschakel en vraagprijs liggen te ver uit elkaar niet gelukt prijsovereenstemming te komen. Openbare verkoop wordt gestart</p> <p>Uit corr blijkt dat partijen (habion en Woonschakel) in 2015 ook al onderhandeld hebben over pand.</p> <p><i>De bieding van De Woonschakel lag onder de taxatiewaarde / WOZ waarde. Habion heeft De Woonschakel de mogelijkheid geboden om de bieding te herzien, maar De Woonschakel heeft hier geen gebruik van gemaakt. Er dus geen prijsovereenstemming tot stand gekomen.</i></p>

	<p>Hier is wel over geschreven in de media, zie hieronder</p> <p>Openbare aanbidding ja Advertentie FD 20 juli 2020 Te koop: woonzorgcomplex Almere met 20 aanleunwoningen Habion Over deze verkoop is geschreven in het Noordhollands Dagblad op 27 oktober 2020 en 5 mei 2021</p>
--	--

Meelezend inspecteur

<i>Naam</i>	
<i>Datum</i>	

Interne beoordeling per 1 september 2018,

Verkoop van woningen en maatschappelijk vastgoed.

Behandelend inspecteur Toezichthouder	5.1 lid 2 e
Toegelaten instelling Dossiernummer	Habion, L1666 2021AW2047
<u>Volledigheid</u> Zijn de volgende stukken aanwezig: (1) Aanvraagformulier, (2) Taxatierapport of Woz-beschikking, (3) Koopovereenkomst, (4) Zienswijzen, (5) Integriteitsonderzoek naar de koper, (6) Aanbiedingsvolgorde.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<u>Aanvraagformulier</u> Aanvraagformulier ondertekend door de verkopende corporatie en volledig ingevuld?	ja
<u>Reden verkoop</u>	De kerntaak van Habion is het bouwen en verhuren van woningen en zorgcomplexen om daarmee onze doelgroep van passende huisvesting te voorzien. Het complex is gelegen in Opperdoes. Habion heeft deze regio niet meer als kernregio aangewezen. Daarom hebben wij besloten om dit object te verkopen. De verkoop van de portefeuille levert inkomsten op waarmee we nieuwe investeringen kunnen doen in het bestaande bezit en in de nieuwbouw van sociale woningen.
<u>Soort OG</u> Woning blijvend gereguleerd Gemengd gereguleerd complex	<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgcentrum met 30 zorgappartementen en maatschappelijke ruimte/aula bekend als Burg. Pierhagenlaan 2, 1674 PV, Opperdoes • 20 aanleunwoningen, 't Landje 18-56 (even), 1674 PV aanleunwoningen (WWS 109 t/m 136 WWS) • 3 garageboxen 20 aanleunwoningen, waarvan 18 verhuurd en 2 leegstaand
<u>Kadastrale omschrijving taxatie</u>	Gedeelte van het perceel grond, Noorder-Koggenland, sectie T, nummer 3260,
<u>Beoordeling koopsom</u> Taxatierapport < 2 jaar oud, of 6 maanden vergezeld met een markttechnische update?	't Landje 18 t/m 56 (even) Opperdoes Datum taxatierapport 12 mei 2021 Waarde 5.1 lid 2 f april 2021 waarde 5.1 lid 2 f Burg. Pierhagenlaan 2 Opperdoes Datum taxatierapport 12 mei 2021 Waardepeildatum 1 april 2021 waarde 5.1 lid 2 f Totaal 5.1 lid 2 f

<p><i>Kloppen kadastrale percelen met koopakte?</i></p> <p><i>Is het taxatierapport opgesteld door een onafhankelijke opgesteld, die aangesloten is aan een (NVRT/NVM) belangenorganisatie?</i></p> <p><i>Is de taxatiewaarde volledig?</i> <i>Beoordeel de uitkomsten uit de gehanteerde methode:</i> <i>Rendement% (BAR), Referentiewaarde of DCF?</i></p> <p><i>Is het taxatierapport gevalideerd bij blijvend gereguleerde woning/complex?</i></p>	<p>ja</p> <p>Nrvt, Juffer Vastgoed B.V. kamer bedrijfsmatig vastgoed</p> <p>DCF, BAR/NAR</p> <p>Nvt, zie handreiking art 7e</p> <p>e. Meerdere zelfstandige wooneenheden / kadastraal niet gesplitst Een taxatierapport betreffende een object dat bestaat uit: a. meerdere zelfstandige wooneenheden (en/of verblijfsobjecten) b. die niet kadastraal gesplitst zijn en c. die verhuurd zijn en blijven, kan niet worden gevalideerd.</p>
<p><u>Koopovereenkomst</u> <i>Koopsom moet hoger of gelijk zijn aan de Woz-waarde of getaxeerde marktwaaarde:</i> <i>-Bij gereguleerde woningen:</i> <i>7 doorexploitatiebeding en sociaal gedrag.</i></p>	<p>koopsom 5.2 lid 1 Getekend op 22 en 26 juli 2021</p> <p>Doorexploitatie ja Opgenomen in artikel 19.2</p> <p>Sociaal gedrag ja, IVBN Opgenomen in artikel 15.8</p> <p>Antispeculatiebeding 1 jaar Art 19.1</p> <p>Nader te noemen meester ja/nee</p>
<p><u>Kadastrale aanduiding koopovereenkomst</u></p>	<p>Gedeelte van het perceel grond, Noorder-Koggenland, sectie T, nummer 3260, 8287m²</p>
<p><u>Zienswijzen Gemeenten + Bewonersorganisatie of Huurder</u> Zienswijze van de gemeente en bewonersorganisatie of huurder (die betrekking heeft op zowel de koper + vastgoedobject) Positief?</p> <p>Bij negatieve zienswijze, is reactie van corporatie aanwezig?</p>	<p>Zienswijze gemeente ja Datum 29 juli 2021 Positief Indien het de koper niet lukt om een geschikte zorgpartij te vinden zal het gebouw wellicht getransformeerd worden naar zelfstandige en betaalbare appartementen. De gemeente wil dat er een overgangstermijn van 20 jaar wordt gehanteerd voor de zittende huidige huurders en dat de dorpsraad bij toekomstige bestemmingswijziging een adviserende rol krijgt.</p> <p>Zienswijze huurdersorganisatie nee</p>

	<p>Habion heeft geen huurders/bewonersorganisatie, is al eerder goedgekeurd in besluiten (2019AW437, 2019AW489, 2020AW1139 en 2021AW2000)</p> <p>Habion beschikt niet over een huurdersorganisatie. Een zienswijze is niet mogelijk.</p>
<p><u>Integriteitsonderzoek naar de koper</u> <i>Is de VOG-positief (natuurlijke persoon functieaspecten 12, 41 en 43), Of rechtspersoon met als doel "Aankoop corporatiewoningen"</i> <i>Wat is het resultaat uit het VOG-onderzoek?</i></p> <p><i>Openbare bronnenonderzoek (google, kvk, facebook, linked-in).</i></p>	<p>Naam koper Rafema Beheer B.V. Kvk nr 36048857</p> <p>VOG d.d. 11 juni 2021 geen bezwaar</p> <p>geen bijzonderheden over deze BV bij google of Legal Intelligence</p>
<p><u>Aanbiedingsvolgorde</u> <i>Aanbieding aan huurders voor 4 weken; Aanbieding aan toegelaten instelling 4 weken; Aanbieding openbaar middels landelijke krant of internetmedium.</i></p> <p><i>Nb. Het simultaan te koop aanbieden aan andere toegelaten instellingen en derden door middel van tenderen is toegestaan. De tender moet openbaar aangekondigd.</i></p>	<p>Aanbieding aan huurders ja 10 juli 2020 eerste brief, daarna hadden 3 huurders interesse (nrs, 28, 32 en 36) 27 juli 2020 koopprijs doorgegeven (nrs 18, 28, 32, 36 en 44) Uiteindelijk bleven 3 huurders over, 15% van het totaal van 20 woningen. Habion heeft besloten niet aan zittende huurders te verkopen.</p> <p>d.d. 1 juli 2020 aan Stichting de Omring. Geen interesse d.d. 3 juli 2020</p> <p>Aanbieding aan TI ja 4 okt 2019 aanbidding aan De Woonschakel 8 mei 2020 Woonschakel bieding uitgebracht, 5.1 lid 2 f 13 mei 2020 CBRE geeft aan dat bieding minimaal 5.1 lid 2 f moet zijn 19 mei 2020 CBRE → Woonschakel; zullen taxatie laten uitvoeren namens Habion en dan met tegenvoorstel komen streven naar 19 juni 5 juni 2020 CBRE → woonschakel; geeft aan dat vraagprijs 5.1 lid 2 f is. Bieding woonschakel en vraagprijs liggen te ver uit elkaar niet gelukt prijsovereenstemming te komen. Openbare verkoop wordt gestart</p> <p>Uit corr blijkt dat partijen (habion en Woonschakel) in 2015 ook al onderhandeld hebben over pand.</p> <p><i>De bieding van De Woonschakel lag onder de taxatiewaarde / WOZ waarde. Habion heeft De Woonschakel de mogelijkheid geboden om de bieding te herzien, maar De Woonschakel heeft hier geen gebruik van gemaakt. Er dus geen prijsovereenstemming tot stand gekomen.</i></p>

	<p>Hier is wel over geschreven in de media, zie hieronder</p> <p>Openbare aanbidding ja Advertentie FD 20 juli 2020 Te koop: woonzorgcomplex Almere met 20 aanleunwoningen Habion</p> <p>Over deze verkoop is geschreven in het Noordhollands Dagblad op 27 oktober 2020 en 5 mei 2021</p>
--	--

Meelezend inspecteur

<i>Naam</i>	
<i>Datum</i>	

12 oktober 2021 webex gesprek met 5.1 lid 2 e 5.1 lid 2 e beiden van Habion, 5.1 lid 2 e van de Aw.

Ik had aanvullende vragen over het verkoopproces en de getaxeerde waarde van het object.

5.1 lid 2 geeft aan dat Habion en de huurder (Omring) hebben geprocedeerd met elkaar over de einddatum van overeenkomst. Huurder wilde eerder weg. Rechter heeft bepaald dat huurder is gehouden aan einddatum. In februari 2021 heeft de huurder gezegd eruit te gaan.

De openbare aanbidding is mislukt, daar kwamen te lage biedingen op binnen. Daarna is er gezocht naar een koper in het eigen netwerk.

5.1 lid 2 heeft meerdere malen telefonisch contact gehad met 5.1 lid 2 e (Woonschakel).

Belangrijk punt voor Habion is geweest dat Woonschakel minder woningen zou realiseren dan thans aanwezig en dat zij de huidige huurders niet wilde herhuisvesten.

De koper wilde op haar beurt niet tekenen voor het 20 jaar sociaal exploiteren van de woningen. Maar zegt wel de woningen in het sociale segment te willen verhuren. Is daartoe slechts 7 jaar gehouden.

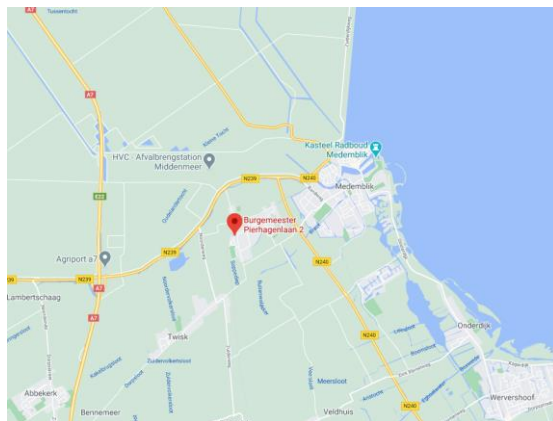
Habion vindt dat de koper daarmee handelt in het belang van de 5.1 . Daarbij betalen zij 5.1 meer dan de Woonplaats en staat gemeente positief tegenover de koper. De koper is bekend in deze omgeving.

Taxatierapport

Burg. Pierhagenlaan 2 Opperdoes

Opdrachtgever	Stichting Habion
Waardepeildatum	1 april 2021
Rapportdatum	12 mei 2021
Dossiernummer	4282020

Samenvatting



Algemeen

Opdrachtgever	Stichting Habion
Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2, 1674 PB Opperdoes
Type object	Woonzorgcomplex
Gebruikssituatie	Belegging
Taxatiedoel	Verkoop
Taxatietype	Volledige taxatie
Waardepeildatum	1 april 2021
Taxatiestandaard	IVS 2020

Objectgegevens

BVO	ca. 3.143 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 8.446 m ² (gedeeltelijk)
Zakelijk recht	Eigendom

Locatie	Redelijk	Verkoopbaarheid	Matig
Object	Matig tot redelijk	Verhuurbaarheid	Matig tot redelijk
Onderhoud	Redelijk	Courantheid	Matig

Taxatie

Contractuur
Markthuur
Marktwaaarde
Bruto aanvangsrendement
Netto aanvangsrendement

5.1 lid 2 f

Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
---------------------------	---------------------

Inhoudsopgave

1.	GETAXEERDE WAARDEN	4
2.	ALGEMEEN	6
3.	OBJECTBESCHRIJVING	11
4.	MARKT EN RISICO ANALYSE	20
5.	WAARDERING	32
6.	BIJLAGEN	38

1. Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde

5.1 lid 2 f

zegg 5.1 lid 2 f

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

Hilversum, 12 mei 2021

5.1 lid 2 e

Register Taxateur BV-GZV
Ingeschreven bij NRVT onder nummer RT282826876

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV

5.1 lid 2 e

Olympia 2D, 1213 NT Hilversum

Register Taxateur BV, ingeschreven bij NRVt onder nummer RT851923841

Verder te noemen 'taxateur'

Verklaart dat:

- Taxateur heeft op 12 mei 2021 het taxatierapport Burg. Pierhagenlaan 2 te Opperdoes, dossiernummer 4282020 met waardepeildatum 1 april 2021, kadastraal bekend NOORDER-KOGGENLAND T 3256 (gedeeltelijk) getaxeerd door J.F. Juffer RM RT, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Hilversum, 12 mei 2021

5.1 lid 2 e

2. Algemeen

2.1 Taxatieopdracht

Opdrachtgever	Stichting Habion Postbus 429 3500 AK Utrecht Contactpersoon 5.1 lid 2 e
Taxateur	5.1 lid 2 e ingeschreven bij NRVt, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder nummer RT282826876, als taxateur verbonden aan Juffer Vastgoed BV en aangesloten bij Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV. Voorts is de taxateur aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en werkt derhalve conform de NVM Erecode en de overige door NVM gestelde voorwaarden en bepalingen.
Opdracht	Opdrachtgever heeft opdracht verstrekt aan Taxatie Instituut Zorgvastgoed tot de volledige taxatie van de in dit rapport omschreven registergoederen om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde ten behoeve van Verkoop.
Opdrachtbrief	Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de door taxateur opgestelde en de door opdrachtgever geaccepteerde offerte d.d. 21 april 2021 Deze offerte bevat de scope van de taxatie, een beschrijving van de aanpak, definitie van de waardebegrippen, uiteenzetting van de te hanteren waarderingsmethode, het op te leveren resultaat en de geldende uitgangspunten en voorwaarden.
Te taxeren belang	Het volledig eigendom van een grondperceel met de daarop gevestigde opstallen, bestaande uit een intramuraal woonzorgcomplex voor ouderen met een intensieve zorgvraag inclusief verdere aanhorigheden.
Beperking aansprakelijkheid	Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe hij op basis van de verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe zijn verzekeraar bereid of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.
Algemene voorwaarden	De <u>Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers</u> van toepassing op dit taxatierapport.
Honorarium	Het met opdrachtgever overeengekomen honorarium betreft een vast tarief, de vergoeding voor de taxateur is derhalve niet afhankelijk van de getaxeerde waarde.

Uitgangspunten	Algemeen als good practice aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Voor een overzicht van de algemene van toepassing zijnde uitgangspunten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage A. De bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met het onderhavige taxatierapport.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Waardepeildatum	1 april 2021
Geraadpleegde bronnen	Ter uitvoering van de taxatie zijn de volgende documenten ingezien.

Informatie	Ingezien	Datum	Bron
Asbestonderzoek	Ja	24-07-20	IDDS
Bestemmingsplan	Ja	10-08-20	Ruimteplannen.nl
Bodemonderzoek	Ja	24-07-20	IDDS
Eigendomsbewijs	Ja	11-05-21	Kadaster
Energielabel	Niet ontvangen	-	-
Erfpachtgegevens	N.v.t.	-	-
Gebruiksvergunning	Nee	-	-
Huurlijst	Ja	07-05-21	Habion
Huurovereenkomsten	Ja	07-05-21	Habion
Inspectierapporten	Nee	-	-
Kadastrale gegevens	Ja	11-05-21	Kadaster
Meetcertificaat	Ja	24-07-20	Sylryk
Milieuinformatie	Nee	-	-
Milieuvergunning	Nee	-	-
Onderhoudsprognose	Nee	-	-
Omgevingsvergunning	Nee	-	-
Overige gegevens	N.v.t.	-	-
Plattegronden	Ja	24-07-20	Habion
Sideletters	N.v.t.	-	-
Splitsingsakte	N.v.t.	-	-

Informatie

Omdat de taxateur geen aanleiding ziet om aan de betrouwbaarheid van de (bron van de) verstrekte informatie te twijfelen, wordt deze informatie gehanteerd als uitgangspunt voor de taxatie en heeft geen verdere verificatie plaatsgevonden.

Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Reglement

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld 10 oktober 2019;
- het Reglement Kammers NRVT, vastgesteld 12 december 2019;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018;
- RICS Valuation-Professional Standards - International Valuation Standards (IVS), 31 januari 2020.

2.2 Verklaringen taxateur

Taxateur intern/extern	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Eerdere betrokkenheid	De taxateur heeft het object reeds eerder getaxeerd. Het voorgaande definitieve taxatierapport dateert van 16 september 2020 met waardepeildatum 25 augustus 2020.
Onafhankelijkheid	<p>De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij de opdrachtgever of het object te hebben. De taxateur bevindt zich in een positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen. 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.</p> <p>De taxateur verklaart geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht te hebben 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 uit de toepasselijke NRVt reglementen.</p>
Scheiding makelaar/taxateur	De taxateur verklaart dat in geval van een eventuele transactie van het onderhavige object de scheiding van de functie taxateur en makelaar wordt geborgd.
Educatie en routine	Taxatie Instituut Zorgvastgoed bevestigt dat de taxateurs die deze opdracht hebben uitgevoerd en het taxatierapport hebben ondertekend, beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt, en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Taxatie Instituut Zorgvastgoed zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.
Interne kwaliteitsborging	Teneinde de kwaliteit van de taxaties te waarborgen wordt voor iedere taxatie het vier ogen principe gehanteerd. Dat impliceert dat iedere taxatie standaard door twee personen wordt uitgevoerd.
Erecode en tuchtrecht	De taxateur neemt de NVM Erecode alsmede het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting in acht. Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van NRVt.
Beperkte geldigheid taxatie	De taxatie is gedaan per taxatiedatum. De geldigheid van de taxatie eindigt maximaal één kalenderjaar na taxatiedatum. Wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere (markt)waarde leiden.

Exoneratieclausule

De taxatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur. Dientengevolge aanvaardt de taxateur ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgesteld.

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 van de taxateur.

3. Objectbeschrijving

3.1 Locatie

Plaatselijk bekend

Burgemeester Pierhagenlaan 2
1674 PG Opperdoes

Stand en ligging

Redelijk. Het getaxeerde is gelegen binnen het dorp Opperdoes dat onderdeel is van de gemeente Medemblik gelegen in de provincie Noord-Holland. Opperdoes telt circa 1.950 inwoners.

Het object is centraal gelegen binnen het dorp Opperdoes. Het perceel wordt goeddeels omgeven door grondgebonden woningbouw. De buurtsupermarkt is op ca. 100 meter loopafstand gelegen. Het centrum van Medemblik, met een breder voorzieningenaanbod, is op circa vier kilometer afstand gelegen. Het Dijklander Ziekenhuis, gevestigd in Hoorn is op circa 17,7 kilometer afstand gelegen.

Bereikbaarheid

Matig tot redelijk.

Vervoer		Afstand
Auto	Rijksweg A7	4,3 kilometer
Bus	Halte Opperdoes, Noorderpad	100 meter
Tram	-	-
Trein	-	-

Parkeren

Goed. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast kan er gratis geparkeerd worden op het tegenover gelegen terrein aan de Burgemeester Pierhagenlaan.

Plaatselijke gegevens

Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Medemblik
Wijk: Wijk 08 Opperdoes
Buurt: Opperdoes

3.2 Opstallen

Getaxeerde object Grondperceel met de daarop gevestigde opstallen bestaande uit een intramuraal woonzorgcentrum voor ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag, inclusief verdere aanhorigheden waaronder drie garageboxen.

Indeling Het getaxeerde beschikt over drie bouwlagen exclusief souterrain. De begane grond is zowel ingedeeld ten behoeve van verblijf alsook gemeenschappelijke c.q. ondersteunende ruimten, waaronder het centrale restaurant, receptie, biljart en een aula voor uitvaardiensten. Op de begane grond zijn veertien studio's en één appartement gesitueerd. De studio's betreffen een zit-slaapkamer voorzien van kamergebonden sanitair, het appartement beschikt daarnaast over een aparte slaapkamer.

Op de eerste verdieping zijn eveneens veertien studio's en één appartement gesitueerd. Evenals op de begane grond beschikken de studio's en het appartement over kamergebonden sanitair. De tweede verdieping van het object is ingericht ten behoeve van opslagruimte. Voorts is er een drietal garageboxen op het terrein gelegen.

Oppervlakte en programma

Bouwlaag	BVO	Studio's	Appartementen
Souterrain	159,21 m ²	-	-
Begane grond	1.687,24 m ²	14	1
1 ^e verdieping	695,08 m ²	14	1
2 ^e verdieping	601,47 m ²	-	-
Totaal	3.143,00 m²	28	2

De oppervlaktes zijn conform een oppervlaktestaat met NEN 2580 certificaat, opgesteld door Sylryk bv d.d. 31 mei 2019.

Huidig gebruik Het getaxeerde is thans in gebruik als woonzorgcomplex voor ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag. Het complex wordt intramuraal geëxploiteerd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Het woonzorgcentrum wordt gehuurd door Omring, zij heeft de vigerende huurovereenkomst reeds opgezegd.

Voorgenomen gebruik Omdat Omring de huurovereenkomst opgezegd heeft wordt het complex mogelijk alternatief aangewend. Het voorgenomen gebruik is vooralsnog echter onbekend.

3.3 Huursituatie

Verhuurde staat Het object verkeert thans in een verhuurde staat. Het woonzorgcomplex wordt door Stichting Habion verhuurd aan Stichting West-Friese Zorggroep De Omring.

Huurbepalingen Met betrekking tot de huurovereenkomst met het Stichting West-Friese Zorggroep De Omring zijn de volgende huurbepalingen van toepassing:

5.1 lid 2 f

Voor een volledig overzicht van de aan de orde zijnde huurbepalingen wordt kortheidshalve verwezen naar de inde bijlage opgenomen huurovereenkomst.

Huuropzegging Stichting West-Friese Zorggroep De Omring heeft op d.d. 28 januari 2019 per aangetekende brief aan Stichting Habion laten weten de huurovereenkomst per 30 juni 2021 te willen beëindigen. Stichting Habion heeft op d.d. 31 januari 2019 bevestigd kennis te hebben genomen van de huuropzegging.

3.4 Technische omschrijving

Datum opname 25 augustus 2020

Inspectie De taxateur heeft het object zowel inwendig als uitwendig geïnspecteerd met uitzondering van de daken. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaken een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.

De taxateur verklaart nadrukkelijk dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar slechts een indicatie geeft van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf, later geconstateerde niet zichtbare gebreken of aanwezige schadelijke materialen.

Objectkenmerken

Exterieur			
Gevel	Metselwerk	-	-
Kozijnen en beglazing	Hout	Dubbelglas	-
Dak	Zadeldak	Plat	-
Dakbedekking	Pannen	Bitumen	-
Zonwering	Uitvalschermen	Screens	-

Interieur			
Vloeren	Tapijt	-	-
	Linoleum	-	-
Wanden	Metselwerk	Sauswerk	-
	Vliesbehang	-	-
Plafonds	Spacwerk	Systeemplafond	Hout
Kozijnen	Hout	-	-

Installaties			
Warmtebron	CV-ketel (gas)	-	-
Soort verwarming	Radiatoren	-	-
Warm water	CV - combi	-	-
Luchtbehandeling	MV	-	-
Zonnepanelen	Nee		
Brandmelding	Doorschakeling	Rookmelders	-
	Handmelders	-	-
Zorgoproep	Nee		

Bouwjaar 1964 (bron: bagvieuwer.kadaster.nl)

Bouwkundige staat Redelijk

Onderhoudsstaat exterieur Redelijk tot goed

Onderhoudsstaat interieur Redelijk.

Duurzaamheidskenmerken

Certificaat	
Energie label	D
Green Deal 2.0	Niet aangesloten
BREEAM	Unclassified
WELL Certificaat	Unclassified
LEED	None
Energie Prestatie Contract	Nee

3.5 Publiekrechtelijke gegevens

Bestemmingsplan Bestemmingsplan Dorpskernen II Herziening 2014, vastgesteld d.d. 29 september 2016, identificatie NL.IMRO.0420.BPHDorpskernenII-VA01.

Bestemming Het perceel heeft deels de enkelbestemming 'Wonen – Wooncentrum'.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Wooncentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, in de vorm van huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten, alsmede ten behoeve van voorzieningen die benodigd zijn voor het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging en/of begeleiding alsmede voor dagbesteding van personen die tot deze doelgroep behoren;
- b. Tuinen, erven en verhardingen;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Wegen en paden;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. De instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' aangegeven bebouwing.

Bouwregels

Bouwregels

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste twee meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- d. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan drie of zes meter;
- e. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan drie of negen meter;

Bouwregels

- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 10° en niet meer bedragen dan 45° dan wel bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste twee meter bedragen;
b. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken, zal ten hoogste vijf meter bedragen.

Gebruik	Het huidige gebruik evenals de bestaande bebouwing is conform het vigerende bestemmingsplan bepalingen.
Uitbreidingsmogelijkheden	Gelet op de aan de orde zijnde bouwregels zijn er geen verticale en horizontale uitbreidingsmogelijkheden.
Monument	Niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Wet voorkeursrecht gemeenten	Niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend, anders dan voornoemd, in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.6 Privaatrechtelijke gegevens

Kadastraal bekend	<table><tr><th>Gemeente</th><th>Sectie</th><th>Perceel</th><th>Oppervlakte</th></tr><tr><td>NOORDER-KOGGENLAND</td><td>T</td><td>3260</td><td>8.287 m²</td></tr></table>	Gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlakte	NOORDER-KOGGENLAND	T	3260	8.287 m²
Gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlakte						
NOORDER-KOGGENLAND	T	3260	8.287 m²						
Zakelijk recht	Volledig eigendom								
In eigendom van	Stichting Habion Parijsboulevard 143 G 3541 CS Utrecht								
VVE	Niet van toepassing								
Leveringsakte	Ten aanzien van voornoemd perceel is de volgende akte uit de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ingezien: Hyp4 8042/16 en Hyp4 11199/11. Uit de akte(s) blijkt dat er geen erfdienstbaarheden of andere bezwarende bepalingen van toepassing zijn die van invloed zijn op de waarde van het object. Voor de volledige bepalingen wordt korthedshalve verwezen naar de in de bijlage opgenomen leveringsakte(s).								
Overige bemerkingen	De taxateur heeft beperkte titelrecherche uitgevoerd waaruit geen, anders dan in deze rapportage benoemd, significante bezwarende bepalingen zijn gebleken. De taxateur heeft verder geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.								

3.7 Fiscale aspecten

BTW	De eigenaar c.q. gebruiker levert geen met BTW belaste prestaties. Er is derhalve geen mogelijkheid voor het opteren van belaste verhuur (Wet op de omzetbelasting 1968). Er geldt om die reden geen aftrekmogelijkheid van de BTW over de bij de eigenaar in rekening gebrachte exploitatiekosten. Derhalve wordt er in de waardering rekening gehouden met de 'niet verrekenbare BTW'.
Overdrachtsbelasting	De overdracht van onroerend goed is een belastbaar feit in de zin van de Wet op belastingen en rechtsverkeer 1970. Gelet op de samenloop met de BTW geldt er voor de onderhavige levering een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting wordt derhalve niet in mindering gebracht op de getaxeerde waarde.

3.8 Milieu aspecten

Bodem

Taxateur heeft bij het bodemloket het bodemloketrapport opgevraagd met daarin een beschrijving van eventuele historische verontreinigde activiteiten en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Conform het bodemloketrapport is onderhavige locatie voldoende onderzocht. Het volledige bodemloketrapport is opgenomen als bijlage.

Voorts is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin de volgende conclusie opgenomen: gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen. De lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Er is geen eigen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieu-rechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten aan de orde zouden kunnen zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermee geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'.

Asbest

Ten tijde van de opname en inspectie heeft de taxateur geen aanwezigheid van asbest of andere milieubelastende materialen kunnen vaststellen. Daarnaast is door IDDS een asbestinventarisatie uitgevoerd. Uit het door hen opgesteld rapport d.d. 16 december 2019 blijkt dat er vijf asbesthoudende bronnen zijn gevonden. Deze vormen geen direct risico en zouden voorafgaand aan een sloop of renovatie verwijderd moeten worden. De daarmee samenhangende saneringskosten zijn niet bekend.

Op basis van de voorgenoemde bevindingen en op basis van de beschikbare gestelde informatie is in de taxatie geen kapitaalscorrectie opgenomen voor eventuele saneringswerkzaamheden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'. Aansprakelijkheid jegens de taxateur hieromtrent is uitgesloten.

4. Markt en risico analyse

4.1 Objectanalyse

Beoordeling	
Locatie	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: de ligging van het getaxeerde wordt beoordeeld als redelijk. De locatie is centraal gelegen binnen het dorp Opperdoes, echter zijn de voorzieningen binnen de dorpskern beperkt. Voor een breder aanbod moet worden uitgeweken naar omliggende woonplaatsen.</p>
Object	<p>Matig</p> <p>Toelichting: het object wordt beoordeeld als matig. Het complex is niet lang meer functioneel voor intramurale zorgverlening, onder andere door de toenemende zorgvraag binnen de intramurale setting. Daarnaast is het complex verouderd en geeft het geheel, met name voor wat betreft het interieur, een verouderde indruk.</p>
Alternatieve aanwendbaarheid	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: gelet op de publiekrechtelijke bestemming dient het complex blijvend te worden ingezet voor wonen voor 'bijzondere doelgroepen' waaronder ouderen of gehandicapten. In functionele zin zou het complex ingezet kunnen worden voor regulier wonen, al dan niet na samenvoeging van de kleine studio's naar ruimere tweekamerappartementen.</p>
Verhuurbaarheid	<p>Matig</p> <p>Toelichting: de verhuurbaarheid van het complex als geheel en in de huidige staat wordt beoordeeld als matig. De verhuurbaarheid kan worden vergroot na een upgrade van het complex.</p>

Beoordeling	
Verkoopbaarheid	<p>Matig</p> <p>Toelichting: de verkoopbaarheid wordt beoordeeld als matig. Het complex lijkt niet langer geschikt voor intramurale woonzorg waarbij de huidige exploitant de huurovereenkomst heeft opgezegd. De propositie lijkt uitsluitend geschikt voor een particuliere belegger (op basis van individuele verhuur) of voor een ontwikkelaar ten behoeve van een herontwikkeling. De interesse van meer institutionele beleggers zal gelet op de reeds opgezegde huurovereenkomst minimaal zijn.</p>
Uitpondbaarheid	<p>Slecht</p> <p>Toelichting: de uitpondbaarheid van de individuele studio's wordt beoordeeld als slecht.</p>
Algehele courantheid	<p>Matig</p> <p>Toelichting: de algehele courantheid wordt op basis van voornoemde overwegingen beoordeeld als matig.</p>

4.2 Marktanalyse

4.2.1 Landelijk

Ontwikkelingen zorgsector

In de verblijfszorg zijn diverse ontwikkelingen gaande, waaronder de hervorming van de zorg, de vergrijzing van de bevolking, de terugtrekkende overheid (o.a. beperkte marktwerking en het scheiden van wonen en zorg) en de opkomst van particuliere zorg. Er is vraag naar goede woonvoorzieningen voor ouderen en (al of niet in combinatie met) gezondheidscentra.

De langdurige zorg is hervormd. De motieven hiervoor zijn zowel kwalitatief als financieel van aard. Het kwalitatieve aspect houdt in dat men steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast zorgt de (aankomende) vergrijzing ervoor dat het huidige stelsel financieel onhoudbaar is geworden. Het overheidsbeleid heeft derhalve ingezet op het scheiden van wonen en zorg voor de lichte zorgvragers.

Binnen de VV zijn de ZZP's 1-3 en deels ZZP 4 geëxtramuraliseerd. Binnen de GGZ en VG zijn de ZZP's 1 en 2 reeds vervallen en geldt er een scherpere indicatiestelling voor ZZP VG 3 hetgeen resulteert in een reductie van circa 50%. Deze zorgvragers, of hun sociale netwerk, dienen voortaan zelf in hun huisvesting te voorzien. Reeds opgenomen en geïndiceerde cliënten behouden overigens hun recht op verblijf.

Voor de hervormingen is een nieuw kader ingericht bestaande uit vier voorwaarscheppende stelselwetten. De AWBZ is verdwenen en is in onderdelen teruggekomen binnen nieuwe wetten. De nieuwe wetten zijn: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015), Jeugdwet, Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De langdurige ouderenzorg wordt hierbij ondergebracht in de Wlz (met uitzondering van de kortdurende revalidatie).

Financiering intramurale woonzorg Per 2012 geldt een productieafhankelijke bekostiging van de huisvesting op basis van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De hoogte van de NHC-vergoeding is daarbij afhankelijk van het zorgzwaartepakket (ZZP) van de opgenomen cliënten. De NHC verving tot 2018, middels een overgangsregeling, de systematiek van nacalculatie. Dit heeft onder andere tot gevolg dat het leegstandsrisico voor rekening van de zorginstelling komt. De kwaliteit van huisvesting is derhalve steeds belangrijker geworden, zeker nu de NHC, als onderdeel van een integraal tarief onderhandelbaar is geworden.

De integrale tarieven worden jaarlijks vastgesteld in de beleidsregels van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA) en zijn voor elke zorgaanbieder uniform. De opgenomen integrale tarieven gelden daarbij als maxima en zijn onderhandelbaar. De hoogte van de tariefskortingen zijn echter niet vastgesteld in een wettelijk kader en lopen in de praktijk derhalve uiteen.

Uit een brief d.d. 15 november 2019 (31 765, nr. 455) van de minister van VWS aan de Tweede Kamer blijkt dat gestreefd wordt naar een tarief op maat voor elk verpleeghuis. De huidige uniforme tarieven houden onvoldoende rekening met niet-beïnvloedbare factoren zoals regionale verschillen voor personeelskosten. De NZA maakt in opdracht van de minister een methode om die verschillen in kosten tussen verpleeghuizen in beeld te brengen, de zogeheten integrale vergelijking welke de basis moet vormen voor de onderhandelingen tussen zorgkantoren en verpleeghuizen over tarieven op maat. Doelstelling is om de nieuwe bekostiging voor verpleeghuiszorg in 2022 in te voeren.

Het tarief voor ZZP 4VV gaat per 1 januari 2020 met 22% omlaag, terwijl de tarieven voor de andere ZZP's (5VV, 7VV, 8VV en 10VV) omhoog gaan. Op macroniveau is de aanpassing van de tarieven budgetneutraal, maar op instellingsniveau kunnen deze wijzigingen grote financiële gevolgen hebben. Bepalend voor de effecten is de mix van bewoners. Bij verpleeghuizen met een goede mix van ZZP 4VV, ZZP 5VV en ZZP

7VV weegt het voordeel globaal op tegen het nadeel. Maar zorginstellingen met relatief veel ZZP 4VV kunnen hiervan groot financieel nadeel hebben. Dit betreft met name een groep van zo'n 150 kleine verpleeghuizen, die van voormalige verzorgingshuizen zijn doorgegroeiwd naar verpleeghuis en van oudsher bewoners met een lichtere zorgvraag hebben. Verpleeghuizen met financieel nadeel mogen dit opvangen met het 'kwaliteitsbudget' (in 2019 5% extra op tarief); dit geld is eigenlijk bedoeld voor extra handen aan het bed.

Ontwikkelingen ouderenzorg

Binnen de intramurale zorgverlening is er sprake van een (hoge) eigen bijdrage die kan oplopen tot circa € 2.469,-- per maand. De hoogte van de eigen bijdrage is afhankelijk van de inkomens- en vermogenspositie van de cliënt. De hoge eigen bijdrage leidt er in de praktijk toe dat ouderen (of hun sociale netwerk) in toenemende mate opzoek gaan naar alternatieven voor het traditionele intramurale verpleeghuis.

In combinatie met het overheidsbeleid dat stuurt op het scheiden van wonen en zorg ontstaat er een toenemende vraag naar particuliere woonzorgvoorzieningen waar zorg en huisvesting financieel gescheiden zijn. Dit effect wordt op termijn versterkt door de steeds hogere inkomens- en vermogenspositie van ouderen. Men heeft steeds meer financiële middelen om zorg en aanvullende diensten in te kopen die past bij hun behoefte.

Tenslotte verandert de vraag naar geschikte (beschermde) woonvormen. Omdat mensen langer thuis wonen, neemt de vraag naar aanleunwoningen toe en wordt de zorginstelling geconfronteerd met een hogere zorgzwaarte. Binnen de verpleeghuiszorg stellen cliënten met een somatische zorgvraag hogere eisen aan de woning (ruimere zelfstandige woning) en cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag verblijven bij voorkeur in kleine, zelfstandige groepen met een hoge mate van dienstverlening. Het bestaande zorgvastgoed van instellingen is hiervoor vaak niet geschikt. Nieuwe (particuliere) zorgaanbieders spelen hierop in door de ontwikkeling van nieuwe, hoogwaardige woonvormen te ontwikkelen voor de diverse doelgroepen. De concurrentie tussen de zorgexploitanten zal hierdoor toenemen.

Beleggingsmarkt zorgvastgoed

Vastgoedbeleggers, zowel institutionele beleggers alsook particuliere beleggers, hebben in toenemende mate interesse in zorgvastgoed. Langjarige huurcontracten in combinatie met een groeiende markt maakt dat de risico's beperkt zijn. In 2012 werd slechts € 55 miljoen in zorgvastgoed geïnvesteerd. Tot en met 2019 neemt dit jaarlijks substantieel toe: in 2019 is circa € 1,125 miljard geïnvesteerd, 17% meer dan het voorgaande jaar. De gemiddelde transactie heeft een omvang van € 8,3 miljoen, in 2018 was dit € 8,9 miljoen.

De verwachting is dat het investeringsvolume in 2020 lager zal uitkomen als gevolg van de coronacrisis. In het eerste halfjaar daalde het beleggingsvolume naar € 327 miljoen ten opzichte van € 489 miljoen dezelfde periode vorig jaar. De vraag naar nieuwe zorglocaties blijft echter nog steeds groot, de verwachting is om die reden dat de beleggingsmarkt naar september 2020 weer zal aantrekken.

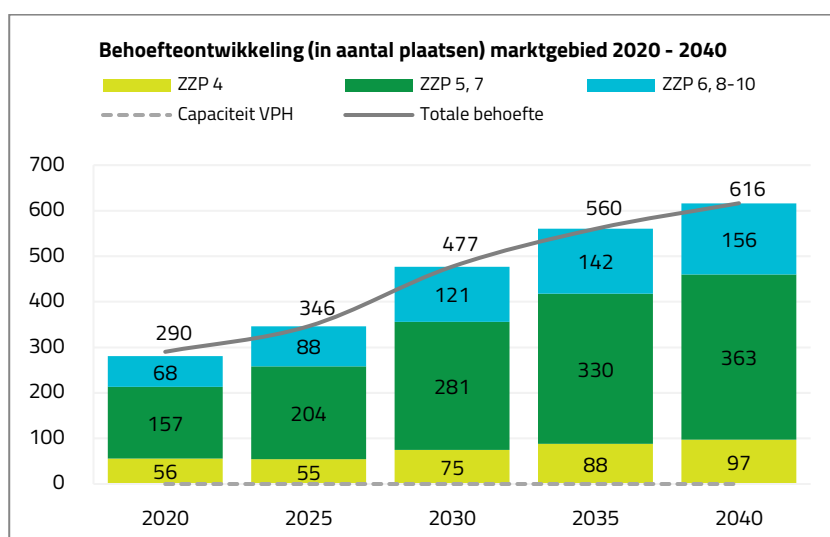
Het grootste deel is geïnvesteerd in intramuraal zorgvastgoed (39%), gevolgd door extramurale zorgappartementen (28%) en particuliere woonzorglocaties (16%). De overige transacties betreffen eerstelijns gezondheidscentra (9%) en tweedelijns klinieken (9%). De investeringen in eerstelijnszorg zijn in 2019 afgenomen ten opzichte van 2018.

De aanvangsrendementen op zorgvastgoed laten, mede door de toenemende interesse van beleggers en het beperkte risico, een dalende lijn zien. Het niveau van de aanvangsrendementen varieert per segment waarbij de aanvangsrendementen op extramuraal woonzorgvastgoed het laagst zijn. De aanvangsrendementen op intramuraal zorgvastgoed variëren op basis van beleggingstransacties van 4,65% tot 6,5%. De aanvangsrendementen op zorgwoningen (extramuraal) variëren van 3,75% tot 5,5%. De onderkant van de bandbreedte heeft betrekking op langjarige (circa 15 jaar) marktconforme huurovereenkomsten met een solvabele huurder op een courante locatie. De toenemende interesse van beleggers blijkt eveneens uit het aantal spelers op de transactiemarkt: in 2019 waren circa 65 verschillende beleggers actief, dit aantal neemt jaarlijks toe (bron: Trends Nederlands Zorgvastgoed 2019 H2, CBRE).

4.2.2 Lokaal

Demografie

In de gemeente Medemblik wonen circa 45.100 inwoners. Het inwonersaantal zal in de periode tot 2030 naar verwachting min of meer gelijk blijven. Het aantal 75-plussers bedraagt circa 3.630, dit aantal zal naar verwachting in de periode tot 2030 toenemen tot circa 5.770 (+59%). Een toenemende zorgvraag en behoefte aan geschikte ouderenhuisvesting is derhalve te verwachten.



Woningvoorraad

De woningvoorraad binnen Opperdoes omvat circa 784 woningen waarvan 62% binnen de koopsector en 38% binnen de huursector. Het aandeel corporatiebezit bedraagt 29%. De gemiddelde woningwaarde bedraagt € 242.000 (bron: Alle Cijfers).

Aanbod woonzorg




In de onderstaande tabel is het actuele aanbod woonzorg binnen de sector VV in de gemeente Medemblik opgenomen.

Locatie	Zorgaanbieder	Sector	Plaats
Martinus	Omring	VV	Medemblik
Valbrug	Omring	VV	Medemblik
Waterpark	Omring	VV	Medemblik
De Watermolen	Omring	VV	Abbekerk
Sorghvliet	Omring	VV	Andijk
Benningbroek	De Familiehoeve	VV	Benningbroek
Koggenlandhuis	Omring	VV	Midwoud
Almere	Omring	VV	Opperdoes
De Wilgenhof	Wilgaerden	VV	Wervershoof
Sint Jozef	Omring	VV	Wervershoof

4.3 Referenties



Huurreferenties

Ter bepaling van de huurwaarde voor de verblijfsonderdelen is in onderstaande een aantal huurreferenties opgenomen van woonzorglocaties binnen de verzorging en verpleging (VV).

Locatie	Toelichting
 <p>De Wilskracht 2-58, Wervershoof</p>	<p>De Wilgenhof is een kleinschalig verpleeghuis met 24 plaatsen PG. Het complex wordt gehuurd door Wilgaerden voor een huursom van € 218.346 op jaarbasis inclusief de op de begane grond gelegen algemene voorzieningen, derhalve € 758 per plaats per maand (dec-19).</p>
 <p>De Lanen 2, Drachten</p>	<p>Lanen State is een kleinschalig en bestaand verpleeghuis in Drachten met 20 plaatsen. Het complex wordt gehuurd door Friese Staten voor een huursom van € 176.687 op jaarbasis, derhalve € 736 per plaats per maand (apr-19).</p>
 <p>Sorghvlietlaan 2a-10, Andijk</p>	<p>Sorghvliet is een intramuraal verpleeghuis met 32 plaatsen PG en somatiek. Het complex wordt verhuurd aan een zorgorganisatie voor een huursom van € 261.956 op jaarbasis vrij van BTW, derhalve € 682 per plaats per maand (dec-20).</p>

Op basis van bovenstaande en de in de bijlage opgenomen huurreferenties variëren de huurprijzen binnen de intramurale zorg van circa € 700 tot € 800 per plaats per maand. Dit betreft veelal recent gebouwde of recent gerenoveerde complexen op basis van langjarige huurovereenkomsten. Gelet op de objectkenmerken van het getaxeerde ten opzichte van de opgenomen referenties wordt een lagere huurwaarde passend geacht.

In het kader van alternatieve aanwending c.q. scheiden van wonen en zorg is in het hiernavolgende een aantal huurreferenties opgenomen van reguliere huurappartementen.

Locatie	Toelichting
 <p>Paaldijk 19, Zwaag</p>	<p>Deze bovenwoning in Zwaag heeft een oppervlakte van 71 m² en is verhuurd voor € 925 per maand, derhalve € 11,14 per m² woonoppervlakte per maand (sep-20).</p>
 <p>'t Landje 36, Opperdoes</p>	<p>In het aanleunwoningencomplex 't Landje worden appartementen verhuurd aan senioren met een (extramurale) zorgvraag. Dit appartementen heeft een oppervlakte van 54 m² en is verhuurd voor € 520 per maand, derhalve € 9,63 per m² woonoppervlakte (dec-18).</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Waterborg 3, Medemblik</p>	<p>In het nabijgelegen Medemblik is dit appartement verhuurd. De woning heeft een oppervlakte van 78 m² en is verhuurd voor € 950 per maand, derhalve € 12,18 per m² woonoppervlakte per maand (apr-20).</p>

Op basis van bovenstaande en de in de bijlage opgenomen referenties variëren de huurprijzen van reguliere huurappartementen van gemiddeld van € 9,50 tot € 13,00 per m² woonoppervlakte per maand. Daarbij is er een aantal huurreferenties die fors boven deze bandbreedte uitkomen, dit betreffen veelal recent gebouwde c.q. moderne appartementen, derhalve substantieel beter dan het getaxeerde.

Beleggingsreferenties

Voor de vaststelling van de waarde heeft de taxateur onder andere een vergelijking gemaakt met een aantal recente verkooptransacties. Deze vormen naast huurcijfers en de overige gegevens mede de input voor de door de taxateur gemaakte inschattingen. Vanwege het feit dat objecten meestal niet homogeen zijn, in combinatie met een ondoorzichtige vastgoedmarkt, zijn referenties niet zonder meer één op één toepasbaar. Correcties moeten plaatsvinden voor specifieke vaak onbekende eigenschappen van de individuele objecten om referenties enigszins vergelijkbaar te kunnen maken.

Locatie	Toelichting
 <p>Mw. van Wieringenplein 1, Mijdrecht</p>	<p>De Kom is een woonzorgcentrum in Mijdrecht uit 1981. De appartementen worden individueel verhuurd op basis van scheiden wonen en zorg. Het complex is in apr-19 door een beleggingsfonds aangekocht tegen 7,1% inclusief renovatieinvestering.</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Nudenhof, Wageningen</p>	<p>Voormalig verzorgingshuis Nudenhof is omgezet naar wooncomplex waar zorg op basis van VPT geleverd wordt. Het complex dateert van 1963 en is in september 2018 verkocht met een BAR van 7,5%.</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Hunneveldweg 12, Zevenaar</p>	<p>Dit woonzorgcentrum in Zevenaar wordt geëxploiteerd door en langjarig verhuur aan zorgorganisatie Liemerij. Het complex telt 155 appartementen en is verhuurde staat verkocht aan een belegger tegen een BAR van 7,0% (mrt-18).</p>

Recente beleggingstransacties binnen de intramurale woonzorg VV variëren van circa 5,0% tot 6,0% BAR vrij op naam. Dit betreffen recent gebouwde of recent gerenoveerde complexen op basis van langjarige huurovereenkomsten met een solvabele huurder c.q. zorgexploitant. Transacties van bestaande complexen kennen veelal een hoger aanvangsrendement. Op basis van bovenstaande en in de bijlage opgenomen referenties variëren de bruto aanvangsrendementen van circa 7,0% tot 7,5%. Ook hierbij geldt dat er sprake is van een verhuurde staat.

Kooppreferenties

Het getaxeerde zal naar verwachting vrij van huur en gebruik worden overgedragen. Om die reden worden kooptransacties vrij van huur en gebruik relevant geacht om de getaxeerde marktwaarde comparatief te kunnen toetsen. In het onderstaande is een aantal transacties opgenomen.

Locatie	Toelichting
 <p>Asserstraat 17, Rolde</p>	<p>Voormalig zorglandgoed 't Ruige Veld in Rolde was voorheen in gebruik als zorglocatie binnen de jeugdzorg. Het terrein met circa 6.000 m² opstallen is verkocht voor circa € 2,6 miljoen kosten koper aan een particuliere investeerder, derhalve € 400 per m² (mrt-20).</p>
 <p>Noorderstraat 20, Warffum</p>	<p>Voormalig verzorgingshuis Warfheem is leeg en ontruimd verkocht waarna het in gebruik genomen wordt voor GGZ. Het gebouw van 2.961 m² is in maart 2019 verkocht voor € 360.000 kosten koper, derhalve circa € 125 per m².</p>
 <p>Meeden 1, Winsum</p>	<p>Verzorgingshuis De Twaalf Hoven is door Stichting De Hoven, een ouderenzorginstelling, verkocht aan de gemeente voor de realisatie van een nieuw te bouwen multifunctioneel centrum. Het complex van 4.251 m² is in september 2019 verkocht voor € 376 per m² BVO.</p>

De koopprijzen variëren op basis van bovenstaande én de in de bijlage opgenomen referenties van circa € 125 tot € 600 per m² BVO. De hoogte van de koopsom is mede afhankelijk van de geografische ligging en de ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij liggen vanzelfsprekend de transactieprijzen en meer stedelijk gebied hoger dan in meer landelijk gebied c.q. het noorden van Nederland.

4.4 SWOT-analyse

INTERNE ANALYSE

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. Herontwikkelingsmogelijkheden naar scheiden wonen en zorg 2. Goede onderhoudsstaat van met name het exterieur 3. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en directe omgeving 4. - 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkte voorzieningen binnen Opperdoes c.q. op korte afstand van het getaxeerde 2. Interieur geeft gedateerde indruk en inbouwpakket is verouderd 3. Het complex is niet geschikt voor zware intramurale zorgverlening 4. Publiekrechtelijke bestemming beperkte alternatieve aanwending

EXTERNE ANALYSE

Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Exploitatie op basis van scheiden wonen en zorg in combinatie met extramurale zorg c.q. VPT 2. Toenemende interesse van beleggers in woonzorgvastgoed 3. Herontwikkelingsmogelijkheden voor ontwikkelaars 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoge transformatiekosten beperkt haalbaarheid herontwikkeling 2. Geografische ligging binnen een kleine kern beperkt interesse beleggende partijen 3. -

4.5 Risicoprofiel

Risicoprofiel			
Verhuurrisico	Redelijk	Verkooprisico	Hoog

5. Waardering

5.1 Waardedefinitie en waarderingmethodiek

Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Marktwaaarde	Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Waarderingmethodiek	DCF-methode en Comparatieve methode.
Toelichting keuze	Taxateur heeft gekozen voor deze methode omdat deze methoden goed inzicht geven in de parameters en de toekomstige kasstromen.

5.2 Uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Beschouwing	<p>Het woonzorgcomplex is thans verhuurd aan Omring, zij heeft per 30 juni 2021 de huurovereenkomst opgezegd. Om die reden zal de waardering uitgevoerd worden op basis van een alternatief gebruik. Gelet op de publiekrechtelijke bestemming zal het complex blijvend aangewend moeten worden voor wonen met zorg. Hierbij kan gedacht worden aan (i.) voortzetting van het huidige gebruik zijnde intramurale woonzorg of aan (ii.) een woonvorm op basis van scheiden wonen en zorg waarbij de studio's individueel verhuurd worden in combinatie met extramurale zorg en/of een woonzorgarrangement.</p> <p>Gelet op het inwonersaantal in Opperdoes wordt een voortzetting van een intramuraal woonzorgcomplex niet reëel geacht, een variant op basis van scheiden wonen en zorg ligt meer voor de hand. De hiernavolgende uitwerking gaat uit van deze situatie.</p>
Index	Waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde, actualisatie 31 december 2020 (Fakton).

Beschouwingsperiode	15 jaar
Disconteringsvoet	<p>De disconteringsvoet is gesteld op 6,96%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement (-0,18%, 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB), een toeslag onroerend goedsector (6,14%) en een object specifieke risico-opslag.</p> <p>De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, het debiteurenrisico alsmede de algehele courantheid van het object. Gelet op het beoogde gebruik en de daarmee samenhangende (relatief lage) huurwaarde kan de objectspecifieke risico-opslag beperkt worden gehouden.</p>
Huurprijs	5.1 lid 2 f
Markthuur	5.1 lid 2 f
Maximaal redelijke huur	5.1 lid 2 f
	<p>Voor de puntenhuurberekening zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd: als gemeenschappelijke ruimten is mee gerekend de gemeenschappelijke huiskamers, badkamers en recreatieruimte c.q. restaurant. De op de</p>

	<p>begane grond gelegen vleugel met ondersteunende functies is niet mee gerekend. Voor wat betreft de WOZ-waarde is gerekend met € 2.500 per m² GO en is afgeleid van de WOZ-waarde van aanleunwoningencomplex 't Landje.</p>
Exploitatielasten	<p>Ten aanzien van de exploitatielasten is rekening gehouden met de kosten voor OZB, rioolheffing, waterschapslasten, opstalverzekering, onderhoud, beheer en niet-verrekenbare BTW. De zakelijke lasten zijn ingeschat op circa € 7.790 per jaar. De beheer- en onderhoudskosten zijn, inclusief niet verrekenbare BTW, berekend op circa € 52.140.</p> <p>Voor de bepaling van de OZB, rioolheffing en waterschapslasten is het tarief van de gemeente c.q. het waterschap gehanteerd. De grondslag van de voornoemde kosten betreft de WOZ-waarde, deze waarde is aangeleverd door de opdrachtgever.</p> <p>De premie voor de opstalverzekering is gebaseerd op een normatieve verzekeringspremie en een door de taxateur ingeschatte herbouwwaarde. De beheerskosten zijn ingeschat op circa 5,0% van de markthuur exclusief BTW. De onderhoudskosten zijn ingeschat op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen type VH01</p>
Verhuurkosten	<p>Gelet op de verhuurde staat van een aantal ruimtes is er na verloop van een huurperiode mogelijk sprake van verhuurkosten bestaande uit verhuurcourtage, promotiekosten, mutatiekosten en mutatieleegstand.</p> <p>De verhuurcourtage en promotiekosten zijn ingeschat op respectievelijk 14% en 0,5% van de markthuur, de mutatie-kosten op € 10,-- per m² VVO. De aanvangs-c.q. mutatieleegstand is, rekening houdend met de renovatietijd, ingeschat op zes maanden. De looptijd van een nieuwe huurovereenkomst is ingeschat op tien jaar.</p> <p>Voornoemde kosten worden gecorrigeerd voor de mutatiekans. Er bestaat immers een kans dat de huidige exploitant het huurcontract wil verlengen, in dat geval zijn er geen of nauwelijks mutatiekosten aan de orde. De vertrek kans van de huidige gebruiker wordt, gelet op de reeds opgezegde huurovereenkomst, ingeschat op 100%.</p>
Restwaarde	<p>De restwaarde is bepaald op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode uitgaande van een voortdurende exploitatie. De exit-yield v.o.n. is, rekening houdend met de hieronder beschreven renovatie, ingeschat op 8,5% en is afgeleid van actuele aanvangsrendementen waarbij rekening wordt gehouden met de technische en functionele veroudering van het complex.</p> <p>De verkregen eindwaarde v.o.n. wordt tot slot gecorrigeerd voor overdrachtskosten (8,25%). De eindwaarde ultimo jaar 15 is berekend op afgerond € 2.278.000 kosten koper.</p>

Kapitaalscorrecties	<p>Teneinde het complex te kunnen doorexploiteren wordt een upgrade van het complex noodzakelijk geacht. De bouwkundige staat en de onderhoudsstaat van het exterieur is beoordeeld als redelijk tot goed. De upgrade beperkt zich om die reden tot het interieur c.q. inbouwpakket en de installaties.</p> <p>De investeringskosten worden ten aanzien van zowel de afbouw als de installaties ingeschat op 50% van de nieuwbouwnorm. De investeringskosten zijn ingeschat op basis van de WOZ Taxatiewijzer 2020, deel 9 Verzorging, type 'Verzorgingshuis 1966 t/m 1985'. De totale investeringskosten zijn berekend op circa € 818.730 inclusief BTW en bijkomende kosten. Voor een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten wordt korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde rekenmodel.</p>
Overige waardecomponenten	Niet van toepassing.
Overdrachtskosten	De overdrachtskosten zijn ingeschat op 8,25% bestaande uit 8% overdrachtsbelasting en 0,25% overdrachtskosten zijnde onder andere notariskosten en kadasterkosten.

5.3 Waardebepaling

Waardering	<div>Markthuur</div> <div>Marktwaaarde k.k.</div> <div>BAR v.o.n.</div> <div>NAR v.o.n.</div>
	<div>5.1 lid 2 f</div>
Rekenmodel	<p>Het volledige DCF-rekenmodel is opgenomen in bijlage K.</p>
Toetsing BAR	<p>Het BAR v.o.n. is ten opzichte van de in de bijlage opgenomen referenties relatief hoog. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de noodzakelijk geachte renovatie en de omzetting van intramuraal naar scheiden wonen en zorg inclusief de daarmee samenhangende markthuurverlaging. Het BAR v.o.n. is na renovatie berekend op 9,2%. Dit wordt op basis van de opgenomen beleggingsreferenties en rekening houdend met de locatie- en objectspecifieke kenmerken passend geacht.</p> <p>Het voornoemde bruto aanvangsrendement (BAR) v.o.n. is berekend door de markthuur in jaar 1 te delen door de marktwaaarde vrij op naam.</p>
Comparatieve toetsing	<p>Omdat de huurovereenkomst reeds is opgezegd wordt de marktwaaarde voor een groot deel bepaald op basis van leegstaat. Om die reden is de marktwaaarde (per m²) getoetst aan kooptransacties van woonzorgcomplexen op een maatschappelijke bestemming die vrij van huur en gebruik zijn overgedragen.</p> <p>Het onderhavige object is getaxeerd op € 270 per m² BVO inclusief de zolderverdieping en het souterrain en € 365 per m² BVO exclusief zolderverdieping en souterrain. De opgenomen referenties variëren van € 125 tot € 600 per m² BVO met een gemiddelde van circa € 350 per m² BVO. De koopprijs hangt daarbij af van de geografische ligging, de alternatieve gebruiksmogelijkheden en de bouwkundige staat. Op basis daarvan wordt de getaxeerde waarde als marktconform beoordeeld.</p>
Backtesting	<p>Het voorgaande volledige taxatierapport dateert van 16 september 2020. Het object is destijds op waardepeildatum 25 augustus 2020 gewaardeerd op € 1.090.000 kosten koper. Ten opzichte van de onderliggende taxatie is het object circa 20% lager gewaardeerd. Bij gelijkblijvende rendementseisen (disconteringsvoet en exit-yield) is de voornaamste reden voor de waardedaling de hogere renovatiekosten als gevolg van de bouwkostenstijging, de kortere resterende contractduur en de stijgende overdrachtsbelasting. Voorts geldt dat de exploitatiekosten zijn gestegen terwijl dat de markthuur niet hoger is ingeschat.</p>

5.4 Slotopmerkingen

Schattingsonzekerheid	<p>De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 (voor peildatum) door de World Health Organization is uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie, heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten.</p> <p>In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren (mogelijk) van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.</p>
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Niet van toepassing.
Gebeurtenissen na taxatiedatum	Niet van toepassing.
Wijzigingen na concept-taxatie	Geen.

6. Bijlagen

- A. Algemene uitgangspunten en definities
- B. Fotoreportage
- C. Plattegronden
- D. Huurovereenkomst
- E. Bestemmingsplankaart
- F. Kadastrale stukken
- G. Leveringsakte
- H. Bodemloketrapport
- I. Asbestinventarisatierapport
- J. Referenties
- K. Rekenmodel

Bijlage A Algemene uitgangspunten en definities

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 woning gaan we 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-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
11. De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader 'woningwaarderingssstelsel' In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

3. De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Valuta

Alle in het taxatierapport genoemde bedragen zijn in euro's.

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.

Waarderingsmethoden

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.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de taxatiedatum) gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde

object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

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.

Overige definities










De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie 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.

Classificatie voor energieklassen

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










Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassie variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Genswaarde energie index energieprestatie woningen
A++		$\leq 0,60$
A+		0,61 – 0,80
A		0,81 – 1,20
B		1,21 – 1,40
C		1,41 – 1,80
D		1,81 – 2,10
E		2,11 – 2,40
F		2,41 – 2,70
G		$> 2,70$

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Genswaarde energie index energieprestatie utiliteit
A++		$\leq 0,50$
A+		0,51 – 0,70
A		0,71 – 1,05
B		1,06 – 1,15
C		1,16 – 1,30
D		1,31 – 1,45
E		1,46 – 1,60
F		1,61 – 1,75
G		$> 1,75$

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

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

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.

Afkorting

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = $\text{bruto huuropbrengst} / \text{marktwaarde} \times 100\%$

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 2016

GBO

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de 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, hellingsbanen e.d.
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m² 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 0,5 m².

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

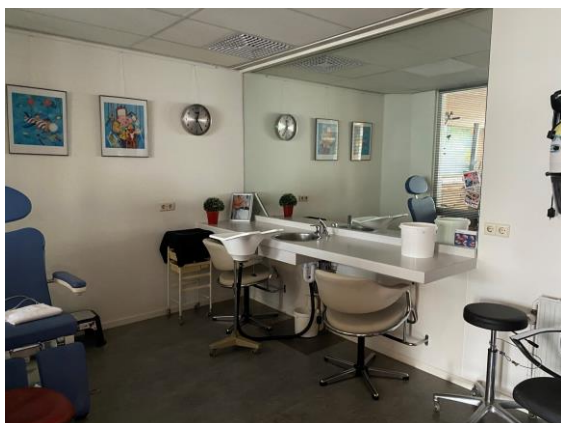
TEGoVA

The European Group of Valuers Association

Bijlage B Fotoreportage







Bijlage C Plattegronden

Project: Almere
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Datum: 31-05-2019

Opdrachtgever: **HABION**
Parijsboulevard 143G
3541CS Utrecht

Opgesteld door: **FIMBLE**
Zekeringstraat 11B
1014BM Amsterdam

Projectnummer: 103001
Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

Voorblad	1
Inhoudsopgave	2
Meetcertificaat	3
Toelichting	4 & 5
Meetstaat	6
Vorbehouden en aannames	7
Vlakkentekenigen	8+

Almere
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Meetcertificaat A - maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Certificaatnummer: 103001
Certificaatversie: 1
Status: Definitief

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

Project:	Almere
Bruto-vloeroppervlakte (BVO) totaal:	3143 m ²
Gebruiks-oppervlakte (GO) totaal:	2489 m ²
Verhuurbare-vloeroppervlakte (VVO) totaal:	2504 m ²

De vloeroppervlakten zijn opgesteld en berekend door FIMBLE volgens de NEN 2580 "Oppervlakten en inhoud van gebouwen" 1^e druk mei 2007 inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Aldus opgemaakt te Amsterdam d.d. **31-05-2019**

5.1 lid 2 e

Termen en definities NEN2580

Hieronder volgt een algemene beschrijving van definities afkomstig uit de NEN 2580. Niet alle begrippen zijn van toepassing op deze rapportage.

Ruimte:

voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5m

Binnenruimte:

een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit een of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

Vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

Bruto vloeroppervlakte:

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

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

Netto vloeroppervlakte:

de netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten. De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².

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

Tarra oppervlakte:

de tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Gebruiksoppervlakte:

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

Bij de bepaling van de GO 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 liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een dragende binnenwand.

Verhuurbare oppervlakte:

de verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Correctie glaslijn

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht
- toegangssluizen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m²
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m²
- een dragende binnenwand
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-eenregel.

Een-op-eenregel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimten:

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitend indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het Kadaster of een landmeter te raadplegen.

Meetrappor

adres: **Burg. Pierhagenlaan 2**
1674 PB Opperdoes
 type: **Zorgvastgoed**

Certificaat datum: **31-05-2019**
 Meetcertificaat: **A**
 Certificaatnummer: **103001**

BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	BVO	159.21 m ²
00 begane grond	BVO	1687.24 m ²
01 eerste verdieping	BVO	695.08 m ²
02 tweede verdieping	BVO	601.47 m ²
TOTAAL BVO		3143.00 m ²

GO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m ²
kelder	Gezamenlijk	126.47 m ²
kelder: 7		144.74 m ²
00 begane grond	Algemeen	315.03 m ²
00 begane grond	Gezamenlijk	771.88 m ²
00 begane grond	Wonen	442.46 m ²
00 begane grond: 85		1529.37 m ²
01 eerste verdieping	Algemeen	91.71 m ²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	46.11 m ²
01 eerste verdieping	Wonen	442.46 m ²
01 eerste verdieping: 26		580.29 m ²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.94 m ²
02 tweede verdieping: 3		234.94 m ²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		2489.34 m ²

VVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m ²
kelder	Gezamenlijk	124.80 m ²
00 begane grond	Algemeen	312.07 m ²
00 begane grond	Gezamenlijk	751.84 m ²
00 begane grond	Wonen	475.29 m ²
01 eerste verdieping	Algemeen	87.33 m ²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	52.33 m ²
01 eerste verdieping	Wonen	447.82 m ²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.50 m ²
TOTAAL VVO		2504.26 m ²

BVO berekening toont verdeling tussen *vides/schalmgaten >4m²* (pre BVO aftrek) en BVO

VVO berekening toont verdeling tussen *gebouwinstallatieruimte, vertikaal verkeer, statische bouwdelen/schachten, ruimte lager dan 1,5m* (niet verhuurbaar) en VVO

UITGANGSPUNTEN

a. Gebruikte plattegronden

Herkomst: Tekeningen (PDF formaat) uit archief
Naam en datum : CPL-103001-BK-[verdieping]

b. Kwaliteit van tekeningen waar vanaf is gemeten

PDF archief tekeningen uit archief, op correcte schaal

c. Overige gegevens

Meetapparatuur : Lasermeter
Datum inmeting : onbekend

d. Meetmethodiek

De plattegrondtekeningen worden gedigitaliseerd in Autodesk Revit. Volgens NEN 2580 worden de verschillende oppervlaktes bepaald. Hierna volgt een automatische berekening van de oppervlakten.

VOORBEHOUDEN EN AANNAMES

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

a. Objecten kleiner dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.

b. Objecten groter dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

c. Niet toegankelijke ruimten

Ruimten die niet toegankelijk zijn geweest tijdens inspectie op locatie worden op de vlakkentekeningen aangegeven met NT. Maatvoering en ruimtegebruik van deze ruimten zijn niet op locatie gecontroleerd.

d. Glaslijncorrectie

De glaslijncorrectie is gebaseerd op een controle op locatie.

e. Vrije hoogte

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een controle op locatie.

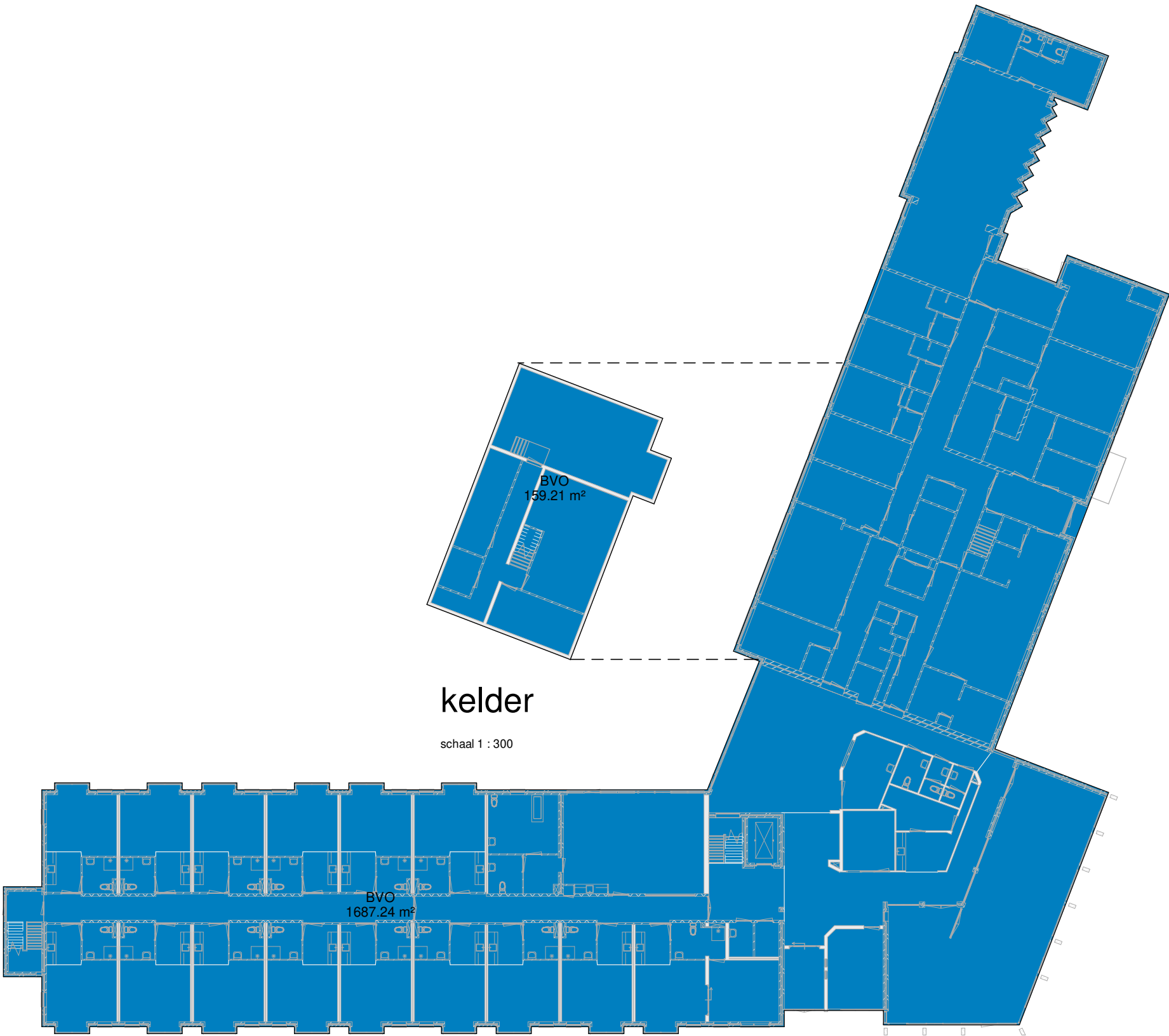
Overige voorbehouden en aannames

Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van tekeningen die zijn verstrekt. De tekeningen en actuele indeling is op locatie gecontroleerd en vervolgens ingetekend / aangepast.

Bruto Vloer Oppervlak

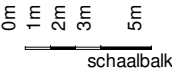
BVO

BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	BVO	159.21 m²
00 begane grond	BVO	1687.24 m²
01 eerste verdieping	BVO	695.08 m²
02 tweede verdieping	BVO	601.47 m²
TOTAAL BVO		3143.00 m²



00 begane grond

schaal 1 : 300



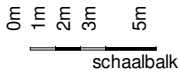
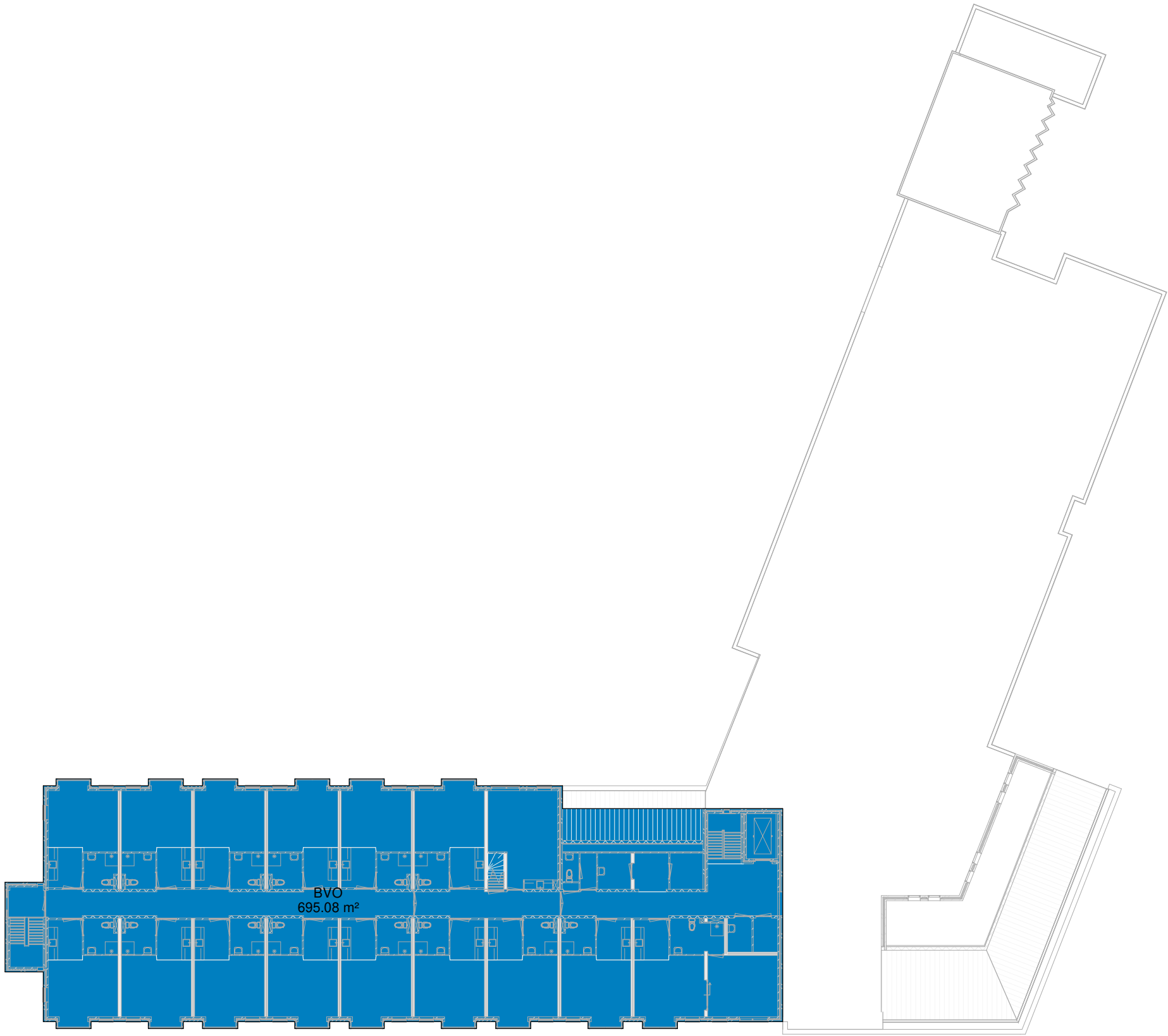
MEETRAPPORT NEN2580

BVO plattegrond begane grond
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Bruto Vloer Oppervlak

BVO

BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	BVO	159.21 m²
00 begane grond	BVO	1687.24 m²
01 eerste verdieping	BVO	695.08 m²
02 tweede verdieping	BVO	601.47 m²
TOTAAL BVO		3143.00 m²



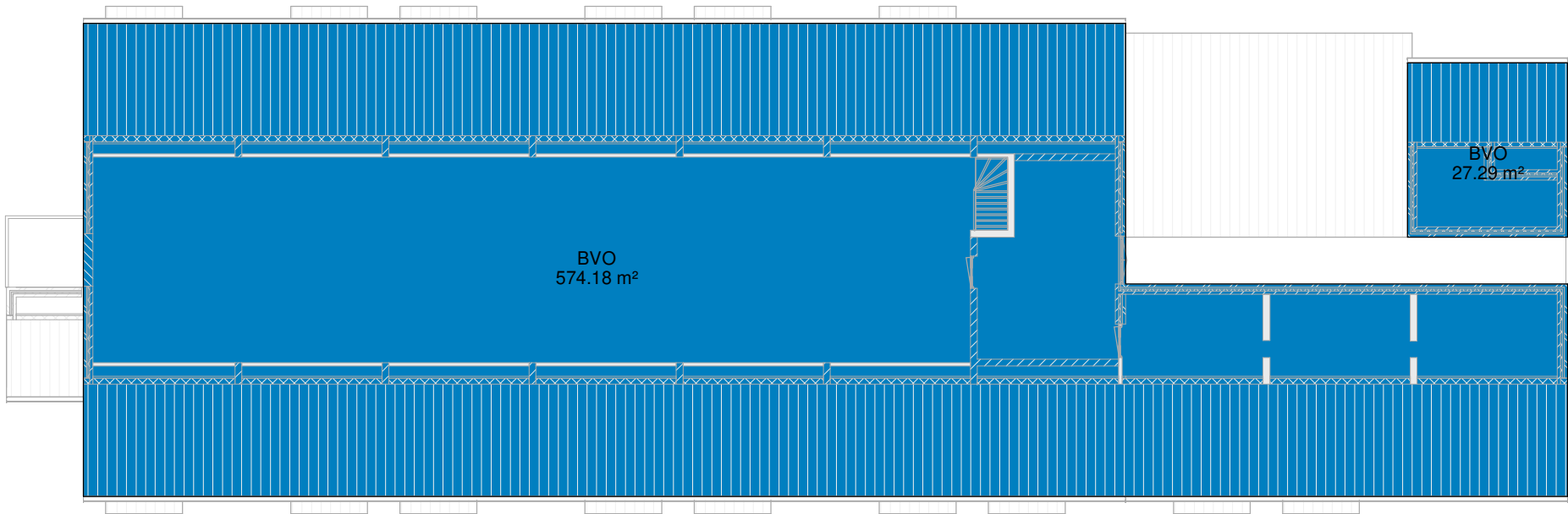
MEETRAPPORT NEN2580

BVO plattegrond 1e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Bruto Vloer Oppervlak

BVO

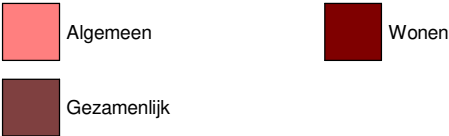
BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	BVO	159.21 m²
00 begane grond	BVO	1687.24 m²
01 eerste verdieping	BVO	695.08 m²
02 tweede verdieping	BVO	601.47 m²
TOTAAL BVO		3143.00 m²



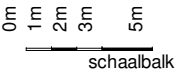
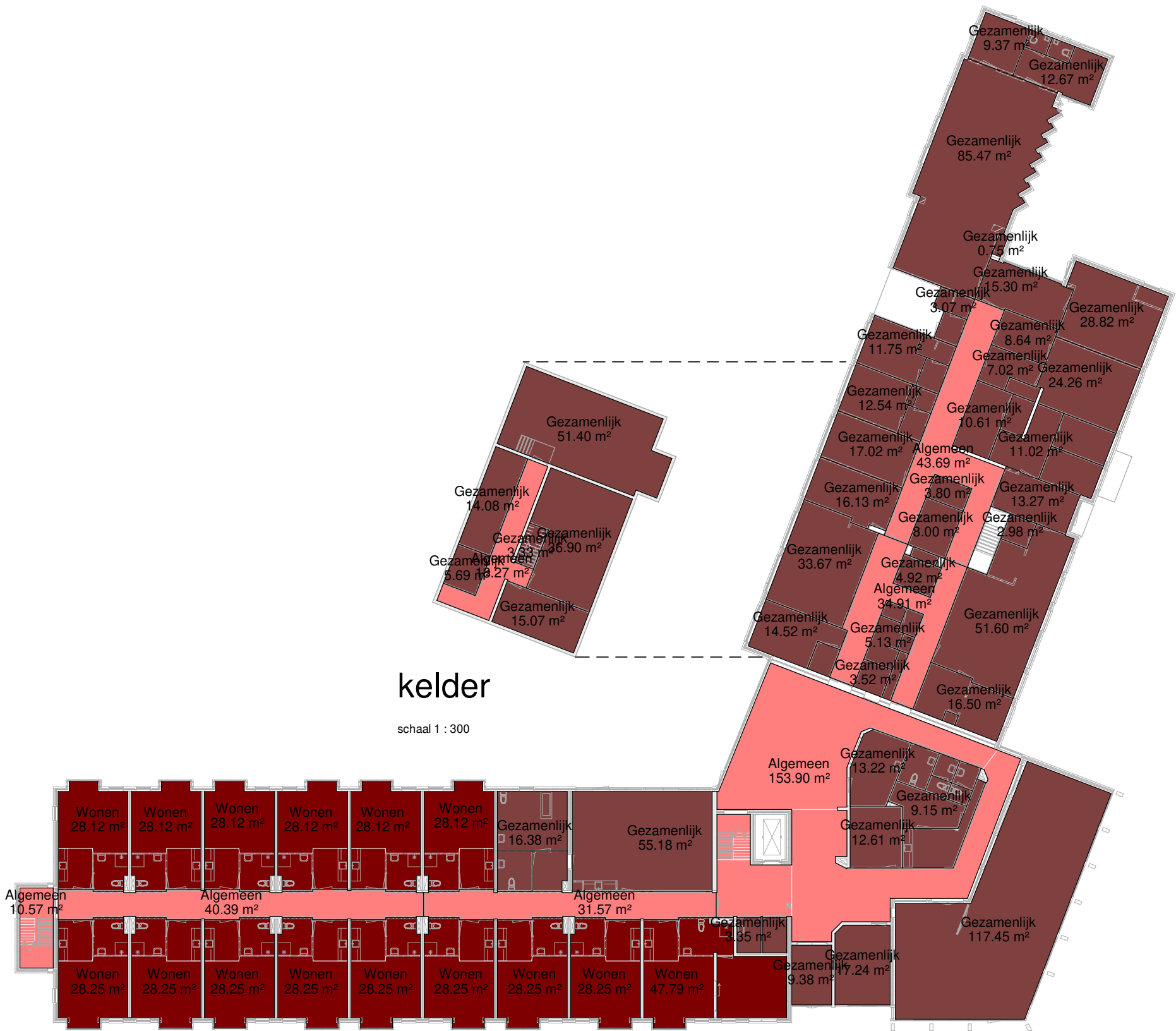
MEETRAPPORT NEN2580

BVO plattegrond 2e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Gebruiksoppervlakte



GO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	126.47 m²
kelder: 7		144.74 m²
00 begane grond	Algemeen	315.03 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	771.88 m²
00 begane grond	Wonen	442.46 m²
00 begane grond: 85		1529.37 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	91.71 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	46.11 m²
01 eerste verdieping	Wonen	442.46 m²
01 eerste verdieping: 26		580.29 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.94 m²
02 tweede verdieping: 3		234.94 m²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		2489.34 m²



MEETRAPPOR T NEN2580

GO plattegrond begane grond
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

00 begane grond

schaal 1 : 300

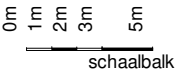
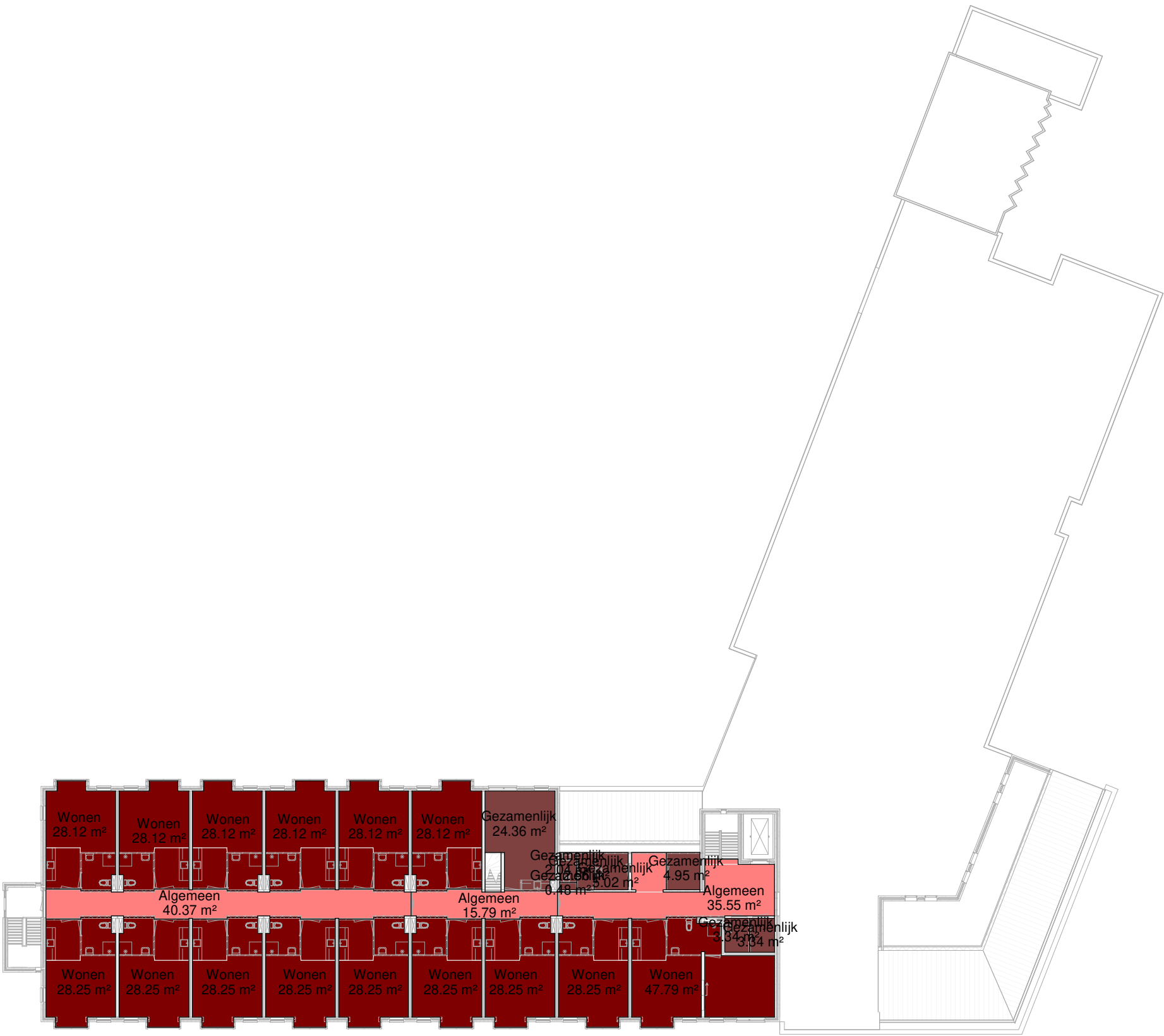
Gebruiksoppervlakte

Algemeen

Wonen

Gezamenlijk

GO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	126.47 m²
kelder: 7		144.74 m²
00 begane grond	Algemeen	315.03 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	771.88 m²
00 begane grond	Wonen	442.46 m²
00 begane grond: 85		1529.37 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	91.71 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	46.11 m²
01 eerste verdieping	Wonen	442.46 m²
01 eerste verdieping: 26		580.29 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.94 m²
02 tweede verdieping: 3		234.94 m²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		2489.34 m²

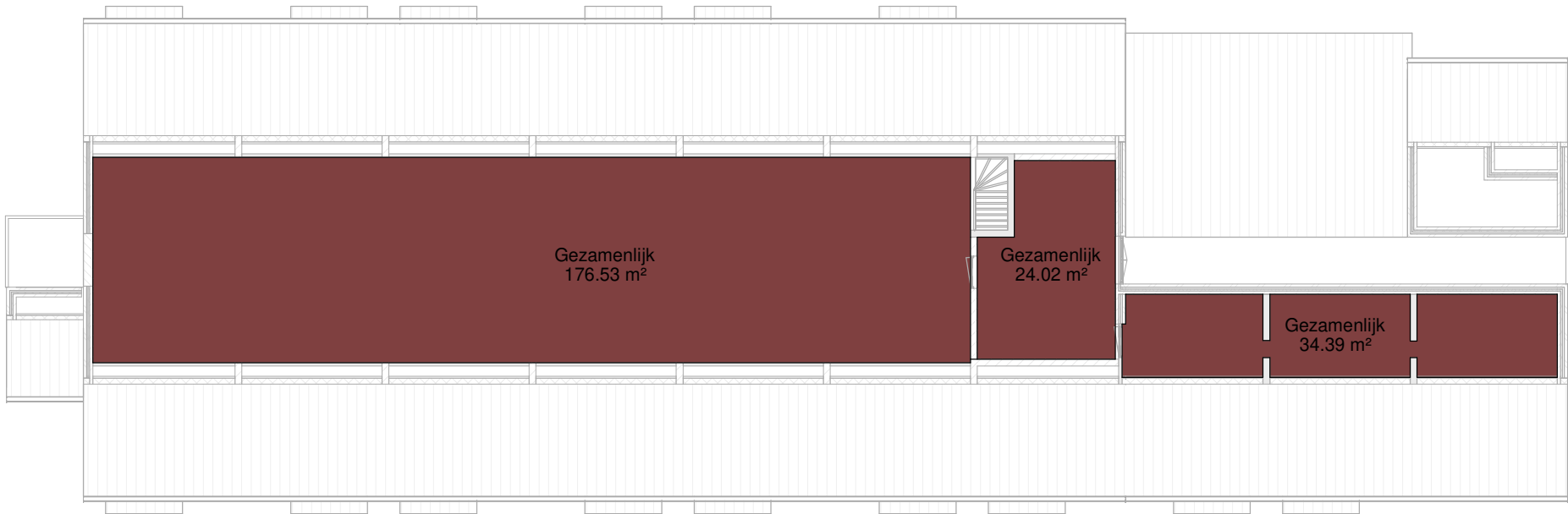


MEETRAPPORT NEN2580

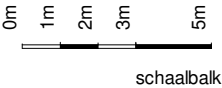
GO plattegrond 1e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Gebruiksoppervlakte

Gezamenlijk



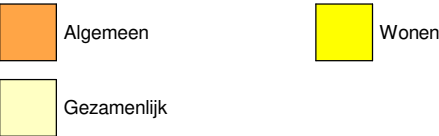
GO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	126.47 m²
kelder: 7		144.74 m²
00 begane grond	Algemeen	315.03 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	771.88 m²
00 begane grond	Wonen	442.46 m²
00 begane grond: 85		1529.37 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	91.71 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	46.11 m²
01 eerste verdieping	Wonen	442.46 m²
01 eerste verdieping: 26		580.29 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.94 m²
02 tweede verdieping: 3		234.94 m²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		2489.34 m²



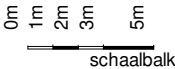
MEETRAPPORT NEN2580

GO plattegrond 2e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Verhuurbaar Vloer Oppervlak



VVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	124.80 m²
00 begane grond	Algemeen	312.07 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	751.84 m²
00 begane grond	Wonen	475.29 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	87.33 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	52.33 m²
01 eerste verdieping	Wonen	447.82 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.50 m²
TOTAAL VVO		2504.26 m²



MEETRAPPOR NEN2580

VVO plattegrond begane grond
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

00 begane grond

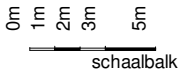
schaal 1 : 300

Verhuurbaar Vloer Oppervlak

Algemeen

WonenGezamenlijk

VVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	124.80 m²
00 begane grond	Algemeen	312.07 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	751.84 m²
00 begane grond	Wonen	475.29 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	87.33 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	52.33 m²
01 eerste verdieping	Wonen	447.82 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.50 m²
TOTAAL VVO		2504.26 m²



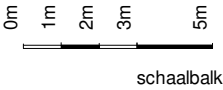
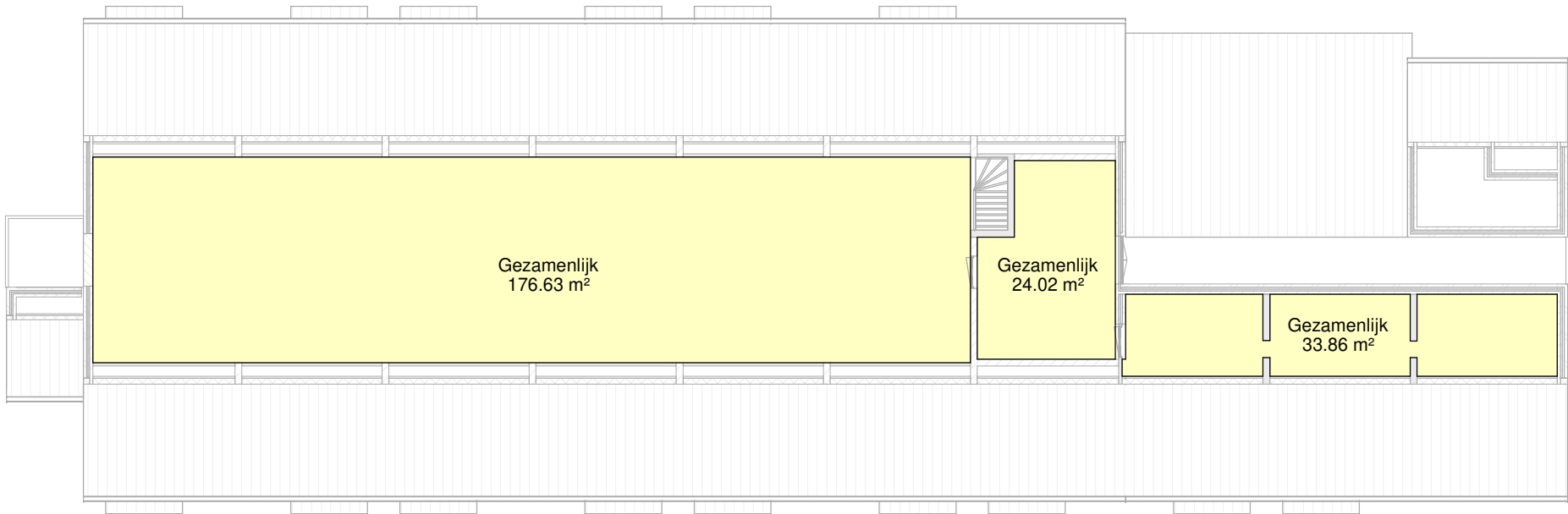
MEETRAPPORT NEN2580

VVO plattegrond 1e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Verhuurbaar Vloer Oppervlak

Gezamenlijk

VVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
VERHUURBARE VLOEROPPERVLAKTE		
kelder	Algemeen	18.27 m²
kelder	Gezamenlijk	124.80 m²
00 begane grond	Algemeen	312.07 m²
00 begane grond	Gezamenlijk	751.84 m²
00 begane grond	Wonen	475.29 m²
01 eerste verdieping	Algemeen	87.33 m²
01 eerste verdieping	Gezamenlijk	52.33 m²
01 eerste verdieping	Wonen	447.82 m²
02 tweede verdieping	Gezamenlijk	234.50 m²
TOTAAL VVO		2504.26 m²



MEETRAPPORT NEN2580

VVO plattegrond 2e verdieping
Burg. Pierhagenlaan 2
1674 PB Opperdoes

Bijlage D Huurovereenkomst

De ondergetekenden:

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende in De Bilt aan de Wilhelminalaan nr. 3; hierna te noemen: "verhuurster",

en

de Stichting West-Friese Zorggroep De Omring, statutair gevestigd en kantoor houdende te Medemblok aan de Ridderstraat nr.1; hierna te noemen: "huurder",

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurster als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting in Nederland werkzaam te zijn; welk doel zij onder andere tracht te bereiken door het ter beschikking stellen van ruimten aan ouderen die zorg behoeven;
- dat huurder krachtens haar statuten zich ondermeer ten doel heeft gesteld huisvesting in combinatie met verzorging te bieden aan ouderen;
- dat partijen bereid zijn met elkaar een huurovereenkomst af te sluiten ter realisering van deze doelstellingen;
- dat het gehuurde bestemd is voor de huisvesting, verpleging en verzorging van ouderen die dit behoeven.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

I Het gehuurde

Artikel 1

- 1.1 Huurder heeft van verhuurster gehuurd het complex, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden zoals tuin, gemeenschappelijke ruimte(n) en parkeerplaatsen, staande en gelegen aan de Burg. Pierhagenlaan nr. 2 te Opperdoes, een en ander hierna te noemen: "het gehuurde".
- 1.2 In een afzonderlijke, door partijen ondertekende bijlage bij dit contract is een beschrijving van het gehuurde opgenomen. De beschrijvingsbijlage maakt deel uit van de huurovereenkomst en wordt geacht hier te zijn herhaald.

II De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting, in combinatie met verpleging en verzorging van zorgbehoevenden, op voet van de bepalingen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten, de Wet Ziekenhuisvoorzieningen en de Wet Tarieven Gezondheidszorg.

5.1 lid 2 e

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurster

III De huurperiode

Artikel 3

- 3.1 De huurovereenkomst is per 1 juli 2001 aangegaan voor de duur van 20 (zegge: twintig) jaar,
- 3.2 Gedurende de bepaalde duur van 20 jaar kan deze huurovereenkomst door geen van de partijen worden opgezegd.
- 3.3 Na het verstrijken van de bepaalde duur van 20 jaar zal de huurovereenkomst stilzwijgend worden voortgezet voor onbepaalde duur, tenzij één van de partijen uiterlijk 24 maanden voor afloop van de bepaalde duur de huurovereenkomst schriftelijk heeft opgezegd.
- 3.4 Wanneer de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde duur van 20 jaar niet door één van de partijen is opgezegd met inachtneming van het in het voorgaande lid bepaalde, en de huurovereenkomst derhalve voor onbepaalde duur voortduurt, kan de huurovereenkomst door beide partijen met inachtneming van een opzegtermijn van 24 maanden worden opgezegd. Opzegging zal slechts plaats kunnen vinden tegen de eerste dag van een kalendermaand.

IV De door huurder te betalen prijs

Artikel 4 (algemene variant)

5.1 lid 2 f

- 4.1
- 4.2 Eenmaal per jaar en wel op de datum waarop normaliter overeenkomstig de desbetreffende wettelijke bepalingen de huurprijzen voor woonruimten kunnen worden verhoogd, en derhalve krachtens de thans geldende regeling met ingang van 1 juli van ieder jaar, wordt de huurprijs verhoogd met een percentage gelijk aan dat waarmee het hierna bedoelde prijsindexcijfer over het voorgaande jaar dan wel wordt de huurprijs verhoogd met het bij of krachtens de Huurprijzenwet Woonruimte (HPW) vastgestelde percentage waarmee de huurprijs maximaal kan worden verhoogd, indien laatstgenoemd percentage hoger is dan het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer.
- 4.3 Indien en voorzover krachtens rechterlijke beslissing zou komen vast te staan dat de jaarlijkse huurverhoging niet krachtens deze overeenkomst van rechtswege met het percentage waarmee de huurprijs maximaal kan worden verhoogd kan of mag plaatsvinden dan wordt de huurprijs geacht te zijn verhoogd met het in dit artikel bedoelde prijsindexcijfer,
- 4.3 Onder prijsindexcijfer is ten deze verstaan de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (zijnde het inflatiepercentage, 1995=100), als gepubliceerd en nog te publiceren door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- 4.4 Indien het CBS indien het CBS te eniger tijd overgaat tot publicatie van het in het voorgaande lid bedoelde prijsindexcijfer op een meer recentere tijdsbasis, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zolang door koppeling van de cijfers aan de voorgaande perioden. De wijze van de koppeling zal geschieden overeenkomstig de aanwijzingen van het CBS.
- 4.5 Indien de in de voorgaande leden bedoelde gegevens van het CBS te eniger tijd mochten komen te ontbreken, zal de verhoging van de huurprijs worden berekend naar andere, zoveel mogelijk overeenkomstige gegevens.
- 4.6 Huurder is de in dit artikel bepaalde huurverhoging van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling van verhuurster vereist is. Verhuurster zal de nieuwe huurprijs ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan huurder, onverlet het bepaalde in de eerste volzin van dit lid. Verhuurster is bevoegd, doch geenszins verplicht, aan huurder een lagere stijging in rekening te brengen.
- 4.7 Verlaging van de huurprijs ten opzichte van de laatst geldende huurprijs is uitgesloten.

5.1 lid 2 e

5.1 lid
2 e

Paraaf verhuurs

V Instandhouding(sinvesteringen)

Artikel 5

- 5.1 Onder instandhouding wordt in deze overeenkomst verstaan de onderhouds- c.q. instandhoudingsverplichtingen aan de zijde van verhuurder zoals neergelegd in of krachtens deze huurovereenkomst. Onder instandhouding wordt uitdrukkelijk niet begrepen eventuele functionele verbeteringen.
- 5.2 Partijen komen – zonodig in afwijking van het bepaalde bij of krachtens deze huurovereenkomst – terzake van het onderhoud, reparaties en werkzaamheden ten behoeve van het instandhouden van het gehuurde, nadrukkelijk overeen dat in de huurprijs niet geacht wordt te zijn begrepen de instandhoudingsinvesteringen waarvoor huurder krachtens de dan vigerende regelgeving van het CTG of haar rechtsopvolgster of plaatsvervangster aanspraak kan maken op het investeringsbedrag per te bezetten plaats in eigendom. Deze kosten komen alsdan geheel voor rekening van huurder.

VI De bijlagen bij dit contract

Artikel 6

- 6.1 De huurder verklaart te hebben ontvangen:
- a. de beschrijving van het gehuurde; (als bedoeld in artt. 1.2 en 6.2);
 - b. de ABC-lijst (als bedoeld in artt. 11.2 en 12.3);
 - c. de bijlage “Door of op verzoek van huurder aangebrachte voorzieningen” (als bedoeld in art. 11.3);
- 6.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

VII De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 7

- 7.1 Verhuurster zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.
- 7.2 Voor de aanvang van de huur wordt door verhuurster een beschrijving opgemaakt van het gehuurde en de daarin aanwezige door verhuurster ter beschikking gestelde voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurster als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 7.3 Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen zes maanden na de aanvang van de huur aan verhuurster schriftelijk melding doet van door haar alsnog geconstateerde gebreken.
- 7.4 Verhuurster is verplicht gebreken aan het gehuurde, die bij het opmaken van een beschrijving of binnen zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst door huurder schriftelijk zijn vermeld binnen een redelijke termijn op te heffen.

VIII De algemene verplichtingen van verhuurster

Artikel 8

- 8.1 Verhuurster is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen.
- 8.2 Verhuurster is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in haar genot, die voortvloeien uit de aard van het gehuurde of voortvloeien uit het gebruik van het gehuurde. 5.1 lid 2 e
- 5.1 lid 2 e

- 8.3 Verhuurster is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden binnen redelijke termijn te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 8.4 Verhuurster zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 lid 3, gebreken, die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen, zo spoedig mogelijk opheffen.

IX Ingebruikneming

Artikel 9

- 9.1 De toewijzing van de zorgenheden geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van huurder.
- 9.2 De toewijzing vindt plaats aan zorgbehoevenden met een indicatie op basis van een wettelijke regeling. Huurder mag de door de overheid goedgekeurde en op de CTG-rekenstaat vermelde verpleeghuiscapaciteit/verzorgingsplaatsencapaciteit niet wijzigen zonder verhuurster hierover vooraf te hebben geraadpleegd.
- 9.3 Het door derden laten gebruiken of aan derden in onderhuur afstaan van andere ruimten, zoals bedrijfsruimten en ruimten voor medische en paramedische functies is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurster. Aan deze toestemming kunnen door verhuurster voorwaarden worden verbonden.
- 9.4 De toestemming als bedoeld in artikel 8.3 is niet vereist voor incidentele verhuur of anderszins in gebruik geven van de in het gehuurde aanwezige recreatie- en vergaderruimten voor zover het hieruit voortvloeiende gebruik past binnen de bestemming van het gehuurde.

X De aansprakelijkheid van verhuurster en huurder

Artikel 10

- 10.1 Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade ontstaan aan de personen die vanwege huurder van het gehuurde gebruik maken, noch aan zaken die toebehoren aan huurder of de bewoner(s) van het gehuurde.
Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
- 10.2 Verhuurster is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van verhuurster.
- 10.3 Verhuurster is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van de huurder of van de bewoners die in het gehuurde wonen, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 10.4 Huurder kan aan verhuurster geen vergoeding eisen wegens verminderd huurgenot tengevolge van gebreken aan het gehuurde of stagnaties aan apparatuur en installaties en dergelijke, behalve voorzover verhuurster nalatig is geweest tot reparatie binnen een redelijke termijn.
- 10.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht en een gevolg is van een haar toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Paraaf verhu

XI De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 11

- 11.1 Huurder voldoet de te betalen huurprijs voor het in artikel 1.1 genoemde gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op rekeningnummer 69.93.64.736 bij CenE Bankiers NV t.n.v. Habion. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening. Indien het gehuurde nog moet worden opgeleverd, dient de eerste termijn binnen 14 dagen na feitelijke terbeschikkingstelling aan huurder te worden voldaan, bij gefaseerde oplevering 14 dagen na terbeschikkingstelling van elk bouwdeel.
- 11.2 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden.
- 11.3 Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan bewoners of derden. Huurder dient zich eveneens te onthouden van gedragingen (handelen en nalaten) die in enigerlei zin schade aan verhuurster ten gevolge zouden kunnen hebben.
- 11.4 De verplichtingen genoemd in de leden 2 en 3 van dit artikel gelden in gelijke mate voor personen die met toestemming van huurder gebruik maken van het gehuurde.
- 11.5 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurster in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
 - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 11.6 Huurder is verplicht tijdig de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade terstond aan verhuurster te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 11.7 Huurder is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift en de aanspraken van verhuurster op overheidssteun niet ongedaan worden gemaakt of in gevaar worden gebracht.
- 11.8 Verhuurster zal de liftinstallatie onderhouden en in gebruik houden conform de normen van het Nederlands Instituut Voor Lifttechniek. Verhuurster is bevoegd de liftinstallatie tijdelijk buiten gebruik te (doen) stellen indien dit voortvloeit uit deze normen, zonder dat verhuurster te dier zake aansprakelijk is dan wel dat huurder op enigerlei vergoeding of vermindering van huur jegens verhuurster aanspraak kan maken.
Verhuurster zal bewerkstelligen dat de buitengebruikstelling zo spoedig mogelijk kan worden opgeheven en zal zo spoedig mogelijk daarover in overleg treden met huurder.
Voor schade, ontstaan door de niet deugdelijke werking van de liftinstallatie, is verhuurster niet verder aansprakelijk dan voor zover zij terzake deze schade krachtens de door haar afgesloten schadeverzekeringsovereenkomst(en) uitkeringen van schadepenningen heeft ontvangen.
Huurder zal de voorschriften van de Overheid, van de Nutsbedrijven, de verzekeraars en de voorschriften van de Stichting Nederlands Instituut Voor Lifttechniek en andere tot het afgeven van de benodigde certificaten bevoegde instanties, in acht nemen. Tevens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurster gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van de installatie in acht nemen.
- 11.9 Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurster daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:
- De onroerende zaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
 - Overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid kunnen worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;

5.1 lid 2 e

5.1 lid
2 e
Paraaf verhuurster

- c. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
- d. De lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde dan wel het in het gehuurde gevoerde bedrijf.

Indien deze lasten aan verhuurster in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder aan verhuurster het verschuldigde na onverwijlde schriftelijke kennisgeving direct betalen.

- 11.10 Huurder is verplicht desgevraagd aan verhuurster alle informatie met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:
 - van verhuurster wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
 - noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.
- 11.11 Huurder verplicht zich om zodanige medewerking te verlenen dat verhuurster daadwerkelijk in aanmerking kan komen voor (schade)vergoedingen krachtens een sluitingsregeling waarin de gevolgen van sluiting en/of capaciteitswijziging is geregeld; zulks terzake de onvermijdbare kosten van verhuurster die veroorzaakt worden door of ten gevolge van enige beslissing zijdens huurder dan wel zijdens de subsidiënt en/of de overheid.

XII Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 12

- 12.1 Voor rekening van huurder is al het onderhoud, herstel en vernieuwingen dat gerekend kan worden tot geringe, dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7A: 1619 BW). Hieronder worden ondermeer begrepen:

- a) het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis, inclusief de binnenzijde van buitenkozijnen van ramen en deuren;
- b) het ontluchten en bijvullen van de cv-installatie;
- c) het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, lampen, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen en dergelijke;
- d) het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, bad- en doucheafvoeren, badinstallaties, afvoerleidingen, putten en goten;
- e) het vervangen van tijdens de bewoning gebroken of beschadigde gootstenen, fonteinbakjes, wasbakken, vaste wastafels, spiegels, closetstortbakken, -potten en -zittingen, alles met toebehoren;
- f) het eenmaal per jaar vegen van schoorsteenkanalen;
- g) onderhoud van de bij het gehuurde behorende tuinen, inclusief de daarin opgenomen paden, terrassen, vijvers, beschoeiingen en terreininventaris (zitbanken, vlaggenmasten, naamborden etcetera), waaronder het uitvoeren van geringe ophogingswerkzaamheden, het herstel van de erfafscheidingen, het knippen van afscheidingshagen en het schonen van (afscheidings-)sloten, alsmede onderhoud van planten en gazons rond het gehuurde zoals snoeien, spitten, grasmaaien, onkruid bestrijden en herbeplanten;
- h) het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer;
- i) het verrichten van kleine reparaties aan het zusterroepsysteem zoals het uitwisselen van defecte drukknoppen, trekschakelaars en communicatieposten dan wel hierin aanwezige printen. Genoemde onderdelen zijn als reserve materiaal aanwezig in het complex, de reparatie- of vervangingskosten van genoemde onderdelen komen voor rekening van verhuurster;
- j) het periodiek leeghalen van vetvang-, slib-, zetmeelafscheidingsputten van grootkeukens;
- k) het minimaal tweemaal per jaar (doen) reinigen van de buitenkozijnen inclusief de daarin opgenomen panelen (kunststof kozijnen minimaal viermaal per jaar), bijvoorbeeld gelijktijdig met

5.1 lid 2 e

art;

5.1 lid 2 e

eren en zonodig reinigen van de afzuigvent gkappen en

Paraaf verhuu

achterliggende kanalen van het (mechanisch) ventilatiesysteem, alsmede de ventilatieroosters (inclusief eventueel aanwezige suskasten) geplaatst in de gevelkozijnen;

- m) periodieke keuringen/inspecties inzake milieu- en/of ARBO-regelgeving welke door plaatselijke of landelijke overheden nader worden opgelegd (zijnde 'exploitatiekosten');
- n) tussentijds testen en kleine reparaties van de brandmeld- en noodverlichtingsinstallatie en de noodstroomaggregaten;
- o) onderhouds- en abonnementskosten van de doormeldapparatuur van de brandmeldinstallatie naar de meldtafel van de Regionale Brandweer, inclusief de kosten van de telecommunicatielijnen;
- p) alle andere reparaties, voor zover het gevolg van grove nalatigheid, slordigheid, onjuiste of ruwe bewoning van huurder of andere bewoners voor wie huurder ten opzichte van verhuurster aansprakelijk is.

12.2 De onderhoudsverdeling staat nader omschreven in de door verhuurster laatst vastgestelde onderhouds ABC-lijst. De aan deze overeenkomst gehechte ABC-lijst maakt onderdeel uit van deze huurovereenkomst. Deze lijst kan door verhuurster na kennisgeving aan huurder periodiek worden bijgesteld, zulks met inachtneming van de in deze huurovereenkomst tussen partijen overeengekomen –globale– onderhoudsverdeling.

12.3 In afwijking van het terzake gestelde in deze overeenkomst en de ABC-lijst, is voor rekening van huurder het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder zijn of worden aangebracht, zoals grootkeuken- en wasserijapparatuur, vloerbedekking, armaturen, telefooninstallatie, zonwering (inclusief voedings- en sturingsinstallaties), radio- en personenzoekinstallatie, terrein- en tuinverlichting, welke zaken nader omschreven zijn in de bijlage 'Door of op verzoek van huurder aangebrachte voorzieningen'.

12.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurster gegeven voorschriften in acht nemen. Met betrekking tot kunststof kozijnen en/of aluminium kozijnen is het huurder niet toegestaan op enigerlei wijze hierop/ hieraan zaken te bevestigen middels schroeven, spijkers, boren of lijmen.

XIII Het onderhoud en de reparaties door verhuurster

Artikel 13

13.1 Verhuurster is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het gebruik ervan verhinderen of ernstig belemmeren, zo spoedig mogelijk op te heffen, behoudens voorzover de wet, het gebruik of deze huurovereenkomst de huurder hiertoe verplichten.

13.2 Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7A: 1619 BW), dan wel werkzaamheden aan voorzieningen die niet door of vanwege verhuurster in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurster:

- buitenschilderwerk, betonreparaties, dakreparaties, bestratingen voor zover leidend naar hoofdingang en achter- dan wel dienstingang, alsmede van de parkeerplaatsen en terrassen direct gelegen tegen de gevels voorzover aangebracht door de verhuurster;
- vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties zoals koud- en warmwaterinstallaties, sterk- en zwakstroominstallaties, lift-, centrale verwarmingsinstallaties, mechanische luchtbehandelingsinstallaties en dergelijke, voor zover deze installaties voor rekening van de verhuurster zijn aangebracht;
- storingen aan de genoemde installaties;
- rioleringswerkzaamheden zoals bijvoorbeeld leidingbreuk of verzakking; een en ander voor zover de schade niet is te wijten aan huurder.

13.3 De onderhoudsverdeling staat nader omschreven in de door verhuurster laatst vastgestelde

5.1 lid 2 e

De aan deze overeenkomst gehechte ABC-lijst maakt onderdeel uit van deze
Deze lijst kan door verhuurster na kennisgeving aan 5.1 lid 2 e periodiek worden

Paraaf verhuur

bijgesteld, zulks met inachtneming van de in deze huurovereenkomst tussen partijen overeengekomen –globale– onderhoudsverdeling.

- 13.4 Met het oog op mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurster, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en dergelijke. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.
- 13.5 Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties aan het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, toestaan. Verhuurster en huurder zullen omtrent het tijdstip van uitvoering van de werkzaamheden zo mogelijk overleg plegen.
- 13.6 Verhuurster is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder, bewoners en derden zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 13.7 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 13.8 Indien door of vanwege verhuurster onderhouds- of schoonmaakwerkzaamheden aan het gehuurde dienen plaats te vinden waarbij voorzieningen verwijderd dienen te worden, verplicht huurder zich tot verwijdering hiervan zonder hiervoor een vergoeding van kosten te kunnen ontvangen.

XIV Het aanbrengen van veranderingen door verhuurster

Artikel 14

- 14.1 Verhuurster is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
- 14.2 Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurster dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde te zullen toestaan.
Verhuurster zal tijdig in overleg treden met huurder over de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde. Het tijdstip van uitvoering van de hier bedoelde werkzaamheden wordt in overleg tussen huurder en verhuurster bepaald.
- 14.3 In het overleg zoals bedoeld in dit artikel zullen verhuurster en huurder ook de consequenties voor de huurprijs bespreken. Huurder verklaart in te stemmen met de huurprijsverhoging die ontstaat ten gevolge van het aanbrengen van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, en wel met ingang van de eerste dag van de maand volgend op die waarin de voorzieningen c.q. werkzaamheden zijn aangebracht c.q. verricht, voorzover de verhoging in de gegeven omstandigheden redelijk en billijk is.

XV Het aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 15

- 15.1 Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurster veranderingen aan het gehuurde aan te brengen.
- 15.2 Alle veranderingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 15.3 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door haar aangebrachte veranderingen.

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Paraaf verhu

XVI De beëindiging van de huur

Artikel 16

- 16.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging, hetzij bij deurwaardersexploot.
- 16.2 Opzegging van de huurovereenkomst kan uitsluitend geschieden met inachtneming van het bepaalde van artikel 3 van deze overeenkomst.

XVII De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 17

- 17.1 Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde geheel te ontruimen en (op haar kosten) te brengen in de toestand, waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huur heeft ontvangen.
- 17.2 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door de huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen, gelden de volgende regels:
- a. de zonder toestemming van verhuurster aangebrachte veranderingen worden ongedaan gemaakt;
 - b. van met toestemming aangebrachte veranderingen kan verhuurster ongedaanmaking vorderen, tenzij bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is vastgesteld dat die aan het einde van de huurtijd niet ongedaan zouden moeten worden gemaakt;
 - c. huurder is te allen tijde gerechtigd door haar aangebrachte veranderingen ongedaan te maken mits zij het gehuurde geheel terugbrengt in de in artikel 16.1 bedoelde staat;
 - d. voor rekening van huurder aangebrachte veranderingen, aangewende voorwerpen, materialen, dan wel betaalde lonen of salarissen, zullen verhuurster niet verplichten tot enige vergoeding of schadeloosstelling, ook al hebben deze uitgaven geleid tot waardevermeerdering van het gehuurde.
- 17.3 Indien huurder haar verplichtingen krachtens dit artikel niet nakomt, is verhuurster gerechtigd nadat zij huurder daartoe in gebreke heeft gesteld, alle te dien aanzien benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar hoog zijn. Ook schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt ten laste van huurder.
- 17.4 De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten zaken vervallen aan verhuurster en worden desgewenst op kosten van huurder verwijderd, waarbij verhuurster tot geen enkele vergoeding verplicht is.

XVIII Het in gebreke zijn van huurder

Artikel 18

- 18.1 Indien huurder na sommatie in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en daardoor door verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten, voor rekening van huurder.
Tot deze kosten worden begrepen kosten voor eventuele aanzeggingen, ingebrekestellingen, welke verhuurster aan huurder doet uitgaan, alsmede kosten welke in geval van een procedure niet ten laste van de verliezende partij kunnen worden gebracht, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.
- 18.2 Onverminderd het overigens in deze huurovereenkomst bepaalde, is huurder bij gebreke van stipte voldoening van de huurpenningen uiterlijk op de vervaldag, vanaf de vervaldag over het verschuldigde rente verschuldigd ad 1% per maand, een gedeelte van een maand voor een gehele te rekenen, indien huurder na sommatie hiertoe, in gebreke blijft. 5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

- 18.3 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurster te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurster haar vordering op huurder uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

XIX Statutenwijziging

Artikel 19

Partijen verplichten zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst de andere partij in kennis te stellen van statutenwijzigingen.

XX Gekwalificeerd overleg

Artikel 20

20.1 In de gevallen waarin dit contract niet voorziet, en:

- a. een van de partijen wijziging van het gehuurde noodzakelijk acht;
- b. dan wel in verband met dusdanige wijziging van externe omstandigheden dat wijziging van de bestemming van het gehuurde onontkoombaar is;
- c. dan wel anderszins een bijstelling van de overeenkomst (uitgezonderd wijzigingen die uitsluitend betrekking hebben op de hoogte van de huurprijs) kennelijk noodzakelijk is, treden partijen met elkaar in overleg, waarbij de procedure van lid 2 wordt gevolgd.

20.2 De procedure van gekwalificeerd overleg verloopt als volgt:

- a. de meest gerede partij informeert de wederpartij schriftelijk over diens voornemens of wensen, met vermelding van de gronden en beweegredenen;
- b. binnen een door de initiatiefnemende partij aangegeven periode van ten minste acht weken bepaalt de andere partij zijn standpunt en kan deze een schriftelijke reactie geven;
- c. partijen verplichten zich in de onder b genoemde periode overleg met elkaar te voeren. Aan dit overleg kunnen (elk voor eigen rekening) adviseurs van partijen deelnemen.

20.3 Bij niet tot overeenstemming komen van partijen, kan ieder der partijen binnen vier weken na het verstrijken van de termijn bedoeld in lid 2 onder c van dit artikel, een beroep doen op de geschillenregeling.

XXI Geschillenregeling

Artikel 21

21.1 Ingeval van geschillen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of daarop voortbouwende overeenkomsten, alsmede voortvloeiende uit de verhouding tussen partijen, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van Mediation, conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.

21.2 Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van Mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde burgerlijke rechter.

XXII Domiciliekeuze

Artikel 22

Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde voor het geval zij te eniger tijd geen bekende werkelijke woonplaats zal hebben in de gemeente waar zij, ten tijde van het aangaan van de overeenkomst, woonachtig dan wel gevestigd was.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

te Medemblik 26-11-2002

De Bilt op 20-11-2002

Stichting West-Friese Zorggroep

5.1 lid 2 e

Habion

5.1 lid 2 e

CCMC/CCWA

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

def.2002

Paraaf verhuur

5.1 lid 2 e

Bijlage "Beschrijving van het gehuurde"

Complexnummer	030
Complexnaam	Almere
Postcode / plaats gehuurde	1674 PB Opperdoes
Adres	Burg. Pierhagenlaan 2
Aantal exploitabele bedden	31

Garages	3
Zorgcentrum 2761 m2	
Grootkeuken ruimte (zonder inventaris)	
Ruimten te gebruiken voor:	
- fysiotherapie	
- kapper	

installaties:

Afzuigingsinstallatie (excl. grootkeuken)	
Autom.schuifdeuren hoofdingang	2
Brandmeldinstallatie	
CAI, middels overnamepunt op de kabel	
Centrale verwarming met regelapparatuur	
Collectieve warmwaterinstallatie	
Liften	1
Noodverlichting decentraal	51
Zusteroproepsysteem	

overige:

Brandblussers	15
Brandslanghaspels	7
Keukenopstelling zorgappartementen, excl. hang-/legkasten en koelkasten/kookplaatjes	

buitenruimte:

Vet-/slibvangputten en zetmeelafscheiders
 Tuin (exclusief inrichting en beplanting)
 Bestrating naar/van hoofdingang,
 vluchtdeuren, bergingen, parkeerplaatsen
 alsmede terrassen gelegen aan de gevel

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2
e

Paraaf verhuurster

on-ZC-2002

***Bijlage Door of op verzoek van huurder
aangebrachte voorzieningen.***

Complexnummer
Complexnaam
Postcode / plaats gehuurde
Adres
Aantal exploitabele bedden

030
Almere
1674 PB Opperdoes
Burg. Pierhagenlaan 2
31

installaties:

Algemene radio voorziening (tuners/versterkers)
Doormeldapp.brandmeldinstallatie
Geluidsinstallaties algemene ruimten
Grootkeukenapparatuur en -inventaris
Koel- en vriescel
(inbouw)koelkasten
Kookplaatjes
Personenzoekinstallatie (PZI)
Telefooninstallatie
Tilliften
Ventilatiesysteem grootkeuken, incl. afzuigkap
Verlichtingsarmaturen, excl. noodverlichting
Videobeveiligingsinstallatie
Wasserij-apparatuur met aansluitingen
Waterontharders
Zonwering

overige:

Bewegwijzeringsborden
Inventaris onderdelen (bouwkundig):
- receptie balie
- zusterpost inrichting
- toko/winkel inrichting
- postkasten
- postkast/afzettableau
- hang- en legkasten
- stootlijsten
Keukenopstelling in algemene ruimten/zaaltjes incl.
kasten/afzuigkappen/apparatuur
Sanitaire accessoires:
- zeepbakjes/handdoekhaken
Vloerbedekking/-afwerking algemene ruimten, excl. tegelvloeren

buitenruimte:

Fietsenrekken
Terreinverlichting
Tuininrichting (beplanting, tuinpaden, gemeenschappelijke
terrassen, vlaggemast, banken, naamborden/wegwijzers, pergola
e.d)

5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

Paraaf

ion-ZC-2002



AANGETEKEND

Habion
T.a.v. de Directie
Postbus 429
3500 AK UTRECHT

RAAD VAN BESTUUR

Nieuwe Steen 36, 1625 HV Hoorn
Postbus 142, 1620 AC Hoorn
Telefoon : (0229) 20 67 77
Internet : www.omring.nl

Bank : NL68RABO0344234371
BTW nr : 80.84.57.652.B.01
K.v.K. : 412 36 583

Hoorn, 28 januari 2019

Referentie : 2019vg033\LH/rb
Betreft : opzegging huurovereenkomst

Geachte directie,

Hierbij laten wij u weten de huurovereenkomst voor het complex Almere aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 in Opperdoes per 30 juni 2021 op te zeggen.

Wij verzoeken u de opzegging schriftelijk aan ons te bevestigen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Me5.1 lid 2 e

drs

V5.1 lid 2 e

5.1 lid 2 e

C.c.: te Almere

Omgang
5.1 lid 2 e

Voorzitter Raad van Bestuur

Postbus 142
1620 AC HOORNUtrecht,
31 januari 2019Referentie 5.1 lid 2
103001/44/e

5.1 lid 2 e

Telefoon
(030) 220 47 04

Onderwerp: bevestiging opzegging huurovereenkomst
'complex Almere'- Burgemeester Pierhagenlaan 2 – Opperdoes'

Geachte 5.1 lid 2 e

Wij hebben uw huuropzegging voor het complex Almere aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 te Opperdoes per 30 juni 2021 in goede orde ontvangen.

Habion zal eind 2020 contact met u opnemen voor het maken van nadere afspraken over de oplevering van het complex.

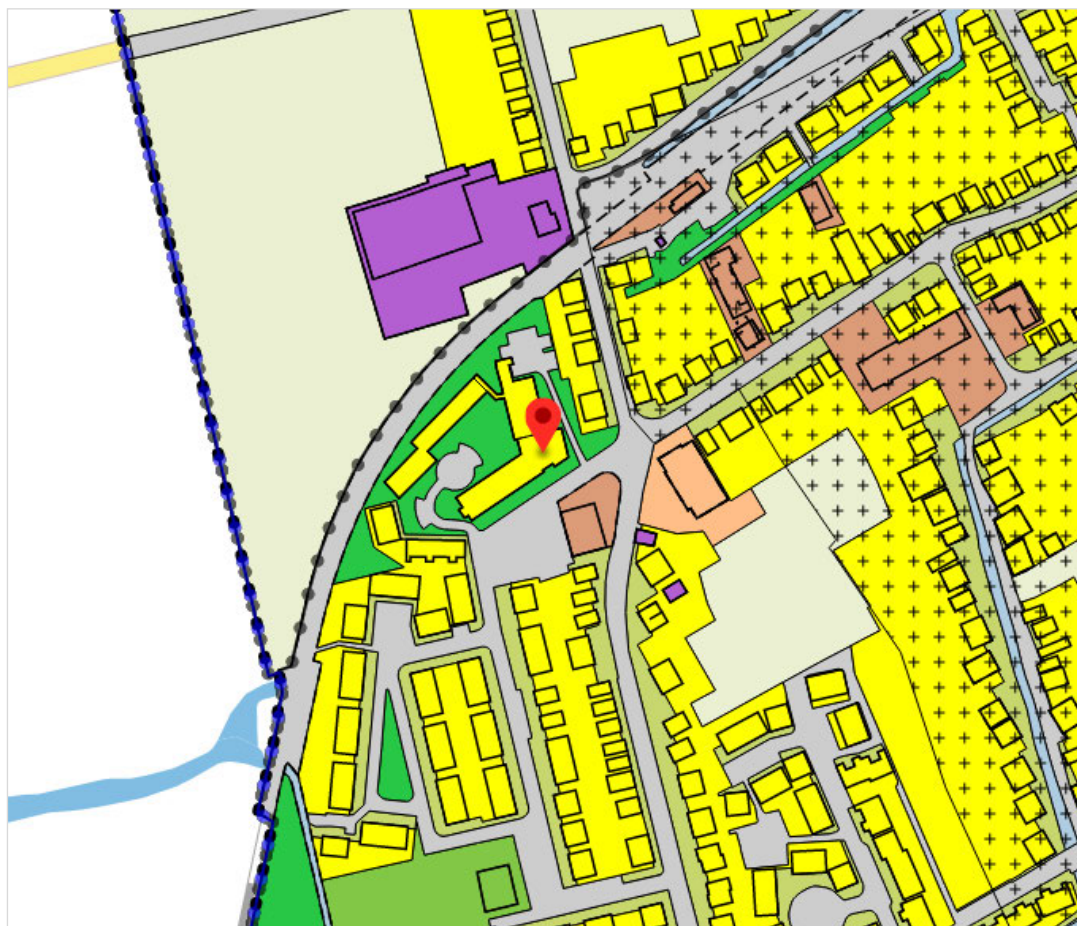
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met 5.1 lid 2 e Klantmanager via telefoonnummer (030) 22 04 704 of e-mail naar 5.1 lid 2 e info@habion.nl

Met vriendelijke groet,
Habion

5.1 lid 2 e

Bijlage E Bestemmingsplankaart

BESTEMMINGSPLANKAART



LEGENDA

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

Bijlage F Kadastrale stukken

Bijlage G Leveringsakte

Bijlage H Bodemloketrapport

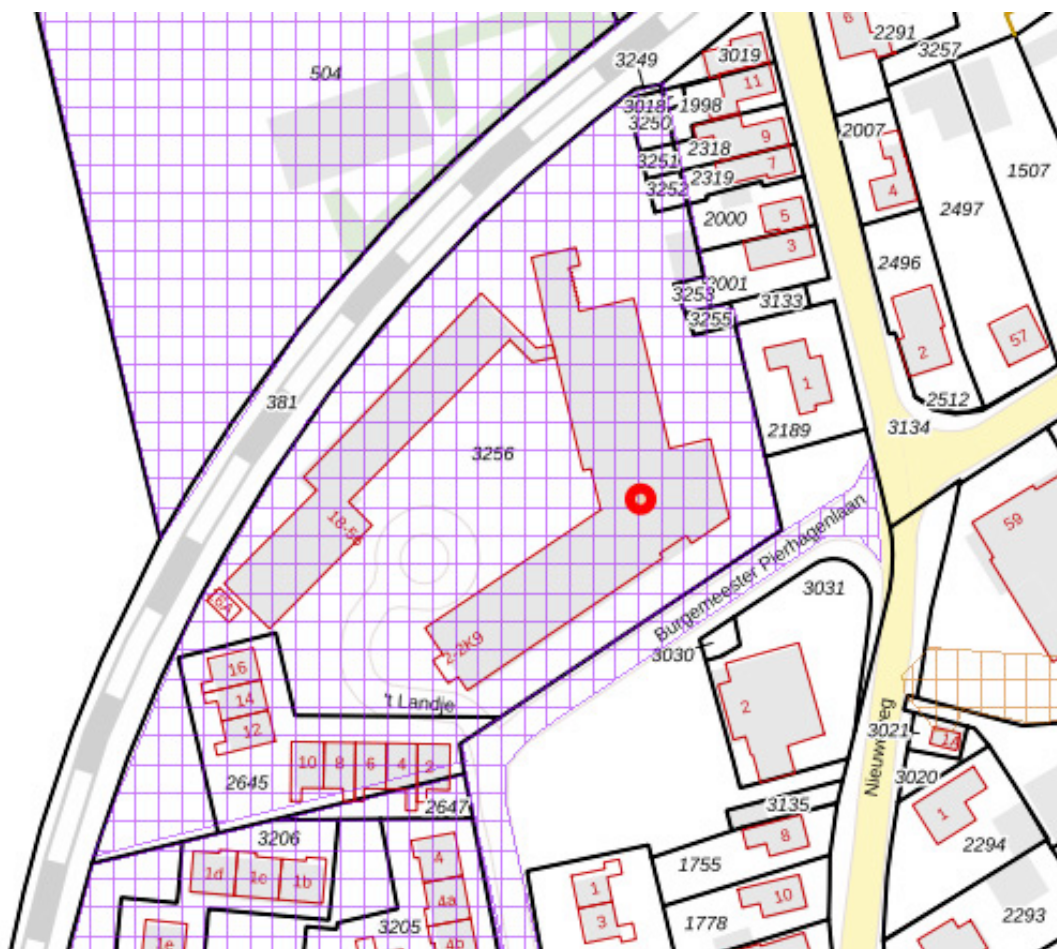


Rapport Bodemloket

GN042000637

Burgemeester Pierhagenlaan 2

Datum: 17-07-2020



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

1 Algemeen

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

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Burgemeester Pierhagenlaan 2
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GN042000637
Locatiecode gemeentelijk BIS: GN042000637
Adres: Burg Pierhagenlaan 2 1674PB Opperdoes
Gegevensbeheerder: RUD Noord-Holland Noord
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende onderzocht.
Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw (014121)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Indicatief onderzoek	Landview	Landview_mei1988	1988-05-01

1.5 Besluiten

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

1.6 Saneringsinformatie

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

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Gedetailleerde informatie over deze locatie en downloadbare rapporten kunt u opvragen via het bodemloket van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: <https://odnhn.nazca4u.nl/rapportage/>
Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst via: info@odnhn.nl

Voor inhoudelijke vragen over locaties in de Gemeente Alkmaar kunt u contact opnemen met de gemeente via: bodem@alkmaar.nl

2 Disclaimer

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

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

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage I Asbestinventarisatierapport

Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek
(conform procescertificatieschema asbest)

**Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" aan de
Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes**



Opdrachtgever	: Stichting HABION
Gebouw/object	5.1 lid 2 e
Projectcoördinator	verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
	SCA-code: 51E-070519-411551)
Projectnummer	: 19111650
Versie	: 1
Rapportage geldig tot	: 16 december 2022
Certificaatnummer	: 21401/3.1

VERVOLG TITELBLAD

Reikwijdte uitgevoerd onderzoek

- ☒ Gehele bouwwerk of gehele object
- ☐ Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- ☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Geschiktheid uitgevoerd onderzoek

- ☒ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☐ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risico beoordeling

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMART)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Namens IDDS Bouw B.V.:

5.1 lid 2 e

Technisch verantwoordelijke/DIA
51E-070519-411551

DIA
51E-110417-411117

Projectcoördinator
51E-070519-411551

Noordwijk 16 december 2019



Dit is een uitgave van IDDS Bouw B.V. en bevat vertrouwelijke informatie. Uitsluitend te gebruiken door werknemers van IDDS Bouw B.V. en haar relaties. Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden vermenigvuldigd.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Omschrijving van de opdracht	4
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	4
1.3	Projectgegevens.....	4
1.4	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies	5
2	SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	6
2.1	Aangetroffen asbesthoudende toepassingen	6
2.2	Beperkingen en/of uitsluitingen	7
2.3	Niet onderzochte ruimten	7
2.4	Aanbevelingen.....	8
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	9
3.1	Onderzoeksopzet	9
3.2	Algemene beperkingen.....	11
4	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
4.1	Bevindingen vooronderzoek	12
4.2	Bevindingen visuele inspectie en monsternamen.....	12
5	BIJLAGEN	32
	BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK	33
	BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN	34
	BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING	37
	BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING.....	43
	BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCI-548 (indien van toepassing)	44
	BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE.....	45
	BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN	47

1 INLEIDING

1.1 Omschrijving van de opdracht

In opdracht van 5.1 lid 2 e amens Stichting HABION is door de medewerker van IDDS Bouw B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd van het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes. Het onderzoek is uitgevoerd op 6 december 2019 conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het 'procescertificatieschema asbest' van de Arbeidsomstandighedenregeling.

In het kader van de voorgenomen transactie is het gehele verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" op direct waarneembaar asbestverdacht materiaal onderzocht.

Dit asbestinventarisatierapport betreft een momentopname en omschrijft de aangetroffen situatie ten tijde van de inventarisatiedatum.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de voorgenomen transactie van de op de projectlocatie aanwezige bebouwing. Het gebied waar deze asbestinventarisatie betrekking op heeft omvat het gehele bouwwerk of gehele object. Tijdens de inventarisatie heeft geen destructief onderzoek plaats gevonden. Het bouwwerk was ten tijde van het onderzoek in gebruik. Het doel van het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in het bouwwerk of object.

1.3 Projectgegevens

Projectgegevens

Adres : Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B
Postcode en plaats : 1674PB Opperdoes
Projectnummer : 19111650

Opdrachtgever

Naam : Stichting HABION
Adres : Parijsboulevard 143 G
Postcode en plaats : 3541CS Utrecht
Contactpersoon : 5.1 lid 2 e

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam : IDDS Bouw B.V.
Ascert-code : 01-D010027.01
Certificaatnummer : 21401/3.1

Adres : 's-Gravendijckseweg 37
Postcode en plaats : 2201CZ te Noordwijk
Telefoonnummer : 0714028586
Website : www.idds.nl
Email : info@ids.nl

Projectcoördinator : 5.1 lid 2 e
Uitvoerende inventariseerder (DIA) :

Datum inventarisatie : 5 december 2019
Datum interne autorisatie : 16 december 2019
Laboratorium : RPS Nederland

1.4 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. IDDS Bouw- en Sloopmanagement is een handelsnaam van IDDS Bouw B.V.. IDDS Bouw B.V. is in het bezit van het vereiste procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest behorend bij de Arbeidsomstandighedenregeling en uitgegeven door TÜV Nederland. IDDS Bouw B.V. en haar medewerkers garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Daarbij verklaart IDDS Bouw B.V. geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

Tabel 1: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Definitief	16 december 2019
De laatste revisie betreft de meest actuele versie, met het publiceren van een vernieuwde versie, komen de voorgaande versienummers te vervallen. Voor vragen omtrent onderhavige rapportage kunt u zich wenden tot IDDS Bouw B.V.. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via info@idds.nl onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag, uiteraard zijn wij ook telefonisch bereikbaar op telefoonnummer: 0714028586.		

2 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door IDDS Bouw B.V. uitgevoerd asbestinventarisatie onderzoek conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het procescertificatieschema asbest van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Het betreft een asbestinventarisatie exclusief gericht destructief onderzoek van het gehele verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere".

Voor het aangetroffen asbesthoudend materiaal geldt, dat momenteel geen sprake is van een voor mens en milieu risicovolle situatie.

2.1 Aangetroffen asbesthoudende toepassingen

Een kwalitatief overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende materialen (locatie, type product, soorten asbest en gehalte, toepassing, alsmede het overzicht van de genomen monsters) is weergegeven in de bronbladen. Het overzicht van de analyseresultaten zoals aangeleverd door het laboratorium (opgenomen in bijlage B) zijn hierin vereenvoudigd opgenomen. Deze gegevens zijn de input van de berekening van de risicoklasse-indeling. In de onderstaande tabel zijn deze gegevens vereenvoudigd weergegeven.

Tabel 2: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risico klasse	Aanbeveling / conclusie
3	Ontluchtingspijpen	Toiletten; in het plafond	2 stuks	1 of 2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
6	Plaatmateriaal	Berging CV 1, en ketelhuis; tegen de muren en in muursparing	1,45 m ²	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
7	Branddeur	Ketelhuis; toegangsdeur	1 stuks	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
8	Afdichtingskoord	Ketelhuis: in roetluik	2 stuks	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
11	Plaat onder biljard	Hal; in de biljarttafel	2,45 m ²	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan onderhoud, renovatie en/of sloop.

De aangegeven hoeveelheden zijn met zorg vastgesteld, echter kunnen de exacte hoeveelheden en/of afmetingen afwijken van deze benadering.

Opmerkingen:

- Indien de aangetroffen asbesthoudende toepassingen betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden, dienen deze voorafgaand verwijderd of afgeschermd te worden conform geldende asbestwetgeving.
- Indien de asbestinventarisatie ouder is dan 3 jaar, dient men voorafgaand aan sanering de rapportage en materialen opnieuw te laten beoordelen.
- Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde bouwwerk of object en kan gebruikt worden voor het doen van de sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen besteks-, offerte aanvraag- of aanbestedingsdocument. Mocht u de rapportage als zodanig wel gebruiken, dan is dit geheel ter uwer verantwoording en risico.

2.2 Beperkingen en/of uitsluitingen

In onderstaande tabel zijn een aantal specifieke beperkingen en/of uitsluitingen opgenomen, welke de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) ten tijde van de asbestinventarisatie op de projectlocatie heeft opgemerkt.

Tabel 3: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen.

Specifieke beperking	Reden van beperking	Verborgen asbest	Reden vermoeden	Advies
Bitumineuze dakbedekking inclusief het onderliggende dakbedekkingspakket (dakbedekking)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Koven en / of schachten zijn niet inwendig onderzocht (kanalen, rioleringen en/of standleidingen)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Onder de vaste vloerafwerking (colovinyttegels, lijmlaag, zeil)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Boven verlaagde plafonds (plafondbeplating)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Spouwmuren (spouwstroken)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Geen vermoeden	N.v.t	N.v.t

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voorafgaand aan sloop of renovatie van de in de tabel genoemde onderdelen.

2.3 Niet onderzochte ruimten

In onderstaande tabel worden ruimtes benoemd welke ten tijde van de inventarisatiedatum niet konden worden geïnventariseerd, deze zijn uitgesloten van het onderzoek en dienen, indien deze betrekking hebben tot eventuele werkzaamheden alsnog aanvullend onderzocht te worden.

Tabel 4: niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)
Gasruimte, geen sleutel van aanwezig

2.4 Aanbevelingen

Voorafgaand aan de bouwkundige renovatie of sloop van het schoolgebouw dient een aanvullend destructief onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de visuele inspectie op locatie en/of verkregen gegevens is een redelijk vermoeden van verborgen asbesthoudende toepassingen. Deze onderdelen zijn opgenomen in hoofdstuk 2.2 (tabel 3). Onverwacht in aanraking komen met asbesthoudend materiaal levert niet alleen een gezondheidsrisico op maar heeft ook gevolgen tot overschrijding van planning en sloopbudget.

De kruipruimte is vanuit de sparingen geïnspecteerd. Vanuit de sparingen zijn geen asbestverdachte toepassingen waargenomen. Wanneer er werkzaamheden in de kruipruimte dienen te worden uitgevoerd wordt geadviseerd om de gehele kruipruimte aanvullend te inventariseren.

Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel en beoogde gebruik. Indien het doel en beoogde gebruik wijzigt, dient de geschiktheid van deze rapportage opnieuw beoordeeld te worden.

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen of een vergunning aan te vragen bij de gemeente waarbij een kopie van deze rapportage wordt bijgesloten.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklasse 2 en 2A op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het Procescertificaat Asbestverwijdering. Wij adviseren asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een Procescertificaat Asbestverwijdering gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklasse 2 en 2A, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie weer veilig te betreden is. Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te laten voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Indien er voor gekozen wordt geen asbestsanering te laten plaatsvinden, dienen gebruikers (in de ruimste zin van het woord) van het bouwwerk te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het bouwwerk. Wij adviseren in dit geval een asbestbeheersplan te laten opstellen.

In een asbestbeheersplan worden maatregelen vermeld welke de gebouweigenaar dient te nemen om voor de toekomst zonder risico's het gebruik van dat het gebouw te waarborgen.

Tevens worden er eventuele gebruiksbeperkende maatregelen vermeld (zoals niet boren of bewerken) en informatie die bij de gebruikers bekend moet zijn, o.a. wat men moet doen als aan het asbesthoudend materiaal onbedoeld schade is ontstaan (noodplan).

Periodiek dient te worden gecontroleerd wat de staat van het asbesthoudende materiaal is, en of maatregelen nodig zijn. Asbesthoudend materiaal dat bij normaal gebruik van het gebouw onverhoopt beschadigd kan worden moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Deze controle bestaat uit een visuele inspectie en indien nodig wordt aanvullend de lucht en/of het stof onderzocht. Aan de resultaten worden zonodig acties gekoppeld (saneren of aanpassen van het asbestbeheersplan).

Let op: Bij asbesthoudende producten die niet met een bindmateriaal toegepast zijn, moet periodiek gecontroleerd worden op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie van dit onderzoek is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar tenminste eenmaal per jaar.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

3.1 Onderzoeksopzet

Voorafgaand aan de inventarisatie heeft een historisch vooronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwkundige en installatietechnische bestekken, rapportages van eerder uitgevoerde asbestinventarisaties, werkomschrijvingen en tekeningen bestudeerd op bouwkundig toegepaste asbestverdachte materialen. Asbest is op vele wijze in bouwwerken toegepast en/of tijdens verbouwingen aangebracht en niet altijd direct zichtbaar. De volledigheid van uw informatieverstrekking is hierdoor mede bepalend voor de onderzoeksstrategie en volledigheid van de hiervan op te stellen asbestinventarisatie rapportage.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek (deskresearch), wordt een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld. Tevens worden de door IDDS Bouw B.V. uit te voeren werkzaamheden gemeld bij onze certificerende instelling. Indien gewenst kan IDDS Bouw B.V. gemachtigd worden om uw specifieke project in het landelijk asbestvolgsysteem (LAVS) te plaatsen. Indien u dit reeds heeft uitgevoerd zullen wij onze projecten hier uiteraard mee synchroniseren.

Een gecertificeerd medewerker van IDDS Bouw B.V., welke in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), heeft het bouwwerk/object op locatie systematisch geïnventariseerd op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van handgereedschap. Van alle materialen welke asbest kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Ieder asbestverdacht materiaal wordt aangeduid als "bron". Monsternamen locaties worden fotografisch vastgelegd en van de aangetroffen asbestverdachte materialen worden de locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en bronmaatregelen (zoals bv puntafzuiging), zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monsternamen wordt de monsternamen locatie gereinigd en de monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code MM.

De monsters worden door het een geaccrediteerd laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylit en actinoliet). Het laboratorium is in het bezit van het vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2018.

Het laboratorium beoordeelt de binding van het aangeleverd materiaalmonster, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de Deskundige Inventariseerder Asbest (DIA) aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassing en gebruiksomstandigheden miniem.

Van iedere asbestbron wordt ten behoeve van de sanering de risicoklasse bepaald, zoals dat staat aangegeven in het Arbeidsomstandighedenbesluit. De bepaling van de risicoklasse geschied conform de door TNO ontwikkelde SMART systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van de SMART database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. Indien voor een afwijkende verwijderingsmethode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in dit rapport. Echter dient dit dan wel te worden gevalideerd conform SCi-548.

De risicoklasse-indeling (SMART) bevat richtlijnen voor de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de geanalyseerde soort asbest en het percentage hiervan in de bemonsterde toepassing(en). Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse indeling

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m ³	2.000 vezels/m ³	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	-	2.000 vezels/m ³
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	2.000 (AMF 2.000 vezels/m ³)	2.000 (AMF 2.000 vezels/m ³)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie Op basis van NEN 2990	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uurs meting) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>	Visuele inspectie + kleefmonsternamen (SEM) luchtmeting (4 uurs meting SEM) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMART geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft wel de vermelding RK2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid, de hoeveelheid, bevestigingswijze en de wijze waarop de toepassing verwijderd kan worden. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMART beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met IDDS Bouw B.V..

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 5 van tabel 2 en bij de bevindingen van de visuele inspectie. De SMART output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage C.

Echter kan men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Het kan voorkomen dat voor specifieke activiteiten en/of nieuw ontwikkelde saneringsmethoden geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de asbestvezelconcentraties in de lucht. In dit geval zal SMART de zwaarste risicoklasse aangeven op basis van het asbesthoudende product. Echter, het is mogelijk om voor bovenstaande handelingen de risicoklasse omlaag te brengen door het uitvoeren van een validatiemeting.

Van technische installaties zoals toestellen/installaties en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen technische installaties worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal toestellen/installaties en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbesthoudend worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een mogelijke verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, welke een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of object, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten dan zal er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek worden gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Kleefmonsters worden voorzien van de code KM.

3.2 Algemene beperkingen

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de verstrekte opdracht, door IDDS Bouw B.V. een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Dit is een risico dat door middel van het uitvoeren van een destructief onderzoek weliswaar kan worden verkleind, maar door middel van geen enkel onderzoek volledig kan worden weggenomen. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht. Daken worden alleen betreden als deze vanuit de Arbo wetgeving veilig te betreden zijn.

Wanneer de inventarisatie in een in gebruik zijnd pand heeft plaatsgevonden, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. De specifieke uitsluitingen zijn, indien van toepassing, opgenomen in de samenvatting.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. IDDS Bouw B.V. is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde gebouw of object en kan gebruikt worden voor het doen van een sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen bestek of aanbestedingsdocument. Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring van gebouwen, objecten en installaties. Het te bereiken resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning van IDDS Bouw B.V., maar ook van factoren van buitenaf en de aangeleverde informatie vanuit de opdrachtgever.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt IDDS Bouw B.V. hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid, tenzij sprake is van grove schuld bijvoorbeeld door opzet. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Binnen procescertificatieschema asbest geldt zodoende een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De aangetroffen asbestverdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij IDDS Bouw B.V.. De toepassing zal aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden. De belanghebbende worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectdossier.

Door opdrachtgever zijn de navolgende documenten beschikbaar gesteld:

- Plattegronden

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek op locatie gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage A is een verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	Aangetroffen tijdens onderzoek	Bron
Geen toepassing bekend	N.v.t	N.v.t

4.2 Bevindingen visuele inspectie en monsternamen

Het verpleeg- en verzorgingshuis is opgetrokken uit metselwerk. De binnen wanden en vloeren zijn van beton. De vloeren zijn afgewerkt met niet asbestverdachte vloerafwerkingen. Het dak van de laagbouw bestaat uit houten balken en herakliet beplating die is afgewerkt met bitumen dakbedekking.

De CV-ketels van het merk Remeha type Avanta zijn van na 1994 en derhalve niet asbestverdacht.

De CV-ketels van het merk Remeha type Quinta PRO uit 2018 zijn gezien het bouwjaar niet asbestverdacht.

Het dubbel glas komt uit 1993. De beglazingsskit rondom dit glas is niet asbestverdacht.

Indien tijdens het onderzoek asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen of toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met blauw gemarkeerd.

Bron 1 Beglazingskit (wit)	Materiaal: Kit
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM01 en MM02
Locatie	Buitengevels; in de stalen raamkozijnen
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	64,8 m ¹
Bevestigingsmethode	Gekit
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In de stalen raamkozijn met enkel glas is witte beglazingskit aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monsters geen asbest bevatten.

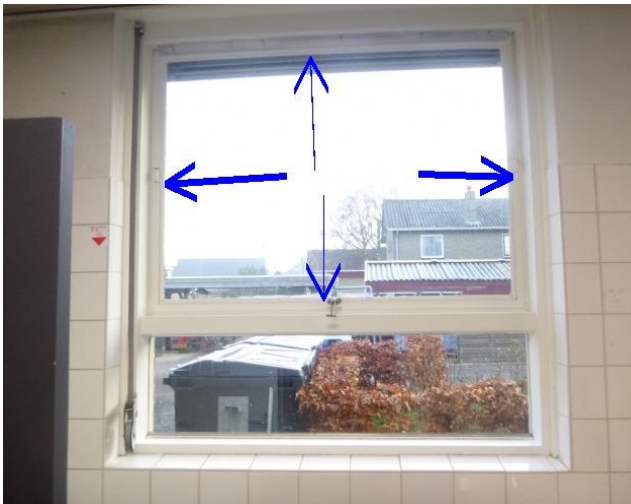
Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



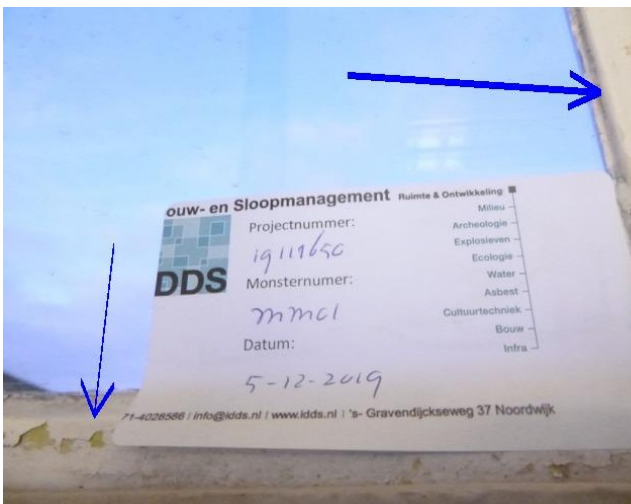
Detailfoto



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie



Monstername locatie

Bron 2 Beglazingskit (bruin)	Materiaal: Kit
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM03 en MM04
Locatie	Buitengevels; in de houten raamkozijnen
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	99,6 m ¹
Bevestigingsmethode	Gekit
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In het houten raamkozijn met enkel glas is bruine beglazingskit aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monsters geen asbest bevatten.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto, wasserette



Detailfoto, wasserette



Overzichtsfoto, aula



Overzichtsfoto, keuken

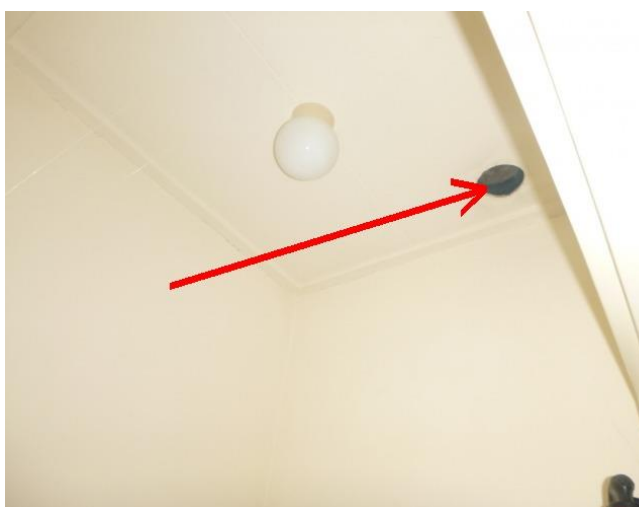


Monstername locatie, wasserette

Bron 3 Ontluchtingspijpen	Materiaal: Asbestcement buizen en kanalen
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM05
Locatie	Toiletten; in het plafond
Verdieping	Dak
Hoeveelheid (±)	2 stuks
Bevestigingsmethode	Geklemd
Binding	Hechtgebonden
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 of 2 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de twee toiletten zijn in het plafond asbesthoudende ontluchtingspijpen aangetroffen. De ontluchtingspijpen lopen door tot aan het dak. Op het dak zijn de ontluchtingspijpen afgedekt met een stalen afdekhoedje. De ontluchtingspijpen hebben een lengte van 0,4 meter en een diameter van 13 centimeter per stuk.</p> <p>Saneren in containment met best bestaande technieken in risicoklasse 2. Indien de ontluchtingspijpen in zijn geheel (overmaats uitboren/uitzagen) worden verwijderd zonder de ontluchtingspijpen te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



Overzichtsfoto



Detailfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 4 Plaat op deur	Materiaal: Vezelplaat
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM06
Locatie	Garderobe, ontvangst en rustruimte; op binnenzijde van de deuren
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	6 m ²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Op de binnenzijde van de toegangsdeur naar de garderobe, kelder en rustruimte is een plaat aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

Bron 5 Leidingisolatie	Materiaal: Stro en gips
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM07
Locatie	Berging CV 1 en Prov. kelder; rondom oud leidingwerk
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	38 m ¹
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Rondom het leidingwerk is leidingisolatie aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat de genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 6 Plaatmateriaal	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM08
Locatie	Berging CV 1, en ketelhuis; tegen de muren en in muursparing
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	1,45 m ²
Bevestigingsmethode	Los
Binding	Hechtgebonden
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de berging CV 1 (0,55 m²) en in het ketelhuis (0,55 m² en 0,35 m²) is asbesthoudende plaatmateriaal aangetroffen.</p> <p>Indien het plaatmateriaal in zijn geheel wordt verwijderd zonder het plaatmateriaal te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%
Amosiet	0,1-2%



Overzichtsfoto, berging CV 1



Overzichtsfoto, ketelhuis



Overzichtsfoto, ketelhuis

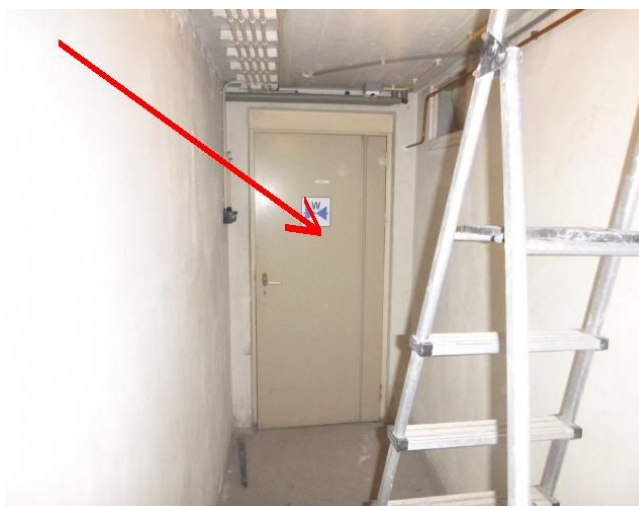


Monstername locatie, ketelhuis

Bron 7 Branddeur	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM09
Locatie	Ketelhuis; toegangsdeur
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	1 stuks
Bevestigingsmethode	Geklemd
Binding	Niet-hechtgebonden
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de toegangsdeur (branddeur) naar het ketelhuis zijn twee asbesthoudende platen aangetroffen. De deur heeft een afmeting van 0,88 m bij 2,02 m.</p> <p>Indien de branddeur met beplating in zijn geheel wordt verwijderd zonder de beplating te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 8 Afdichtingskoord	Materiaal: Asbestkoord
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM10
Locatie	Ketelhuis: in roetluik
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	2 stuks
Bevestigingsmethode	Geklemd
Binding	Niet-hechtgebonden
Beschadigd	Licht
Verweerd	Licht
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	In de twee roetluiken zijn twee afdichtingskoorden aangetroffen. Indien de roetluiken met afdichtingskoord in zijn geheel worden verwijderd zonder het afdichtingskoord te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	15-30%



Overzichtsfoto



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie

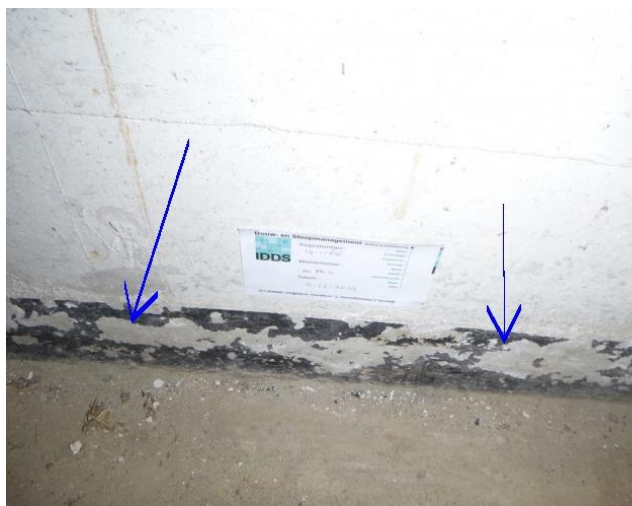
Bron 9 Smeerlaag	Materiaal: Bitumen
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM11
Locatie	Ketelhuis; tegen de wanden
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	28,4 m ¹
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Tegen de wanden is een smeerlaag van 10 centimeter hoog aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

Bron 10 Kruipluiken	Materiaal: Cement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM12
Locatie	Droge W.K. en noodtrappenhuis; in de vloer sparing
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	2 stuks
Bevestigingsmethode	Los
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In de vloer sparingen zijn twee kruipluiken aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

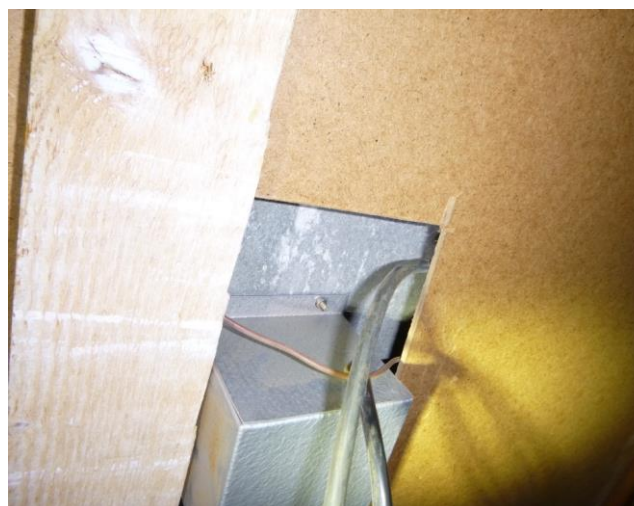
Bron 11 Plaat onder biljard	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO-Jeffrey Bakker-19-00025496-SL / MM13
Locatie	Hal; in de biljarttafel
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	2,45 m ²
Bevestigingsmethode	Los
Binding	Hechtgebonden
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan onderhoud, renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de biljarttafel is een asbesthoudende plaat aangetroffen. De plaat ligt los op het stalen frame. Op de asbesthoudende plaat zijn diverse onderdelen geschroefd. Deze dienen met de sanering mee verwijderd te worden.</p> <p>Indien het plaatmateriaal in zijn geheel wordt verwijderd zonder het plaatmateriaal te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



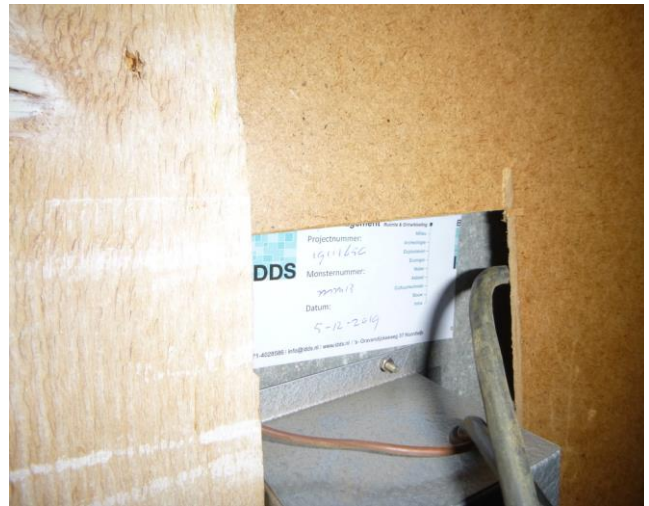
Overzichtsfoto



Detailfoto



Detailfoto



Monstername locatie

5 BIJLAGEN

Het volledige overzicht met bijlagen wordt in het werkveldspecifieke certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest van de regeling verplicht gesteld. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing zijn. In dit geval wordt op de titelbladen 'N.v.t.' vermeld.

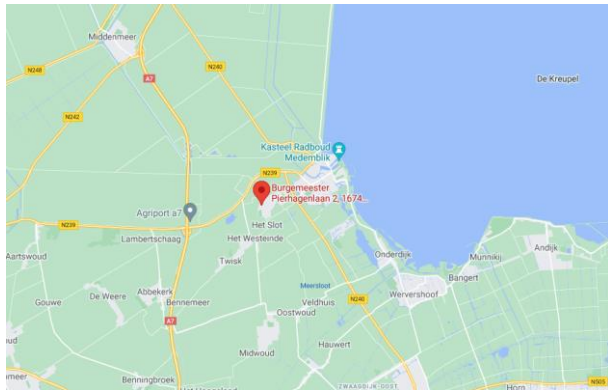
Bijlage J Referentiedata

Complex	Adres	Plaats	Sector	Type	Transactie	Koopsom	BVO	€ / m ² Peildatum
Warfheem	Noorderstraat 20	Warffum	VV	Woonzorg	Leeg	€ 360.000	2.961	122 mrt-19
De Twaalf Hoven	Meeden 1	Winsum	VV	Woonzorg	Leeg	€ 1.600.000	4.251	376 sep-19
Spiker	Nesserwei 2	Ternaard	VV	Woonzorg	Leeg	€ 650.000	4.790	136 feb-20
't Ruige Veld	Asserstraat 17	Rolde	VV	Woonzorg	Leeg	€ 2.600.000	6.500	400 mrt-20
Lauwershiem	De Fazant 30	Surhuisterveen	VG	Woonzorg	Leeg	€ 760.000	1.201	633 jun-20
Groot Engendaal	Boekweitland 103	Soest	VV	Woonzorg	Leeg	€ 2.100.000	5.110	411 feb-20

Adres	Postcode	Plaats	Type	Status	GO	Maandhuur	€ / m ²	Datum
Zoutziedersef 19	1671 BZ	Medemblik	Appartement	Verhuurd	65 m ²	€ 1.115	€ 17,15	14-04-21
De Landbouw 7	1616 AM	Hoogkarspel	Appartement	Verhuurd	54 m ²	€ 975	€ 18,06	09-01-21
Paaldijk 19	1689 WE	Zwaag	Appartement	Verhuurd	83 m ²	€ 925	€ 11,14	12-09-20
Pompersteeg 2	1671 BJ	Medemblik	Appartement	Verhuurd	83 m ²	€ 975	€ 11,75	25-09-20
Breestraat 1 J	1775 BJ	Middenmeer	Appartement	Verhuurd	48 m ²	€ 850	€ 17,71	01-05-21

Adres	Postcode	Plaats	Type	Status	GO	Koopsom	€ / m ²	Datum
De Landbouw 23	1616 AM	Hoogkarspel	Appartement	Verkocht	61 m ²	€ 234.567	€ 3.845	31-03-21
Paaldijk 69	1689 WE	Zwaag	Benedenwoning	Verkocht	49 m ²	€ 225.000	€ 4.592	08-02-21
Westerhaven 2a	1671 CH	Medemblik	Appartement	Verkocht	53 m ²	€ 148.000	€ 2.792	22-01-21
Pekelharinghaven 41	1671 HM	Medemblik	Appartement	Verkocht	83 m ²	€ 262.300	€ 3.160	17-12-20
De Landbouw 7	1616 AM	Hoogkarspel	Appartement	Verkocht	54 m ²	€ 211.575	€ 3.918	02-12-20
Roodborst 32	1616 AC	Hoogkarspel	Appartement	Verkocht	57 m ²	€ 205.678	€ 3.608	05-10-20
De Landbouw 24	1616 AC	Hoogkarspel	Appartement	Verkocht	57 m ²	€ 210.000	€ 3.684	05-10-20

Bijlage K Rekenmodel

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR		ALGEMENE GEGEVENS TAXATIE		LOCATIE
Kantoor	Taxatie Instituut Zorgvastgoed	Peildatum	01-04-21	
Taxateur	5.1 lid 2 e	Peiljaar	2021	
Branchevereniging	NVM	Opname en inspectie	25-08-20	
Vestigingsnummer	22.237	Beschouwingsperiode	15 jaar	
Taxateursregister	NRVT	Taxatietype	volledige taxatie	
Registratienummer	RT282826876	Type eigendom	eigendom	
-	-	Portefeuille	Stichting Habion	
Dossiernummer	4282020	Eigenaar	Stichting Habion	
		Beheerder	Stichting Habion	
COMPLEX GEGEVENS		SAMENVATTING TAXATIE		OBJECT
Naam complex	Almere	Markthuur	€ 5.1 lid 2 f	
Soort object	ZORG	Contracthuur	€	
Bouwjaar	1964	Exploitatielasten o.b.v. markthuur		
Adres	Burg. Pierhagenlaan 2	Disconteringsvoet	5.1 lid 2 f	
Postcode en plaats	1674 PB Opperdoes	BAR v.o.n. markthuur		
Gemeente	Medemblik	BAR v.o.n. contracthuur		
Provincie	Noord-Holland			
Waterschap	Hollands Noorderkwartier	Marktwaaarde v.o.n.	€	
Bestemming	Wonen	Overdrachtskosten	€	
		Marktwaaarde k.k.		

ZORG RUIMTEN											
Ruimte	Aantal plaatsen	BVO	Leeg BVO	Structureel leeg	Onderhoud per m ²	Onderhoudskosten	Herbouwwaarde	BEL / EGB	Ingangsdatum huur	Einddatum huur	Restduur
1. Souterrain		5.1 lid 2 f									
2. Begane grond											
3. 1e verdieping											
4. 2e verdieping											
5. Garageboxen											
6. -											
7. -											
8. -											
9. -											
10. -											
TOTAAL											

ZORG RUIMTEN											
Ruimte	Contract maandhuur	Contract jaarhuur	Markthuur totaal	Markthuur per plaats	BTW opteren	Vertrekkans huurder	Herzienings huur	Weder verhuurtijd	Looptijd in jaren	WOZ-waarde	Achterstallig onderhoud
1. Souterrain	€	5.1 lid 2 f									
2. Begane grond	€										
3. 1e verdieping	€										
4. 2e verdieping	€										
5. Garageboxen	€										
6. -	€										
7. -	€										
8. -	€										
9. -	€										
10. -	€										
TOTAAL	€										

ZORG SCHEIDEN WONEN EN ZORG																		
VHE nummer	Zelfstandige VHE	Gereguleerd	GO	BVO	WOZ-waarde	Leegwaarde per m²	Leegwaarde	Verhuurder heffing	VH na harmonisatie	Huur opbrengst	Markthuur	Punten	Maximaal redelijk	Huur potentie				
1. BG1	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
2. BG2	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
3. BG3	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
4. BG4	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
5. BG5	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
6. BG6	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
7. BG7	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
8. BG8	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.166	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
9. BG9	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
10. BG10	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
11. BG11	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
12. BG12	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
13. BG13	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
14. BG14	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
15. BG15	ja	nee	48 m²	170 m²	€ 116.000	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 710	0	€ -	€ -				
16. VD1	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
17. VD2	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
18. VD3	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
19. VD4	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
20. VD5	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
21. VD6	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 418	0	€ -	€ -				
22. VD7	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
23. VD8	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
24. VD9	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
25. VD10	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
26. VD11	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
27. VD12	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
28. VD13	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
29. VD14	ja	nee	28 m²	100 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 420	0	€ -	€ -				
30. VD15	ja	nee	48 m²	170 m²	€ 68.167	€ -	€ -	ja	ja	€ -	€ 710	0	€ -	€ -				
TOTAAL	0%	0%	885	3.143	2.092.835	0		100%	100%	€ -	€ 13.143		€ -	€ -				

ZORG | ONDERHOUDSKOSTEN COMPLEX

Keuze onderhoud	VEX
Basis onderhoud per m² BVO	€ 11,29
Locatietoeslag onderhoud	0,0%
Objecttoeslag onderhoud	0,0%

SAMENVATTING ONDERHOUDSKOSTEN

VEX onderhoud	€ 31.489
VEX onderhoud specifieke installaties	€ 3.591
VEX onderhoud overige installaties	€ -
Onderhoud totaal	€ 35.079
Onderhoud totaal per m² BVO	€ 10,97

ZORG | TOESLAG ONDERHOUD OVERIGE INSTALLATIES

	€ / m²	% gebouw
Airconditioning	€ -	0%
Topkoeling	€ -	0%
Mechanische ventilatie	€ -	0%
Sprinkler installatie	€ -	0%
Zonwering	€ 2,20	0%

ZORG | KOSTEN SPECIFIEKE INSTALLATIES

Installatie	Aantal	Onderhoudskosten
Liftinstallatie	1	€ 3.591
-	-	€ -
-	-	€ -
-	-	€ -

ZORG | ONDERHOUDSKOSTEN

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Meerjarenonderhoudsplan <i>(niet geïndexeerd)</i>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meerjarenonderhoudsplan <i>(geïndexeerd)</i>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VEX onderhoud <i>(niet geïndexeerd)</i>	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079	€ 35.079
VEX onderhoud <i>(geïndexeerd)</i>	€ 35.606	€ 36.583	€ 37.498	€ 38.435	€ 39.396	€ 40.381	€ 41.391	€ 42.426	€ 43.486	€ 44.573
TOTAAL KEUZE ONDERHOUD	€ 35.606	€ 36.583	€ 37.498	€ 38.435	€ 39.396	€ 40.381	€ 41.391	€ 42.426	€ 43.486	€ 44.573

ZORG | ZAKELIJKE LASTEN
Gemeentelijke belastingen

OZB tarief wonen	0,0860%
OZB tarief niet-wonen	0,1749%
Rioolbelasting eenheden	1
Rioolbelasting per eenheid	1.382,60
Waterschapslasten	0,04123%

Overige lasten

Verzekeringspremie	0,04%
Totaal overige belastingen en verzekeringen	0,00%
Beheerkosten % jaarhuur	5,00%
Oninbare % jaarhuur	0,00%
Overige zakelijke lasten totaal	€ -
BTW-tarief (kostencomponent)	21%

Overzicht exploitatiekosten

OZB	€	1.858
Rioolbelasting	€	1.383
Verzekering (incl. assurantebelasting)	€	3.659
Waterschapslasten	€	891
Belasting en verzekeringen totaal	€	-
Beheerkosten	€	8.013
Overige kosten	€	-
Onderhoud	€	35.079
Niet-verrekenbare BTW	€	9.049

TOTAAL KOSTEN	€	59.933
% van markthuur		38%

ZAKELIJKE LASTEN (geïndexeerd)

Periode		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
OZB	€	1.871 €	1.900 €	1.932 €	1.969 €	2.008 €	2.048 €	2.089 €	2.131 €	2.173 €	2.217
Rioolbelasting	€	1.392 €	1.413 €	1.437 €	1.465 €	1.494 €	1.524 €	1.554 €	1.585 €	1.617 €	1.649
Verzekering	€	3.685 €	3.740 €	3.804 €	3.876 €	3.953 €	4.032 €	4.113 €	4.195 €	4.279 €	4.365
Waterschapslasten	€	897 €	911 €	926 €	944 €	963 €	982 €	1.002 €	1.022 €	1.042 €	1.063
Belasting en verzekering totaal	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
Beheerkosten	€	8.069 €	8.190 €	8.330 €	8.488 €	8.658 €	8.831 €	9.008 €	9.188 €	9.372 €	9.559
Oninbare jaarhuur	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
Overige zakelijke lasten	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-

ZORG | MUTATIEKOSTEN

Verhuurcourtage % huurwaarde	14,00%
Promotiekosten % huurwaarde	0,50%
Mutatiekosten per m²	€ 10,00
Servicekosten eigenaar per m²	€ -

VERHUURKOSTEN (geïndexeerd)

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Verhuurcourtage	€ 22.437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Promotiekosten	€ 801	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatiekosten	€ 32.194	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servicekosten eigenaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL VERHUURKOSTEN	€ 55.432	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

LEEGSTAND (geïndexeerd)

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aanvangsleegstand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Structurele leegstand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieleegstand	€ 80.132	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL LEEGSTANDKOSTEN	€ 80.132	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RENOVATIE COMPONENT		Bron	
Dak			
Oppervlakte dak in m²	0 m²		Vastgoeddata, bebouwd oppervlak
Renovatiekosten per m²	€ 80		
Totaal	€	-	incl. BTW
Verduurzaming HR++ glas			
Geveleppervlak	0 m²		
Geveleppervlak open	45%		Bouwkostenkompas Woning- en Utliteitsbouw 2019, type #
Vervangingskosten per m²	€ 150		
Totaal	€	-	incl. BTW
Gevels isoleren			
Geveleppervlak	0 m²		Bouwkostenkompas Woning- en Utliteitsbouw 2019, type #
Geveleppervlak dicht	55%		
Kosten per m²	€ 120		
Totaal	€	-	incl. BTW
Afbouw			
Aantal m²	2.382 m²		
Te renoveren / upgrade	50%		
Nieuwbouwkosten	€ 1.207		WOZ Taxatiewijzer 2020 - Deel 9 Verzorging, type 'Verzorgingshuis, 1966 t/m 1985'
Waarvan afbouw	26%		WOZ Taxatiewijzer 2020 - Deel 9 Verzorging, type 'Verzorgingshuis, 1966 t/m 1985'
Totaal	€	370.000	incl. BTW
Installaties			
Aantal m²	2.382 m²		
Te renoveren / upgrade	50%		
Nieuwbouwkosten	€ 1.207		WOZ Taxatiewijzer 2020 - Deel 9 Verzorging, type 'Verzorgingshuis, 1966 t/m 1985'
Waarvan installaties	26%		WOZ Taxatiewijzer 2020 - Deel 9 Verzorging, type 'Verzorgingshuis, 1966 t/m 1985'
Totaal	€	370.000	incl. BTW
Totaal renovatiekosten excl. bijkomende kosten	€	740.000	incl. BTW

RENOVATIE | BIJKOMENDE KOSTEN

Archetype bijkomende kosten	Meergezins (tot 20 woningen)			
	Niveau			
Interieur	Laag	0,00%	€ -	incl. BTW
Adviseur installaties	Laag	1,00%	€ 7.400	incl. BTW
Bouwfysica / duurzaamheid	Laag	0,30%	€ 2.220	incl. BTW
Projectmanagement	Laag	1,30%	€ 9.620	incl. BTW
Kostenmanagement	Laag	0,40%	€ 2.960	incl. BTW
Overige adviseurs	Laag	0,50%	€ 3.700	incl. BTW
Leges	Laag	2,20%	€ 16.280	incl. BTW
Verzekeringen	Laag	0,50%	€ 3.700	incl. BTW
Algemene kosten	Laag	3,50%	€ 25.900	incl. BTW
Winst en risico	Laag	2,00%	€ 14.800	incl. BTW
Totaal bijkomende kosten		11,70%	€ 87.000	incl. BTW

RENOVATIE | REGIOINVLOEDEN

Totaal renovatiekosten inclusief BTW	€ 827.000
Regioinvloeden	-1,00%

Totaal regioinvloeden	€ -8.270,00
------------------------------	--------------------

TOTAAL incl. BTW	€ 818.730
-------------------------	------------------

per m² BVO	255
per VHE	27.000

Renovatiejaar	Jaar 1
----------------------	---------------

ZORG | CORRECTIES INDEXEREN

Jaarlijkse lasten	ja
Incidentele lasten	ja
Achterstallig onderhoud	ja
Renovatie	ja
Jaarlijkse baten	ja
Incidentele baten	ja
Subsidies	ja

CORRECTIES (niet geïndexeerd)

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jaarlijkse lasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Incidentele lasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renovatie	€ 818.730	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jaarlijkse baten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Incidentele baten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

CORRECTIES (geïndexeerd)

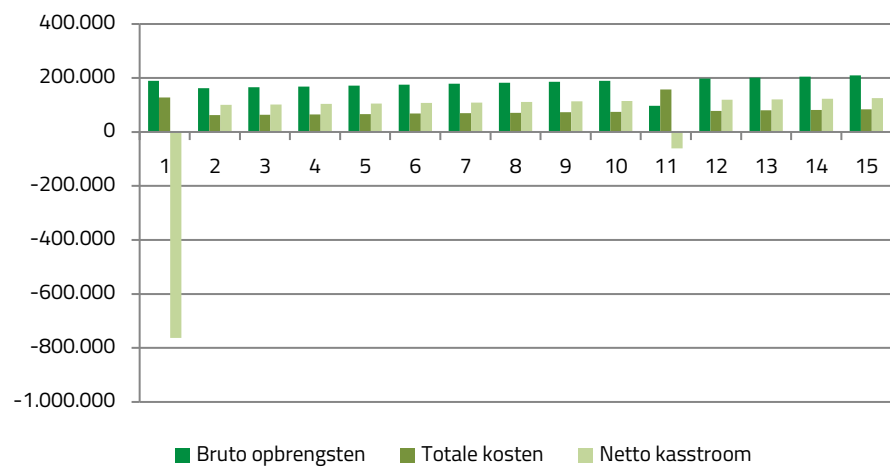
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jaarlijkse lasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Incidentele lasten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Renovatie	€ 824.461	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jaarlijkse baten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Incidentele baten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

INDEXEN (2020 = 100)											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Markthuuronwikkeling	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuurindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsinflatieindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Loonkostenindex	100,0	100,7	102,4	104,7	107,3	110,0	112,7	115,5	118,4	121,4	124,4
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenindex	100,0	101,5	104,3	106,9	109,6	112,3	115,1	118,0	120,9	124,0	127,1
Kostenontwikkeling	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3

DCF															
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Theoretische huur	269.797	162.670	165.436	168.581	171.953	175.392	178.900	182.478	186.127	189.850	193.647	197.520	201.470	205.499	209.609
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	80.132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.823	-	-	-	-
Bruto opbrengsten	189.665	162.670	165.436	168.581	171.953	175.392	178.900	182.478	186.127	189.850	96.823	197.520	201.470	205.499	209.609
OZB	1.871	1.900	1.932	1.969	2.008	2.048	2.089	2.131	2.173	2.217	2.261	2.307	2.353	2.400	2.448
Rioolbelasting	1.392	1.413	1.437	1.465	1.494	1.524	1.554	1.585	1.617	1.649	1.682	1.716	1.750	1.785	1.821
Verzekering	3.685	3.740	3.804	3.876	3.953	4.032	4.113	4.195	4.279	4.365	4.452	4.541	4.632	4.725	4.819
Waterschapslasten	897	911	926	944	963	982	1.002	1.022	1.042	1.063	1.084	1.106	1.128	1.150	1.173
Verhuurcourtage	22.437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.111	-	-	-	-
Promotiekosten	801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	968	-	-	-	-
Mutatiekosten	32.194	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.900	-	-	-	-
Oninbare jaarhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten	8.069	8.190	8.330	8.488	8.658	8.831	9.008	9.188	9.372	9.559	9.750	9.945	10.144	10.347	10.554
Onderhoud	35.606	36.583	37.498	38.435	39.396	40.381	41.391	42.426	43.486	44.573	45.688	46.830	48.001	49.201	50.431
BTW niet-verrekenbaar	20.812	9.403	9.624	9.854	10.091	10.335	10.584	10.839	11.100	11.368	25.707	11.923	12.210	12.505	12.807
Totale kosten	127.765	62.140	63.550	65.030	66.563	68.133	69.740	71.385	73.070	74.794	157.603	78.367	80.218	82.113	84.053
Jaarlijkse lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incidentele lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatie	824.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incidentele baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale correcties	824.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kasstroom	-762.561	100.530	101.886	103.551	105.389	107.259	109.160	111.092	113.058	115.056	-60.780	119.152	121.252	123.387	125.557
NCW kasstroom	-737.334	90.879	86.111	81.824	77.858	74.082	70.489	67.069	63.814	60.716	-29.987	54.961	52.290	49.749	47.329

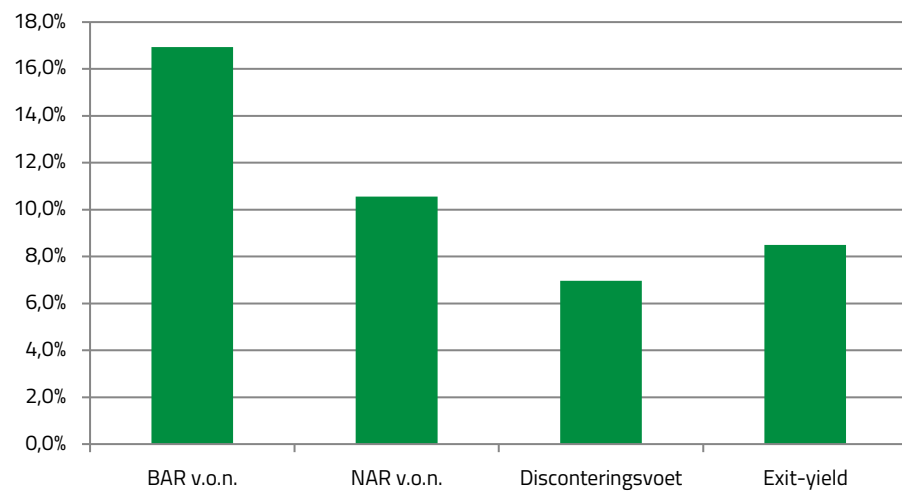
WAARDERING

Exit-yield (v.o.n.)	8,50%
Exitwaarde k.k. ultimo jaar 15	2.278.000
Overige waardecomponenten	-
Disconteringsvoet	6,96%
risicovrije rentevoet	-0,18%
opslag vastgoedsector	6,14%
opslag markt- en objectrisico	1,00%
DCF waarde v.o.n.	940.000
Overdrachtskosten	8,25%
DCF waarde k.k. afgerond per m² BVO	870.000 365



YIELDS

BAR v.o.n.	markthuur	16,9%
NAR v.o.n.	markthuur	10,6%
Disconteringsvoet		7,0%
Exit-yield		8,5%
BAR v.o.n. MH	na renovatie	9,2%
Afronden op		10.000

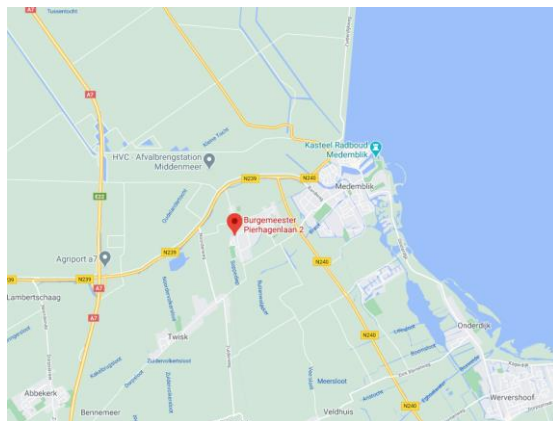


Taxatierapport

't Landje 18-56 Opperdoes

Opdrachtgever	Stichting Habion
Waardepeildatum	1 april 2021
Rapportdatum	12 mei 2021
Dossiernummer	4282020

Samenvatting



Algemeen

Opdrachtgever	Stichting Habion
Adres	't Landje 18-56, 1674 PV Opperdoes
Type object	Aanleunwoningencomplex
Gebruikssituatie	Belegging
Taxatiedoel	Verkoop
Taxatietype	Volledige taxatie
Waardepeildatum	1 april 2021
Taxatiestandaard	IVS 2020

Objectgegevens

BVO	ca. 1.672 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 8.446 m ² (gedeeltelijk)
Zakelijk recht	Eigendom

Locatie	Redelijk	Verkoopbaarheid	Redelijk
Object	Redelijk	Verhuurbaarheid	Redelijk
Onderhoud	Redelijk	Courantheid	Redelijk

Taxatie

Contractuur
Markthuur
Marktwaaarde
Bruto aanvangsrendement
Netto aanvangsrendement

5.1 lid 2 f

Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
---------------------------	---------------------

Inhoudsopgave

1.	GETAXEERDE WAARDEN	4
2.	ALGEMEEN	6
3.	OBJECTBESCHRIJVING	11
4.	MARKT EN RISICO ANALYSE	21
5.	WAARDERING	34
6.	BIJLAGEN	39

1. Getaxeerde waarden

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaarde

5.1 lid 2 f

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

Hilversum, 12 mei 2021

5.1 lid 2 e

Ingeschreven bij NRVt onder nummer RT282826876



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV
5.1 lid 2 e

Olympia 2D, 1213 NT Hilversum

Register Taxateur BV, ingeschreven bij NRVt onder nummer RT851923841

Verder te noemen 'taxateur'

Verklaart dat:

- Taxateur heeft op 12 mei 2021 het taxatierapport 't Landje 18-56 te Opperdoes, dossiernummer 4282020 met waardepeildatum 28 augustus, kadastraal bekend NOORDER-KOGGENLAND T 3256 (gedeeltelijk) getaxeerd door 5.1.1.e, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- Taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- Taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken taxateur van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Hilversum, 12 mei 2021

5.1.1.e

5.1.1.e

2. Algemeen

2.1 Taxatieopdracht

Opdrachtgever	Stichting Habion Postbus 429 3500 AK Utrecht Contactpersoon: mw. J. Hoogveld
Taxateur	De heer 5.1.1.e , ingeschreven bij NRVt, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder nummer RT282826876, als taxateur verbonden aan Juffer Vastgoed BV en aangesloten bij Taxatie Instituut Zorgvastgoed BV. Voorts is de taxateur aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en werkt derhalve conform de NVM Erecode en de overige door NVM gestelde voorwaarden en bepalingen.
Opdracht	Opdrachtgever heeft opdracht verstrekt aan Taxatie Instituut Zorgvastgoed tot de volledige taxatie van de in dit rapport omschreven registergoederen om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde ten behoeve van Verkoop.
Opdrachtbrief	Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de door taxateur opgestelde en de door opdrachtgever geaccepteerde offerte d.d. 21 april 2021 Deze offerte bevat de scope van de taxatie, een beschrijving van de aanpak, definitie van de waardebegrippen, uiteenzetting van de te hanteren waarderingsmethode, het op te leveren resultaat en de geldende uitgangspunten en voorwaarden.
Te taxeren belang	Het volledig eigendom van een grondperceel met de daarop gevestigde opstallen, bestaande uit een intramuraal woonzorgcomplex voor ouderen met een intensieve zorgvraag inclusief verdere aanhorigheden.
Beperking aansprakelijkheid	Met betrekking tot deze taxatie is de taxateur aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe hij op basis van de verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering is verzekerd, dan wel maximaal het bedrag waartoe zijn verzekeraar bereid of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren.
Algemene voorwaarden	De <u>Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers</u> van toepassing op dit taxatierapport.
Honorarium	Het met opdrachtgever overeengekomen honorarium betreft een vast tarief, de vergoeding voor de taxateur is derhalve niet afhankelijk van de getaxeerde waarde.

Uitgangspunten	Algemeen als good practice aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Voor een overzicht van de algemene van toepassing zijnde uitgangspunten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage A. De bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met het onderhavige taxatierapport.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Waardepeildatum	1 april 2021
Geraadpleegde bronnen	Ter uitvoering van de taxatie zijn de volgende documenten ingezien.

Informatie	Ingezien	Datum	Bron
Asbestonderzoek	Ja	24-07-20	IDDS
Bestemmingsplan	Ja	10-08-20	Ruimteplannen.nl
Bodemonderzoek	Ja	24-07-20	IDDS
Eigendomsbewijs	Ja	11-05-21	Kadaster
Energielabel	Ja	09-09-20	EP-Online
Erfpachtgegevens	N.v.t.	-	-
Gebruiksvergunning	Nee	-	-
Huurlijst	Ja	10-05-21	Habion
Huurovereenkomsten	Ja	10-05-21	Habion
Inspectierapporten	Nee	-	-
Kadastrale gegevens	Ja	11-05-21	Kadaster
Meetcertificaat	Ja	24-07-20	Sylryk
Milieuinformatie	Nee	-	-
Milieuvergunning	Nee	-	-
Onderhoudsprognose	Nee	-	-
Omgevingsvergunning	Nee	-	-
Overige gegevens	N.v.t.	-	-
Plattegronden	Ja	24-07-20	Habion
Sideletters	N.v.t.	-	-
Splitsingsakte	N.v.t.	-	-

Informatie

Omdat de taxateur geen aanleiding ziet om aan de betrouwbaarheid van de (bron van de) verstrekte informatie te twijfelen, wordt deze informatie gehanteerd als uitgangspunt voor de taxatie en heeft geen verdere verificatie plaatsgevonden.

Alle informatie en gegevens zijn voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. De taxateur heeft het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan hem verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Reglement

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld 10 oktober 2019;
- het Reglement Kaders NRVT, vastgesteld 12 december 2019;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018;
- RICS Valuation-Professional Standards - International Valuation Standards (IVS), 31 januari 2020.

2.2 Verklaringen taxateur

Taxateur intern/extern	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Eerdere betrokkenheid	De taxateur heeft het object reeds eerder getaxeerd. Het voorgaande definitieve taxatierapport dateert van 16 september 2020 met waardepeildatum 25 augustus 2020.
Onafhankelijkheid	<p>De taxateur verklaart geen zakelijk belang bij de opdrachtgever of het object te hebben. De taxateur bevindt zich in een positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen. 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.</p> <p>De taxateur verklaart geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht te hebben 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 uit de toepasselijke NRVt reglementen.</p>
Scheiding makelaar/taxateur	De taxateur verklaart dat in geval van een eventuele transactie van het onderhavige object de scheiding van de functie taxateur en makelaar wordt geborgd.
Educatie en routine	Taxatie Instituut Zorgvastgoed bevestigt dat de taxateurs die deze opdracht hebben uitgevoerd en het taxatierapport hebben ondertekend, beschikken over lokale en sectorale kennis van de specifieke markt, en voorts permanente educatie volgen om taxaties vakbekwaam te kunnen uitvoeren. Op basis hiervan acht Taxatie Instituut Zorgvastgoed zich gekwalificeerd om deze taxatie met voldoende kennis van zaken voor het omschreven doel uit te voeren.
Interne kwaliteitsborging	Teneinde de kwaliteit van de taxaties te waarborgen wordt voor iedere taxatie het vier ogen principe gehanteerd. Dat impliceert dat iedere taxatie standaard door twee personen wordt uitgevoerd.
Erecode en tuchtrecht	De taxateur neemt de NVM Erecode alsmede het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting in acht. Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van NRVt.
Beperkte geldigheid taxatie	De taxatie is gedaan per taxatiedatum. De geldigheid van de taxatie eindigt maximaal één kalenderjaar na taxatiedatum. Wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere (markt)waarde leiden.

Exoneratieclausule

De taxatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur. Dientengevolge aanvaardt de taxateur ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het is opgesteld.

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 van de taxateur.

3. Objectbeschrijving

3.1 Locatie

Plaatselijk bekend

't Landje 18-56
1674 PV Opperdoes

Stand en ligging

Redelijk. De locatie is gelegen in het dorp Opperdoes, gesitueerd binnen de gemeente Medemblik in de provincie Noord-Holland. Opperdoes telt circa 1.950 inwoners.

Het getaxeerde is centraal gelegen binnen het dorp Opperdoes. Het perceel wordt goeddeels omgeven door grondgebonden woningbouw. De buurtsupermarkt is op ca. 100 meter loopafstand gelegen. Het centrum van Medemblik, met een breder voorzieningenaanbod, is op circa vier kilometer afstand gelegen. Het Dijklander Ziekenhuis, gevestigd in Hoorn is op circa 17,7 kilometer afstand gelegen.

Bereikbaarheid

Matig tot redelijk.

Vervoer		Afstand
Auto	Rijksweg A7	4,3 kilometer
Bus	Halte Opperdoes, Noorderpad	100 meter
Tram	-	-
Trein	-	-

Parkeren

Goed. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast kan er gratis geparkeerd worden op het tegenover gelegen terrein aan de Burgemeester Pierhagenlaan.

Plaatselijke gegevens

Provincie: Noord-Holland
Gemeente: Medemblik
Wijk: Wijk 08 Opperdoes
Buurt: Opperdoes

3.2 Opstallen

Getaxeerde object Grondperceel met de daarop gevestigde opstallen bestaande uit een aanleunwoningcomplex voor ouderen met een extramurale zorgvraag, inclusief verdere aanhorigheden.

Indeling Het aanleunwoningcomplex beschikt over twee bouwlagen. Zowel op de begane grond alsook op de eerste verdieping zijn tien appartement gesitueerd. Binnen het complex zijn twee verschillende type appartementen aanwezig. De appartementen beschikken allen over een eigen keuken, sanitaire voorzieningen en een inpandige bergruimte. Het verschil tussen de twee type appartementen betreft het aantal slaapkamers, zijnde respectievelijk één en drie. Beide type appartementen hebben een gebruiksoppervlak van respectievelijk 52,65 m² en 68,16 m².

Oppervlakte en programma

Bouwlaag	BVO	Appartementen
Begane grond	859,98 m ²	10
1 ^e verdieping	812,46 m ²	10
Totaal	1.672,45 m²	20

De oppervlaktes zijn conform een oppervlaktestaat met NEN 2580 certificaat, opgesteld door Sylryk bv d.d. 28 maart 2019.

Huidig gebruik Het getaxeerde is thans in gebruik als wooncomplex voor ouderen met een beginnende en/of extramurale zorgvraag.

Voorgenomen gebruik Ongewijzigd.

3.3 Huursituatie

Verhuurde staat Het object verkeert thans in een verhuurde staat. De woningen worden door Stichting Habion individueel verhuurd aan de bewoners.

Huurlijst In onderstaande tabel is de huurlijst van het wooncomplex opgenomen.

Huurbepalingen

Met betrekking tot de individuele huurovereenkomsten zijn de volgende huurbepalingen van toepassing:

- Met betrekking tot onderhavige huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen huurovereenkomst Woonruimte van toepassing;
- De huurovereenkomsten worden aangegaan voor onbepaalde tijd;
- De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli aangepast met het percentage dat maximaal gelijk is aan het wettelijke toegestane percentage.

Voor een volledig overzicht van de aan de orde zijnde huurbepalingen wordt korthedshalve verwezen naar de in bijlage D opgenomen huurovereenkomst.

3.4 Technische omschrijving

Datum opname 25 augustus 2020

Inspectie De taxateur heeft het object zowel inwendig als uitwendig geïnspecteerd met uitzondering van de daken. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaken een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft hij, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.

De taxateur verklaart nadrukkelijk dat de bezichtiging geen bouwtechnische keuring is, maar slechts een indicatie geeft van de onderhoudstoestand van het object, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object.

De taxateur is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf, later geconstateerde niet zichtbare gebreken of aanwezige schadelijke materialen.

Objectkenmerken

Exterieur			
Gevel	Metselwerk	-	-
Kozijnen en beglazing	Hout	Dubbelglas	-
Dak	Zadeldak	-	-
Dakbedekking	Pannen	-	-
Zonwering	-	-	-

Installaties			
Warmtebron	CV-ketel (gas)	-	-
Soort verwarming	Radiatoren	-	-
Warm water	CV - combi	-	-
Luchtbehandeling	MV	-	-
Zonnepanelen	Nee		

Installaties			
Brandmelding	Rookmelders	-	-
	-	-	-
Zorgoproep	Nee		

Bouwjaar 1993 (bron: bagvieuwer.kadaster.nl)

Bouwkundige staat Redelijk

Onderhoudsstaat exterieur Redelijk

Onderhoudsstaat interieur Redelijk

Energielabels

Energielabels	Label	EI
5.1 lid 2 f	C	1,36
	C	1,37
	C	1,28
	C	1,34
	C	1,28
	C	1,34
	C	1,36
	C	1,35
	C	1,43
	C	1,43
	C	1,37
	C	1,43
	C	1,37
	C	1,43
	C	1,37
	C	1,43
	C	1,37
	C	1,43
	C	1,42
	C	1,43

Duurzaamheidskenmerken

Certificaat	
Green Deal 2.0	Niet aangesloten
BREEAM	Unclassified
WELL Certificaat	Unclassified
LEED	None
Energie Prestatie Contract	Nee

3.5 Publiekrechtelijke gegevens

Bestemmingsplan Bestemmingsplan Dorpskernen II Herziening 2014, vastgesteld d.d. 29 september 2016, identificatie NL.IMRO.0420.BPHDorpskernenII-VA01.

Bestemming Het perceel heeft deels de enkelbestemming 'Wonen – Wooncentrum'.

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Wooncentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, in de vorm van huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten, alsmede ten behoeve van voorzieningen die benodigd zijn voor het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging en/of begeleiding alsmede voor dagbesteding van personen die tot deze doelgroep behoren;
- b. Tuinen, erven en verhardingen;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Wegen en paden;
- e. Groenvoorzieningen;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. De instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' aangegeven bebouwing.

Bouwregels

Bouwregels

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste twee meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 400 m²;
- d. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan zes meter;
- e. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan negen meter;

Bouwregels

- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 10° en niet meer bedragen dan 45° dan wel bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste twee meter bedragen;
b. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken, zal ten hoogste vijf meter bedragen.

Gebruik	Het huidige gebruik evenals de bestaande bebouwing is conform het vigerende bestemmingsplan bepalingen.
Uitbreidingsmogelijkheden	Gelet op de aan de orde zijnde bouwregels zijn er geen verticale en horizontale uitbreidingsmogelijkheden.
Monument	Niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Wet voorkeursrecht gemeenten	Niet bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend, anders dan voornoemd, in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.6 Privaatrechtelijke gegevens

Kadastraal bekend	<table><tr><th>Gemeente</th><th>Sectie</th><th>Perceel</th><th>Oppervlakte</th></tr><tr><td>NOORDER-KOGGENLAND</td><td>T</td><td>3260</td><td>8.287 m²</td></tr></table>	Gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlakte	NOORDER-KOGGENLAND	T	3260	8.287 m²
Gemeente	Sectie	Perceel	Oppervlakte						
NOORDER-KOGGENLAND	T	3260	8.287 m²						
Zakelijk recht	Volledig eigendom								
In eigendom van	Stichting Habion Parijsboulevard 143 G 3541 CS Utrecht								
VVE	Niet van toepassing								
Leveringsakte	Ten aanzien van voornoemd perceel is de volgende akte uit de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ingezien: Hyp4 8042/16 en Hyp4 11199/11. Uit de akte(s) blijkt dat er geen erfdienstbaarheden of andere bezwarende bepalingen van toepassing zijn die van invloed zijn op de waarde van het object. Voor de volledige bepalingen wordt korthedshalve verwezen naar de in de bijlage opgenomen leveringsakte(s).								
Overige bemerkingen	De taxateur heeft beperkte titelrecherche uitgevoerd waaruit geen, anders dan in deze rapportage benoemd, significante bezwarende bepalingen zijn gebleken. De taxateur heeft verder geen titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten.								

3.7 Fiscale aspecten

BTW	Verhuur van woonruimte is vrijgesteld van BTW. Er is derhalve geen mogelijkheid voor het opteren van belaste verhuur (Wet op de omzetbelasting 1968). Er geldt om die reden geen aftrekmogelijkheid van de BTW over de bij de eigenaar in rekening gebrachte exploitatiekosten. Derhalve wordt er in de waardering rekening gehouden met de 'niet verrekenbare BTW'.
Overdrachtsbelasting	De overdracht van onroerend goed is een belastbaar feit in de zin van de Wet op belastingen en rechtsverkeer 1970. Gelet op de samenloop met de BTW geldt er voor de onderhavige levering een vrijstelling van de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting wordt derhalve niet in mindering gebracht op de getaxeerde waarde.

3.8 Milieu aspecten

Bodem

Taxateur heeft bij het bodemloket het bodemloketrapport opgevraagd met daarin een beschrijving van eventuele historische verontreinigde activiteiten en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Conform het bodemloketrapport is onderhavige locatie voldoende onderzocht. Het volledige bodemloketrapport is opgenomen als bijlage.

Voorts is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin de volgende conclusie opgenomen: gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen. De lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Er is geen eigen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieu-rechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieuaspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten aan de orde zouden kunnen zijn.

Negatieve milieuaspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermee geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'.

Asbest

Ten tijde van de opname en inspectie heeft de taxateur geen aanwezigheid van asbest of andere milieubelastende materialen kunnen vaststellen. Daarnaast is door IDDS een asbestinventarisatie uitgevoerd. Uit het door hen opgesteld rapport d.d. 16 december 2019 blijkt dat er geen asbesthoudende bronnen zijn geconstateerd. Er is echter geen destructief onderzoek uitgevoerd en gelet op het bouwjaar van het getaxeerde valt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet volledig uit te sluiten.

Op basis van de voorgenoemde bevindingen en op basis van de beschikbare gestelde informatie is in de taxatie geen kapitaalscorrectie opgenomen voor eventuele saneringswerkzaamheden en is uitgegaan van de fictie 'naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik'. Aansprakelijkheid jegens de taxateur hieromtrent is uitgesloten.

4. Markt en risico analyse

4.1 Objectanalyse

Beoordeling	
Locatie	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: de ligging van het getaxeerde wordt beoordeeld als redelijk. De locatie is centraal gelegen binnen het dorp Opperdoes, echter zijn de voorzieningen binnen de dorpskern beperkt. Voor een breder aanbod moet worden uitgeweken naar omliggende woonplaatsen.</p>
Object	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: het object wordt beoordeeld als redelijk. De tweekamerappartementen kunnen als zelfstandig worden aangemerkt. Omdat de appartementen gelijkvloers zijn worden deze geschikt geacht voor senioren. Daarbij geldt dat de huurders gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het naastgelegen zorgcentrum.</p>
Alternatieve aanwendbaarheid	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: gelet op de publiekrechtelijke bestemming dient het complex blijvend te worden ingezet voor wonen voor 'bijzondere doelgroepen' waaronder ouderen of gehandicapten. Het huidige gebruik wordt overigens het meest geschikte geacht waardoor de alternatieve aanwendbaarheid minder relevant is.</p>
Verhuurbaarheid	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: de verhuurbaarheid van de individuele appartementen wordt beoordeeld als redelijk. Hoewel een toenemende behoefte aan ouderenhuisvesting wordt voorzien staan er op peildatum twee appartementen leeg. Gelet op de vergrijzing binnen de gemeente is de verwachting dat de appartementen op termijn wederverhuurd zullen worden.</p>

Beoordeling	
Verkoopbaarheid	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: de verkoopbaarheid in verhuurde staat wordt beoordeeld als redelijk. Er is een toenemende interesse van beleggers naar courante en verhuurde wooncomplexen. Gezien de geografische ligging en de omvang van de propositie wordt verwacht dat de interesse beperkt blijft tot particuliere beleggers, de interesse van institutionele beleggers is naar verwachting beperkt.</p>
Uitpondbaarheid	<p>Matig</p> <p>Toelichting: de uitpondbaarheid van de individuele appartementen wordt beoordeeld als matig. Gelet op de doelgroep zal de bereidheid tot koop beperkt zijn.</p>
Algehele courantheid	<p>Redelijk</p> <p>Toelichting: de algehele courantheid wordt op basis van voornoemde overwegingen beoordeeld als redelijk.</p>

4.2 Marktanalyse

4.2.1 Landelijk

Ontwikkelingen zorgsector

In de verblijfszorg zijn diverse ontwikkelingen gaande, waaronder de hervorming van de zorg, de vergrijzing van de bevolking, de terugtrekkende overheid (o.a. beperkte marktwerking en het scheiden van wonen en zorg) en de opkomst van particuliere zorg. Er is vraag naar goede woonvoorzieningen voor ouderen en (al of niet in combinatie met) gezondheidscentra.

De langdurige zorg is hervormd. De motieven hiervoor zijn zowel kwalitatief als financieel van aard. Het kwalitatieve aspect houdt in dat men steeds langer zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast zorgt de (aankomende) vergrijzing ervoor dat het huidige stelsel financieel onhoudbaar is geworden. Het overheidsbeleid heeft derhalve ingezet op het scheiden van wonen en zorg voor de lichte zorgvragers.

Binnen de VV zijn de ZZP's 1-3 en deels ZZP 4 geëxtramuraliseerd. Binnen de GGZ en VG zijn de ZZP's 1 en 2 reeds vervallen en geldt er een scherpere indicatiestelling voor ZZP VG 3 hetgeen resulteert in een reductie van circa 50%. Deze zorgvragers, of hun sociale netwerk, dienen voortaan zelf in hun huisvesting te voorzien. Reeds opgenomen en geïndiceerde cliënten behouden overigens hun recht op verblijf.

Voor de hervormingen is een nieuw kader ingericht bestaande uit vier voorwaardescheppende stelselwetten. De AWBZ is verdwenen en is in onderdelen teruggekomen binnen nieuwe wetten. De nieuwe wetten zijn: Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015), Jeugdwet, Zorgverzekeringswet (Zvw) en de Wet langdurige zorg (Wlz). De langdurige ouderenzorg wordt hierbij ondergebracht in de Wlz (met uitzondering van de kortdurende revalidatie).

Financiering intramurale woonzorg Per 2012 geldt een productieafhankelijke bekostiging van de huisvesting op basis van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC). De hoogte van de NHC-vergoeding is daarbij afhankelijk van het zorgzwaartepakket (ZZP) van de opgenomen cliënten. De NHC verving tot 2018, middels een overgangsregeling, de systematiek van nacalculatie. Dit heeft onder andere tot gevolg dat het leegstandsrisico voor rekening van de zorginstelling komt. De kwaliteit van huisvesting is derhalve steeds belangrijker geworden, zeker nu de NHC, als onderdeel van een integraal tarief onderhandelbaar is geworden.

De integrale tarieven worden jaarlijks vastgesteld in de beleidsregels van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA) en zijn voor elke zorgaanbieder uniform. De opgenomen integrale tarieven gelden daarbij als maxima en zijn onderhandelbaar. De hoogte van de tariefskortingen zijn echter niet vastgesteld in een wettelijk kader en lopen in de praktijk derhalve uiteen.

Uit een brief d.d. 15 november 2019 (31 765, nr. 455) van de minister van VWS aan de Tweede Kamer blijkt dat gestreefd wordt naar een tarief op maat voor elk verpleeghuis. De huidige uniforme tarieven houden onvoldoende rekening met niet-beïnvloedbare factoren zoals regionale verschillen voor personeelskosten. De NZA maakt in opdracht van de minister een methode om die verschillen in kosten tussen verpleeghuizen in beeld te brengen, de zogeheten integrale vergelijking welke de basis moet vormen voor de onderhandelingen tussen zorgkantoren en verpleeghuizen over tarieven op maat. Doelstelling is om de nieuwe bekostiging voor verpleeghuiszorg in 2022 in te voeren.

Het tarief voor ZZP 4VV gaat per 1 januari 2020 met 22% omlaag, terwijl de tarieven voor de andere ZZP's (5VV, 7VV, 8VV en 10VV) omhoog gaan. Op macroniveau is de aanpassing van de tarieven budgetneutraal, maar op instellingsniveau kunnen deze wijzigingen grote financiële gevolgen hebben. Bepalend voor de effecten is de mix van bewoners. Bij verpleeghuizen met een goede mix van ZZP 4VV, ZZP 5VV en ZZP

7VV weegt het voordeel globaal op tegen het nadeel. Maar zorginstellingen met relatief veel ZZP 4VV kunnen hiervan groot financieel nadeel hebben. Dit betreft met name een groep van zo'n 150 kleine verpleeghuizen, die van voormalige verzorgingshuizen zijn doorgegroeiwd naar verpleeghuis en van oudsher bewoners met een lichtere zorgvraag hebben. Verpleeghuizen met financieel nadeel mogen dit opvangen met het 'kwaliteitsbudget' (in 2019 5% extra op tarief); dit geld is eigenlijk bedoeld voor extra handen aan het bed.

Ontwikkelingen ouderenzorg

Binnen de intramurale zorgverlening is er sprake van een (hoge) eigen bijdrage die kan oplopen tot circa € 2.469,-- per maand. De hoogte van de eigen bijdrage is afhankelijk van de inkomens- en vermogenspositie van de cliënt. De hoge eigen bijdrage leidt er in de praktijk toe dat ouderen (of hun sociale netwerk) in toenemende mate opzoek gaan naar alternatieven voor het traditionele intramurale verpleeghuis.

In combinatie met het overheidsbeleid dat stuurt op het scheiden van wonen en zorg ontstaat er een toenemende vraag naar particuliere woonzorgvoorzieningen waar zorg en huisvesting financieel gescheiden zijn. Dit effect wordt op termijn versterkt door de steeds hogere inkomens- en vermogenspositie van ouderen. Men heeft steeds meer financiële middelen om zorg en aanvullende diensten in te kopen die past bij hun behoefte.

Tenslotte verandert de vraag naar geschikte (beschermde) woonvormen. Omdat mensen langer thuis wonen, neemt de vraag naar aanleunwoningen toe en wordt de zorginstelling geconfronteerd met een hogere zorgzwaarte. Binnen de verpleeghuiszorg stellen cliënten met een somatische zorgvraag hogere eisen aan de woning (ruimere zelfstandige woning) en cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag verblijven bij voorkeur in kleine, zelfstandige groepen met een hoge mate van dienstverlening. Het bestaande zorgvastgoed van instellingen is hiervoor vaak niet geschikt. Nieuwe (particuliere) zorgaanbieders spelen hierop in door de ontwikkeling van nieuwe, hoogwaardige woonvormen te ontwikkelen voor de diverse doelgroepen. De concurrentie tussen de zorgexploitanten zal hierdoor toenemen.

Beleggingsmarkt zorgvastgoed

Vastgoedbeleggers, zowel institutionele beleggers alsook particuliere beleggers, hebben in toenemende mate interesse in zorgvastgoed. Langjarige huurcontracten in combinatie met een groeiende markt maakt dat de risico's beperkt zijn. In 2012 werd slechts € 55 miljoen in zorgvastgoed geïnvesteerd. Tot en met 2019 neemt dit jaarlijks substantieel toe: in 2019 is circa € 1,125 miljard geïnvesteerd, 17% meer dan het voorgaande jaar. De gemiddelde transactie heeft een omvang van € 8,3 miljoen, in 2018 was dit € 8,9 miljoen.

De verwachting is dat het investeringsvolume in 2020 lager zal uitkomen als gevolg van de coronacrisis. In het eerste halfjaar daalde het beleggingsvolume naar € 327 miljoen ten opzichte van € 489 miljoen dezelfde periode vorig jaar. De vraag naar nieuwe zorglocaties blijft echter nog steeds groot, de verwachting is om die reden dat de beleggingsmarkt naar september 2020 weer zal aantrekken.

Het grootste deel is geïnvesteerd in intramuraal zorgvastgoed (39%), gevolgd door extramurale zorgappartementen (28%) en particuliere woonzorglocaties (16%). De overige transacties betreffen eerstelijns gezondheidscentra (9%) en tweedelijns klinieken (9%). De investeringen in eerstelijnszorg zijn in 2019 afgenomen ten opzichte van 2018.

De aanvangsrendementen op zorgvastgoed laten, mede door de toenemende interesse van beleggers en het beperkte risico, een dalende lijn zien. Het niveau van de aanvangsrendementen varieert per segment waarbij de aanvangsrendementen op extramuraal woonzorgvastgoed het laagst zijn. De aanvangsrendementen op intramuraal zorgvastgoed variëren op basis van beleggingstransacties van 4,65% tot 6,5%. De aanvangsrendementen op zorgwoningen (extramuraal) variëren van 3,75% tot 5,5%. De onderkant van de bandbreedte heeft betrekking op langjarige (circa 15 jaar) marktconforme huurovereenkomsten met een solvabele huurder op een courante locatie. De toenemende interesse van beleggers blijkt eveneens uit het aantal spelers op de transactiemarkt: in 2019 waren circa 65 verschillende beleggers actief, dit aantal neemt jaarlijks toe (bron: Trends Nederlands Zorgvastgoed 2019 H2, CBRE).

Marktvisie woningmarkt

De woningbouwproductie moet op gang blijven om de groeiende vraag op te vangen en tegelijkertijd het woningtekort weg te werken. Dit is een van de belangrijkste doelen uit de Staat van de Woningmarkt 2020. In het rapport staan de belangrijkste ontwikkelingen in de woningmarkt van het afgelopen jaar.

Woningbouwproductie moet op gang blijven

Naar verwachting telt Nederland in 2035 18,8 miljoen inwoners. Mede door dit aantal zal de vraag naar woningen vanzelfsprekend toenemen. Om aan de groeiende vraag te voldoen, moeten tussen 2020 en 2030 in totaal 845.000 woningen gebouwd worden. Momenteel is er een tekort van 331.000 woningen (4,2 procent van de woningvoorraad). De inzet is om dit tekort terug te brengen naar 2% in 2035. In het jaar 2019 zijn 71.500 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, met nog 10.000 extra woningen door transformaties van andere gebouwen. Daarbij is de verwachting dat in 2020 de productie van nieuwbouwwoningen zakt naar 55.000 en in 2021 naar 50.000. Dit komt onder meer door de problematiek rondom stikstof, de PFAS en een gebrek aan bouwlocaties. Vanaf 2022 toont de woningbouw naar verwachting herstel.

Regionale samenwerking en regie voor versnelling en resultaat

Het doel is dus om tussen nu en 2030 845.000 nieuwe woningen te realiseren. Momenteel zijn er plannen voor in totaal 837.000 woningen. Dat lijkt veel, maar gemiddeld valt 30% van de plannen gaandeweg af. Een deel van plannen moet nog vastgelegd worden, zodat ontwikkelaars snel kunnen beginnen met bouwen. Samenwerking tussen overheden (Rijk, provincies en gemeenten) en woonpartijen (ontwikkelaars, corporaties en branchepartijen) zijn nodig om plannen zo snel mogelijk vast te leggen. Dit kan onder meer via Woondeals.

Aandacht voor specifieke groepen (starters, middeninkomens) en kwetsbare doelgroepen

Voor starters en middeninkomens is het lastig om in de huidige woningmarkt een passende woning te vinden. Zij moeten vaak genoeg nemen met de beschikbare voorraad. Verder is het aandeel van starters op de koopmarkt gedaald van 48% in 2013 naar 32% in 2019. Op lange termijn zijn daarom meer koop- en huurwoningen nodig voor deze groep. Zo hebben corporaties en gemeenten onlangs laten weten 80.000 nieuwe woningen te gaan bouwen met behulp van de regeling vermindering verhuurdersheffing. Naast de starters en middeninkomens lopen kwetsbare groepen tegen soortgelijke problemen aan. Als oplossing gaat 50 miljoen euro extra naar de opvang van dak- en thuislozen en zijn partijen actief bezig met het faciliteren van nieuwe flexwoningen. In het jaar 2019 ging het om een aantal van 3.664.

Gevolgen corona voor de woningmarkt

De situatie rond het coronavirus heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. Zo zijn er tijdelijke afspraken gemaakt met verhuurders om maatwerk te leveren voor huurders die door corona in de financiële problemen zijn gekomen. Verder ziet het ernaar uit dat de vraag naar woningen is verminderd sinds het uitbreken van het coronavirus in Nederland. Hetzelfde geldt voor de vakantieverhuur en het aantal arbeidsmigranten in Nederland. Hierdoor zijn tijdelijk meer huurwoningen beschikbaar. Ook op de koopmarkt neemt het aanbod sinds de lockdown toe. Desondanks blijft het woningtekort hoog. Bovendien geeft de crisis onzekerheid. Het risico bestaat dat mensen terughoudender worden bij het kopen van een woning en beleggers en ontwikkelaars terughoudender worden met investeringen in woningen. Het Economisch Instituut voor de bouw (EIB) verwacht daarom, net als ABF, een terugval in de bouwproductie in 2021. De Nederlandse bank verwacht dat huizenprijzen volgend jaar (licht) dalen. Tijdens de vorige crisis hebben we gezien dat de vraag naar woning weer snel terugkeert terwijl de effecten van een economische neergang op de bouw lang kunnen doorwerken. De bouw moet dus blijven doorbouwen zodat mensen nu en na de crisis een betaalbare, duurzame woning kunnen vinden. Samen met de bouwsector en alle partijen op de woningmarkt werken we eraan dat de bouw ook na 2020 doorgaat. (Bron: Rijksoverheid, Staat van de Woningmarkt 2020, juni 2020)

Beleggingsmarkt algemeen

De aanhoudende lage rente op de geld- en kapitaalmarkt, waarin het ruime monetaire beleid van de Europese Centrale Bank een hoofdrol speelde, zorgde ook in 2019 voor een grote vraag van beleggers naar commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Vorig jaar werd ongeveer € 10,2 miljard geïnvesteerd. Daarmee lagen de direct in vastgoed belegde middelen op nagenoeg hetzelfde niveau als het jaar ervoor. De grote vraag van beleggers werd niet alleen gedreven door de ruime beschikbaarheid van kapitaal en de lage rente. Ook de groei van de Nederlandse economie en het feit dat er door bedrijven veel vastgoed werd gehuurd, was van invloed op de vastgoedbeleggingsmarkt. Dat er het afgelopen jaar een groot bedrag in commercieel vastgoed werd belegd, was vooral te danken aan de kooplust van vastgoedfondsen, die bijna driekwart van het totale beleggingsvolume voor hun rekening namen. Daarbij was een hoofdrol weggelegd voor Engelse en Amerikaanse investeerders. Dat nam niet weg dat ook particuliere beleggers een stevig toontje meebiezen in de markt, waarbij overigens voornamelijk Nederlandse beleggers actief waren (Bron: Commercieel Vastgoed 2020, NVM).

Beleggingsmarkt residentieel

De Nederlandse woningmarkt is in 2020 ondanks de corona pandemie onverminderd doorgestegen. De transactieprijzen zijn in de meeste steden ook tijdens de crisis gestegen. Alleen op de huurmarkt is een daling waargenomen als gevolg van uitblijvende expats en toeristen. Dit is voornamelijk te zien in het hogere segment.

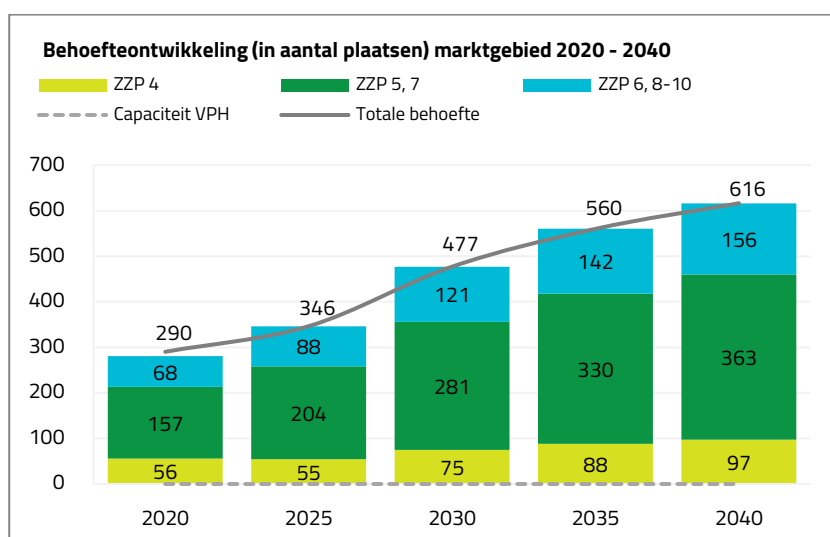
Het gevolg van de stabiele woningmarkt in combinatie met de lage rentestand hebben geleid tot een nieuw record in het transactievolume in Nederlandse huurwoningen. Naar verwachting is het transactievolume in 2020 omstreeks 10 miljard euro geëindigd, een stijging van circa 10% ten opzichte van het transactievolume in 2019. De stabiliteit en het relatief lage risico, de woningnood blijft immers groot, zorgt ervoor dat het woningbeleggingsproduct wordt gewaardeerd door de belegger. Daarbij zorgde de aankondiging verhoging overdrachtsbelasting van 2% naar 8% voor een eindejaar sprint. De interesse vanuit internationale beleggers in de Nederlandse woningbeleggingsmarkt blijft onverminderd hoog.

Naar verwachting zal de vraag naar woningbeleggingsproducten ongekend hoog blijven. De rente lijkt op (korte) termijn niet significant te gaan stijgen en ook het woningtekort blijft aan de orde. Ondanks dat er vanuit het kabinet grootschalige plannen zijn gepubliceerd om de woningbouw te stimuleren, maakt nieuwe (gemeentelijke) regelgeving in combinatie met maximering jaarlijkse huurverhoging en de hoge bouwkosten het steeds moeilijker om de initiële investering terug te verdienen. Naar verwachting zal de bouwproductie dan ook significant achterblijven op de hoge vraag.

4.2.2 Lokaal

Demografie

In de gemeente Medemblik wonen circa 44.800 inwoners. Het inwonersaantal zal in de periode tot 2030 naar verwachting min of meer gelijk blijven. Het aantal 75-plussers bedraagt circa 3.630, dit aantal zal naar verwachting in de periode tot 2030 toenemen tot circa 5.770 (+59%). Een toenemende zorgvraag en behoefte aan geschikte ouderenhuisvesting is derhalve te verwachten.



Woningvoorraad

De woningvoorraad binnen Opperdoes omvat circa 784 woningen waarvan 62% binnen de koopsector en 38% binnen de huursector. Het aandeel corporatiebezit bedraagt 29%. De gemiddelde woningwaarde bedraagt € 242.000 (bron: Alle Cijfers).

Aanbod woonzorg

In de onderstaande tabel is het actuele aanbod woonzorg binnen de sector VV in de gemeente Medemblik opgenomen.

Locatie	Zorgaanbieder	Sector	Plaats
Martinus	Omring	VV	Medemblik
Valbrug	Omring	VV	Medemblik
Waterpark	Omring	VV	Medemblik
De Watermolen	Omring	VV	Abbekerkerk
Sorghvliet	Omring	VV	Andijk
Benningbroek	De Familiehoeve	VV	Benningbroek
Koggenlandhuis	Omring	VV	Midwoud
Almere	Omring	VV	Opperdoes
De Wilgenhof	Wilgaerden	VV	Wervershoof
Sint Jozef	Omring	VV	Wervershoof

4.3 Referenties

Huurreferenties

Ter bepaling van de markthuur is in onderstaande en in de bijlage een aantal huurreferenties opgenomen.

Locatie	Toelichting
 <p>'t Landje 36, Opperdoes</p>	<p>In het aanleunwoningencomplex 't Landje worden appartementen verhuurd aan senioren met een (extramurale) zorgvraag. Dit appartementen heeft een oppervlakte van 54 m² en is verhuurd voor € 520 per maand, derhalve € 9,63 per m² woonoppervlakte (dec-18).</p>
 <p>Waterborg 3, Medemblik</p>	<p>In het nabijgelegen Medemblik is dit appartement verhuurd. De woning heeft een oppervlakte van 78 m² en is verhuurd voor € 950 per maand, derhalve € 12,18 per m² woonoppervlakte per maand (apr-20).</p>
 <p>Paaldijk 19, Zwaag</p>	<p>Deze bovenwoning in Zwaag heeft een oppervlakte van 71 m² en is verhuurd voor € 925 per maand, derhalve € 11,14 per m² woonoppervlakte per maand (sep-20).</p>

Op basis van bovenstaande en de in de bijlage opgenomen referenties variëren de huurprijzen van reguliere huurappartementen van gemiddeld van € 9,50 tot € 13,00 per m² woonoppervlakte per maand. Daarbij is er een aantal huurreferenties die fors boven deze bandbreedte uitkomen, dit betreffen veelal recent gebouwde c.q. moderne appartementen, derhalve substantieel beter dan het getaxeerde.

Beleggingsreferenties

Voor de vaststelling van de waarde heeft de taxateur onder andere een vergelijking gemaakt met een aantal recente verkooptransacties. Deze vormen naast huurcijfers en de overige gegevens mede de input voor de door de taxateur gemaakte inschattingen. Vanwege het feit dat objecten meestal niet homogeen zijn, in combinatie met een ondoorzichtige vastgoedmarkt, zijn referenties niet zonder meer één op één toepasbaar. Correcties moeten plaatsvinden voor specifieke vaak onbekende eigenschappen van de individuele objecten om referenties enigszins vergelijkbaar te kunnen maken.

Locatie	Toelichting
 <p>Hearewei 3-115, Dronryp</p>	<p>Woonzorgcentrum Drenningahof in Dronryp telt circa 65 appartementen. Het complex is in verhuurde staat verkocht aan een beleggingsfonds tegen een BAR van 10,8%, daarbij geldt dat er sprake is van leegstand (okt-20).</p>
 <p>Mw. van Wieringenplein 1, Mijdrecht</p>	<p>De Kom is een woonzorgcentrum in Mijdrecht uit 1981. De appartementen worden individueel verhuurd op basis van scheiden wonen en zorg. Het complex is in apr-19 door een beleggingsfonds aangekocht tegen 7,1% inclusief renovatieinvestering.</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Nudenhof, Wageningen</p>	<p>Voormalig verzorgingshuis Nudenhof is omgezet naar wooncomplex waar zorg op basis van VPT geleverd wordt. Het complex dateert van 1963 en is in september 2018 verkocht met een BAR van 7,5%.</p>

Recente beleggingstransacties binnen de woonzorg variëren van circa 5,0% tot 6,0% BAR vrij op naam. Dit betreffen recent gebouwde of recent gerenoveerde complexen op basis van langjarige huurovereenkomsten met een solvabele huurder c.q. zorgexploitant. Transacties van bestaande complexen kennen veelal een hoger aanvangsrendement. Op basis van bovenstaande en in de bijlage opgenomen referenties variëren de bruto aanvangsrendementen van circa 7,0% tot 7,5%. Ook hierbij geldt dat er sprake is van een verhuurde staat.

Kooppreferenties appartementen

Ter bepaling van de leegwaarde is in onderstaande en in de bijlage een aantal kooptransacties opgenomen van reguliere appartement. In Opperdoes hebben recentelijk geen transacties plaatsgevonden, om die reden is gekeken naar omliggende plaatsen.

Locatie	Toelichting
 <p>De Landbouw 7, Hoogkarspel</p>	<p>Dit tweekamerappartement in Hoogkarspel heeft een woonoppervlakte van 54 m². Het appartement is verkocht voor € 211.575 kosten koper, derhalve € 3.920 per m² (dec-20). De kwaliteit van deze referentiewoning wordt ten opzichte van het getaxeerde beoordeeld als beter.</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Westerhaven 2a, Medemblik</p>	<p>Dit tweekamerappartement in Medemblik heeft een woonoppervlakte van 53 m². Het appartement is verkocht voor € 148.000 kosten koper, derhalve € 2.790 per m² (jan-21). De kwaliteit van deze referentiewoning wordt ten opzichte van het getaxeerde beoordeeld als beter.</p>

Locatie	Toelichting
 <p>Westerhaven 2a, Medemblik</p>	<p>Dit tweekamerappartement in Hoogkarspel heeft een woonoppervlakte van 57 m². Het appartement is verkocht voor € 205.678 kosten koper, derhalve € 3.600 per m² (okt-20). De kwaliteit van deze referentiewoning wordt ten opzichte van het getaxeerde beoordeeld als beter.</p>

De verkoopprijzen variëren op basis van de in de bijlage opgenomen transacties van circa € 2.790 tot € 4.590 per m² woonoppervlakte met een gemiddelde van circa € 3.650 per m².

4.4 SWOT-analyse

INTERNE ANALYSE

Sterkten	Zwakten
<ol style="list-style-type: none"> 1. Zelfstandige appartementen 2. Goede onderhoudsstaat van met name het exterieur 3. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en directe omgeving 4. - 5. - 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperkte voorzieningen binnen Opperdoes c.q. op korte afstand van het getaxeerde 2. Geen toepassing duurzaamheidsinstallaties 3. Publiekrechtelijke bestemming beperkte alternatieve aanwending 4. De uitpondbaarheid is matig gelet op de doelgroep 5. Vervallen functie zorgcentrum Almere

EXTERNE ANALYSE

Kansen	Bedreigingen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwikkeling wonen in combinatie met een service-arrangement 2. Toenemende interesse van beleggers in woonzorgvastgoed 3. Herontwikkelingsmogelijkheden voor ontwikkelaars 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geografische ligging binnen een kleine kern beperkt interesse beleggende partijen 2. - 3. -

4.5 Risicoprofiel

Risicoprofiel			
Verhuurrisico	Beperkt	Verkooprisico	Redelijk

5. Waardering

5.1 Waardedefinitie en waarderingsmethodiek

Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Marktwaaarde	Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
Waarderingsmethodiek	DCF-methode.
Toelichting keuze	Taxateur heeft gekozen voor deze methode omdat deze methoden goed inzicht geven in de parameters en de toekomstige kasstromen.

5.2 Uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Scenario's	Voor wooncomplexen geldt dat in beginsel een doorexploteerscenario en een uitpondscenariio wordt getaxeerd. De hoogst getaxeerde waarde wordt geacht de marktwaaarde te zijn. Gelet op de doelgroep en publiekrechtelijke bestemming wordt een uitpondscenariio echter niet reëel geacht. Om die reden wordt uitsluitend het doorexploteerscenario uitgewerkt.
Index	Waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde, actualisatie 31 december 2020 (Fakton).
Beschouwingsperiode	15 jaar
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is gesteld op 6,46%. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrij rendement (-0,18%, 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB), een toeslag onroerend goedsector (6,14%) en een object specifieke risico-opslag (0,50%).

	De object specifieke risico-opslag is gebaseerd op de mate van alternatieve aanwendbaarheid, het bouwjaar, de leegwaarde alsmede de algehele courantheid van het object.
Huurprijs	5.1 lid 2 f
Markthuur	
Maximaal redelijke huur	5.1 lid 2 f
Exploitatielasten	<p>Ten aanzien van de exploitatielasten is rekening gehouden met de kosten voor OZB, rioolheffing, waterschapslasten, verhuurdersheffing, opstalverzekering, onderhoud, beheer, oninbare huur en niet-verrekenbare BTW. De zakelijke lasten zijn (inclusief verhuurdersheffing) ingeschat op circa 26.100 per jaar. De beheer- en onderhoudskosten zijn, inclusief oninbare huur en niet verrekenbare BTW, berekend op circa € 30.000.</p> <p>Voor de bepaling van de OZB, rioolheffing en waterschapslasten is het tarief van de gemeente c.q. het waterschap gehanteerd. De grondslag van de voornoemde kosten betreft de WOZ-waarde, deze waarde is aangeleverd door de opdrachtgever. Het tarief verhuurdersheffing 2021 bedraagt 0,526% waarbij de WOZ-waarde als grondslag geldt.</p> <p>De premie voor de opstalverzekering is gebaseerd op een normatieve verzekeringspremie en een door de taxateur ingeschatte herbouwwaarde. De beheerskosten zijn ingeschat op € 250 per VHE op jaarbasis exclusief BTW. De onderhoudskosten zijn ingeschat op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed 2019 type WT34.</p>
Verhuurkosten	Gelet op de verhuurde staat van het complex is er na verloop van een huurperiode mogelijk sprake van verhuurkosten bestaande uit verhuurcourtage, promotiekosten en mutatiekosten.

	De verhuurcourtage en promotiekosten zijn ingeschat op respectievelijk 8% en 0,5% van de markthuur, de mutatiekosten op € 500 per VHE. De leegstand is voor wat betreft de appartementen binnen het woonzorgcomplex ingeschat op twee maanden per mutatie.
Restwaarde	<p>De restwaarde is bepaald op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode uitgaande van een voortdurende exploitatie. De exit-yield v.o.n. is, rekening houdend met de hieronder beschreven renovatie, ingeschat op 8,0% en is afgeleid van actuele aanvangsrendementen waarbij rekening wordt gehouden met de technische en functionele veroudering van het complex.</p> <p>De verkregen eindwaarde v.o.n. wordt tot slot gecorrigeerd voor overdrachtskosten (8,25%). De eindwaarde ultimo jaar 15 is berekend op afgerond € 2.199.000 kosten koper.</p>
Kapitaalscorrecties	Niet van toepassing.
Overige waardecomponenten	Niet van toepassing.
Overdrachtskosten	De overdrachtskosten zijn ingeschat op 8,25% bestaande uit 8% overdrachtsbelasting en 0,25% overdrachtskosten zijnde onder andere notariskosten en kadasterkosten.

5.3 Waardebepaling

Waardering	Contracthuur Marktwaaarde k.k. BAR v.o.n. NAR v.o.n.
	<p>5.1 lid 2 f</p>
Rekenmodel	<p>Het volledige DCF-rekenmodel is opgenomen in bijlage K.</p>
Toetsing BAR	<p>Het BAR v.o.n. is ten opzichte van de in de bijlage opgenomen referenties relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt door de hoge exploitatielasten in verhouding tot de theoretische huurstroom. Met name de verhuurdersheffing leidt tot hogere exploitatiekosten, dit effect wordt versterkt door de toegenomen WOZ-waarde in het afgelopen jaar.</p> <p>Het voornoemde bruto aanvangsrendement (BAR) v.o.n. is berekend door de contracthuur in jaar 1 te delen door de marktwaaarde vrij op naam.</p>
Leegwaarderatio	<p>56%</p> <p>De leegwaarde is ingeschat op € 2.450 per m² GO, de leegwaarde bedraagt gemiddeld € 144.200 per VHE en ligt daarmee onder de WOZ-waarde. De leegwaarde is comparatief bepaald waarbij de onderkant van de bandbreedte is aangehouden. De bereidheid tot koop zal in een aanleunwoningencomplex laag zijn, daarnaast is het afwerkingsniveau van de appartementen niet hoog.</p> <p>De leegwaarderatio is relatief laag en wordt veroorzaakt door de voortdurende sociale verhuur van de woningen. De marktwaaarde in verhuurde staat is laag mede als gevolg van de hoge exploitatielasten ten opzichte van de huurwaarde.</p>
Backtesting	<p>Het voorgaande volledige taxatierapport dateert van 16 september 2020 met waardepeildatum 25 augustus 2020. Het object is destijds gewaardeerd op € 1.700.000 k.k. De thans vastgestelde marktwaaarde is circa 5,3% lager gewaardeerd. De waardemutatie kan als volgt worden verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De exploitatielasten zijn gestegen terwijl de contracthuur min of meer gelijk is gebleven. • De WOZ-waarde is met 10% gestegen hetgeen leidt tot substantieel hogere verhuurdersheffing en gemeentelijke belastingen. • De overdrachtsbelasting is per 1 januari 2021 gestegen van 2% naar 8%.

5.4 Slotopmerkingen

Schattingsonzekerheid	<p>De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 (voor peildatum) door de World Health Organization is uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie, heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit. In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten.</p> <p>In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren (mogelijk) van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.</p>
Gebeurtenissen na inspectiedatum	Niet van toepassing.
Gebeurtenissen na taxatiedatum	Niet van toepassing.
Wijzigingen na concept-taxatie	Geen.

6. Bijlagen

- A. Algemene uitgangspunten en definities
- B. Fotoreportage
- C. Plattegronden
- D. Huurovereenkomst
- E. Bestemmingsplankaart
- F. Kadastrale stukken
- G. Leveringsakte
- H. Bodemloketrapport
- I. Asbestinventarisatierapport
- J. Referenties
- K. Rekenmodel

Bijlage A Algemene uitgangspunten en definities

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 woning gaan we 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-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
11. De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader 'woningwaarderingssstelsel' In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

3. De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Valuta

Alle in het taxatierapport genoemde bedragen zijn in euro's.

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.

Waarderingsmethoden

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.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de Markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR). Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de taxatiedatum) gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Discounted Cash Flow methode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde

object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de Marktwaaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

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.

Overige definities










De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering 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.

Classificatie voor energieklassen

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










Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Genswaarde energie index energieprestatie woningen
A++		$\leq 0,60$
A+		0,61 – 0,80
A		0,81 – 1,20
B		1,21 – 1,40
C		1,41 – 1,80
D		1,81 – 2,10
E		2,11 – 2,40
F		2,41 – 2,70
G		$> 2,70$

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	Genswaarde energie index energieprestatie utiliteit
A++		$\leq 0,50$
A+		0,51 – 0,70
A		0,71 – 1,05
B		1,06 – 1,15
C		1,16 – 1,30
D		1,31 – 1,45
E		1,46 – 1,60
F		1,61 – 1,75
G		$> 1,75$

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

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

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 2016

GBO

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de 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, hellingsbanen e.d.
- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m² 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 0,5 m².

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

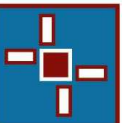
The European Group of Valuers Association

Bijlage B Fotoreportage





Bijlage C Plattegronden



Syttryk bv

Projectmanagement **Energie- en Bouwmanagement**

Project:

't Landje
't Landje 18-56
1674 PV Opperdoes

Datum:

28-03-2019

Opdrachtgever:

HABION
Parijsboulevard 143G
3541CS Utrecht

Opgesteld door:

FIMBLE
Zekeringstraat 11B
1014BM Amsterdam

Projectnummer:

103002

Status:

Definitief

NEN 2580 MEETRAPPORTRAGE

INHOUDSOPGAVE

Voorblad	1
Inhoudsopgave	2
Meetcertificaat	3
Toelichting	4 & 5
Meetstaat	6
Voorbehouden en aannames	7
Vlakkentekeningen	8+

MEETCERTIFICAAT NEN2580



't Landje
t Landje 18-56
1674 PV Opperdoes

Meetcertificaat A - maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Certificaatnummer: 103002
Certificaatversie: 1
Status: Definitief

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

Project:	't Landje
Bruto-vloeroppervlakte (BVO) totaal:	1672 m²
Gebruiks-oppervlakte (GO) totaal:	zie meetstaat: GO per woning type
Verhuurbare-vloeroppervlakte (VVO) totaal:	niet van toepassing

De vloeroppervlakten zijn opgesteld en berekend door FIMBLE volgens de NEN 2580
"Oppervlakten en inhouden van gebouwen" 1^e druk mei 2007 inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Aldus opgemaakt te Amsterdam d.d. **28-03-2019**

5.1.1.e

Door

5.1.1.

Algemene voorwaarden voor het innemen volgens de "DNR 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur" Eerste herziening, juli 2013. Als vervanging van artikel 15 wordt voor omvang van de schadevergoeding het volgende aangehouden: indien FIMBLE aansprakelijk mocht zijn voor ontsane schade, dan is de aansprakelijkheid van FIMBLE beperkt tot maximaal de factuurwaarde van de order, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft. Als termijn van de aansprakelijkheid en vervalttermijnen benoemd in artikel 16 geldt het volgende: De aansprakelijkheid van FIMBLE vervalt door verloop van 6 maanden vanaf de dag waarop de opdracht door voltooiing of opzegging is geëindigd.

Termen en definities NEN2580

Hieronder volgt een algemene beschrijving van definities afkomstig uit de NEN 2580. Niet alle begrippen zijn van toepassing op deze rapportage.

Ruimte:

voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5m

Binnenruimte:

een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit een of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

Vloerooppervlakte:

de oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloerooppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

Bruto vloerooppervlakte:

de bruto vloerooppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloerooppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloerooppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloerooppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

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

Netto vloerooppervlakte:

de netto vloerooppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten. De netto vloerooppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de netto vloerooppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wand-schijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegeneerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Tarra oppervlakte:

de tarra oppervlakte van een ruimte , van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Gebruiksoppervlakte:

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

Bij de bepaling van de GO 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 liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een leidingsschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een dragende binnenwand.

Verhuurbare oppervlakte:

de verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Correctie glaslijn

Ter plaatsse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht
- toegangssluizen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m²
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingsschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m²
- een dragende binnenwand
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-eenregel.

Een-op-eenregel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimten:

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapporport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitend indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het Kadaster of een landmeter te raadplegen.

Meetrapport

adres: **t Landje 18-56**
type: **1674 PV Opperdoes**
 Woningen

Certificaat datum: **28-03-2019**
Meetcertificaat: **A**
Certificaatnummer: **103002**

BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00 begane grond	BVO	859,98 m²
01 eerste verdieping	BVO	812,46 m²
TOTAAL BVO		1672,45 m²

GO berekening per woningtype		
Naam	Woningtype	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
GO	Type A	68,16 m²
GO	Type B	52,65 m²

Overzicht woningtype per huisnummer		
Huisnummer	woningtype	
18	Type Aesp	
20	Type Aesp	
22	Type A	
24	Type A	
26	Type A	
28	Type A	
30	Type Ae	
32	Type Aesp1	
34	Type Be	
36	Type Be	
38	Type B	
40	Type B	
42	Type B	
44	Type B	
46	Type B	
48	Type B	
50	Type B1	
52	Type B1	
54	Type Besp	
56	Type Besp	

BVO berekening toont verdeling tussen *videsschalngaten >4m²* (pre BVO aftrek) en BVO
VVO berekening toont verdeling tussen *gebouwinstallatieruimte, vertikaal verkeer, statische bouwdelen*schachten, *ruimte lager dan 1,5m* (niet verhuubaar) en VVO

TOELICHTING MEETRAPPORAGE

UITGANGSPUNTEN

a. Gebruikte plattegronden

Herkomst: _____ Tekeningen (PDF formaat) uit archief
Naam en datum : CPL-103002-BK-beganevr-verdiep

b. Kwaliteit van tekeningen waar vanaf is gemeten

PDF archief tekeningen uit archief, op correcte schaal

c. Overige gegevens

Meetapparatuur : Lasermeter
Datum inmeting : 1-10-2018

d. Meetmethode

De plattegrondtekeningen worden gedigitaliseerd in Autodesk Revit. Volgens NEN 2580 worden de verschillende oppervlaktes bepaald. Hierna volgt een automatische berekening van de oppervlakten.

VOORBEHOUDEN EN AANNAMES

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

a. Objecten kleiner dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.

b. Objecten groter dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

c. Niet toegankelijke ruimten

Ruimten die niet toegankelijk zijn geweest tijdens inspectie op locatie worden op de vlaktekeningen aangegeven met NT. Maatvoering en ruimtegebruik van deze ruimten zijn niet op locatie gecontroleerd.

d. Glaslijncorrectie

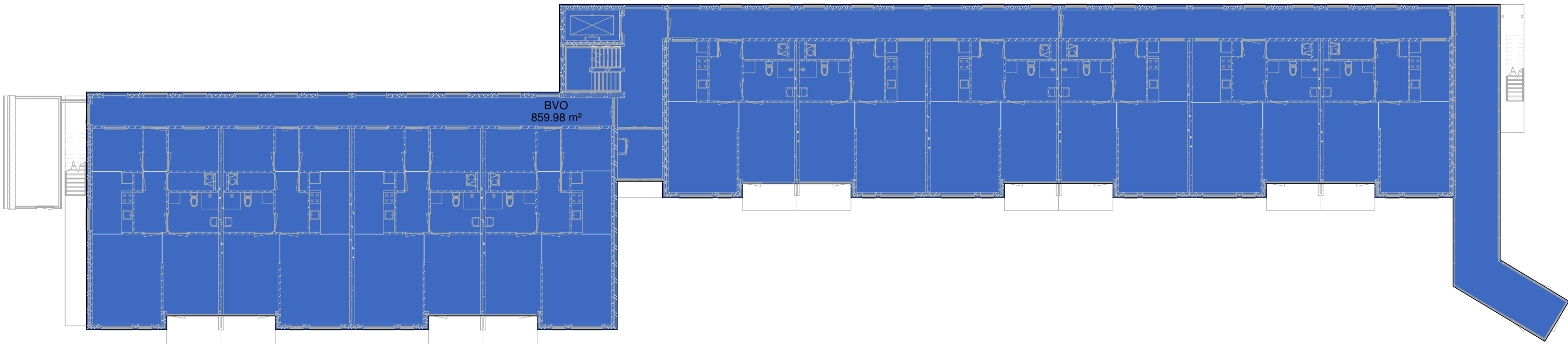
De glaslijncorrectie is gebaseerd op een controle op locatie.

e. Vrije hoogte

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een controle op locatie.

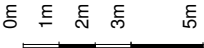
Overige voorbehouden en aannames

Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van tekeningen die zijn verstrekt. De tekeningen en actuele indeling is op locatie gecontroleerd en vervolgens ingetekend / aangepast.



Bruto Vloer Oppervlak

BVO

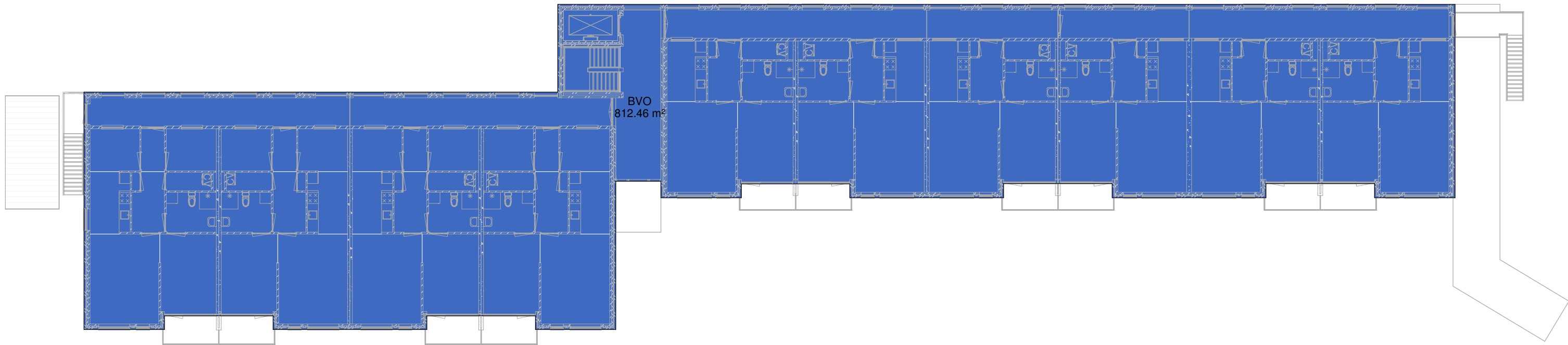


schaalbalk

BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00 begane grond	BVO	859.98 m²
01 eerste verdieping	BVO	812.46 m²
TOTAAL BVO		1672.45 m²

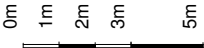
MEETRAPPORT NEN2580

BVO plattegrond begane grond
t Landje 18-56
1674 PV Opperdoes



Bruto Vloer Oppervlak

BVO

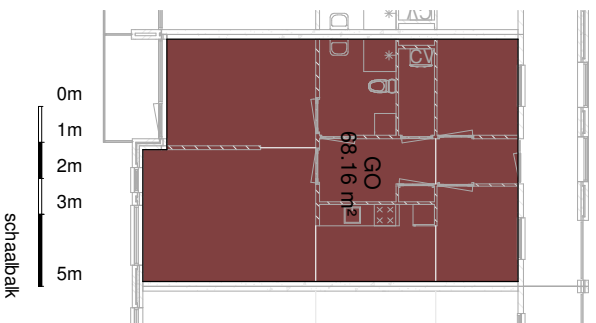


schaalbalk

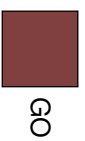
BVO berekening		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00 begane grond	BVO	859.98 m²
01 eerste verdieping	BVO	812.46 m²
TOTAAL BVO		1672.45 m²

MEETRAPPORT NEN2580

BVO plattegrond 1e verdieping
t Landje 18-56
1674 PV Opperdoes



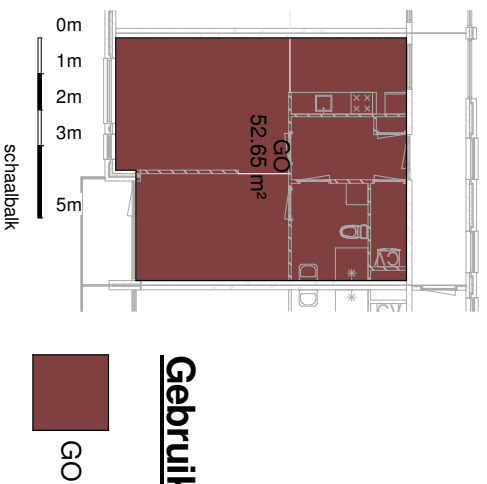
Gebruiksoppervlakte



GO berekening Type A		
Naam	Woningtype	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
GO	Type A	68.16 m²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		68.16 m²

MEETRAPPORT NEN2580

GO plattegrond type A
t Landje 18-56
1674 PV Opberdoes



Gebruiksoppervlakte

GO berekening Type B		
Naam	Woningtype	Oppervlakte
GEBRUIKSOPPERVLAKTE		
GO	Type B	52.65 m²
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE		52.65 m²

MEETRAPPORT NEN2580

GO plattegrond type B
t Landje 18-56
1674 PV Operdoes

Bijlage D Huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

Stichting Habion
gevestigd aan *Parijsboulevard 143 G (3541 CS) te Utrecht*,
hierna te noemen '**verhuurder**',
ingeschreven in het handelsregister onder nummer KvK-nummer: 30038801,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van der Linden Vastgoedmanagement B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Randstad 23-01 (1314 BN Almere) en handelend ingevolge de volmacht d.d. 16 mei 2012;

en

De heer **5.1.1.e** geboren te **Opperdoes** op **5.1.1.e**

en,

Mevrouw **5.1.1.e** geboren te **Opperdoes** op **5.1.1.e**

wonende aan **Oosteinde 5.1.1.e** te **Opperdoes**

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder - als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet - stelt zich onder andere ten doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting in Nederland, welk doel hij tracht te bereiken door onder meer woonruimte aan ouderen en zorgbehoevenden ter beschikking te (doen) stellen;
- Verhuurder is eigenaar van het onroerend goed gelegen aan **'t Landje 20, 1674 PV te Opperdoes** (ook wel bekend als woongebouw 't Landje en hierna aangeduid als: het 'woongebouw'). Dit woongebouw bestaat onder meer uit diverse verblijfsruimten.
- Verhuurder streeft ernaar dat het woongebouw een aantrekkelijk en veilig thuis biedt aan de bewoners van het woongebouw. In het woongebouw zullen personen verblijven die begeleiding en verzorging behoeven, maar ook personen die (nog) geheel zelfstandig wonen. Sociaalondernemerschap en ontmoetingen (binnen het woongebouw maar ook met de 'dorpsgemeenschap') staan centraal.
- Huurder wenst een woonruimte in dit woongebouw van verhuurder te huren, zo verhuurder een woonruimte aan huurder wenst te verhuren, onder de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1

Paraaf verhuurder

5.1.1.e

Paraaf huurder(s)

5.1.1.e

1. Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **'t Landje 20, 1674 PV te Oppendoes**, welke ruimte nader is aangeduid op de als **bijlage A** bijgevoegde tekening(en) en/of plattegrond(en) en/of beschrijving, één en ander hierna te noemen: 'het gehuurde'.

1.2 Voor aanvang van de huurovereenkomst vindt door partijen inspectie van het gehuurde plaats en wordt de staat van het gehuurde vastgelegd in een te dateren en in ten minste in tweevoud op te maken opnameverslag, te ondertekenen door partijen, waarvan ieder der partijen een exemplaar ontvangt. Dit opnameverslag wordt als **bijlage B** bij de overeenkomst gevoegd. Huurder zal het gehuurde aanvaarden in overeenstemming met deze beschrijving van de staat van het gehuurde.

1.3 Verhuurder gaat uitsluitend tot oplevering over indien het gehuurde door huurder geschikt geacht wordt voor het gebruik als woonruimte. Huurder verklaart met ingebruikname van het gehuurde dat het gehuurde op het moment van ingebruikname in goede staat en zonder gebreken is en door huurder volledig geschikt wordt geacht voor het gebruik als woonruimte.

1.3 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

1.4 De aanhuur van het gehuurde omvat tevens het medegebruik van de, indien en voor zover aanwezig, gemeenschappelijke ruimten, tenzij hierover andere schriftelijke afspraken zijn gemaakt.

1.5 Onder gemeenschappelijke ruimten worden begrepen die ruimten en/of voorzieningen (daaronder begrepen de verkeersruimten) die niet tot het gehuurde behoren en derhalve ook niet bestemd zijn voor exclusief/privé gebruik, maar (juist) voor gemeenschappelijk gebruik. Hierbij dient gedacht te worden aan: de entree, hal, gangen, trappenhuisen, fietsen- en/of scootmobielberging, woonkeuken, tuin, recreatiezaal, liftinstallatie, centrale verwarmingsinstallatie, gemeenschappelijke boiler, et cetera welke niet voor privé- maar voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd.

De eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimten zijn aangeduid op tekening(en) en/of plattegrond(en) en/of beschrijving van het woongebouw welke als bijlage A aan deze overeenkomst is/zijn gehecht.

1.6 Het is huurder niet toegestaan zich de gemeenschappelijke ruimten toe te eigenen en/of wijzigingen (hoe genaamd ook) aan te brengen in, aan of op gedeelten van het gebouw en/of het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft (zoals de gemeenschappelijke ruimten).

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen (**bijlage C**).

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is op **1 mei 2019** aangegaan voor onbepaalde tijd.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

3.3 Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen, met daarbij de toevoeging dat een huuropzegging te allen tijde vóór en tegen de eerste van een kalendermaand dient plaats te hebben.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs

- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs (*prijspeil 1 juli 2018*)¹

€ 607,00

- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten

€ 48,00

€ 655,00

5.1.1.e

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

Zegge **zeshonderdenvijfenvijftig euro**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1 mei 2019** tot en met **31 mei 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 655,00**.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **22 april 2019**.

4.6 De door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen zijn in één bedrag bij vooruitbetaling en per automatische incasso verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn bijgeschreven op rekeningnummer: NL93 INGB 0650 1042 77 t.n.v. Stichting Habion.

De betalingsverplichtingen van huurder volgen uit en is huurder verschuldigd op grond van deze huurovereenkomst.

5. Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per *1 juli 2020* en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft², is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per *1 juli* en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

5.2.2 *In aanvulling op het bepaalde in artikel 18 algemene bepalingen komen verhuurder en huurder overeen dat verhuurder het recht heeft om - in aanvulling op de indexerings als beschreven in art. 18 algemene bepalingen - de huurprijs jaarlijks per 1 juli te verhogen met maximaal 5%.*

6. Leveringen en diensten (servicekosten)

6.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van verschillende zaken en diensten verzorgd. De kosten voor deze bijkomende leveringen en diensten worden bij huurder in rekening gebracht als servicekosten. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn - niet limitatief - de volgende:

¹ De huurprijs wordt overeenkomstig artikel 5 van deze overeenkomst jaarlijks verhoogd. Het in artikel 4.4 genoemd prijspeil betekent dat de huurprijs voor het eerst op de eerste juli gelegen na deze datum/dit prijspeil zal worden verhoogd overeenkomstig artikel 5 van deze overeenkomst.

² Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Overzicht bijkomende leveringen en diensten
1. Nutsvoorzieningen zonder een individuele meter (bijv. voor gemeenschappelijke ruimten) Energieverbruik Kosten voor het meten van het verbruik Kosten verbruiksregistratieapparatuur
2. Signaallevering Alarmtelefoon lift
3. Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
4. Groenonderhoud Kosten onderhoudscontract tuin Gladheidsbestrijding
5. Lampen vervangen (Klein onderhoud)
6. Administratiekosten 5 % over de genoemde kostenposten

6.2 Verhuurder verzorgt voor het overige geen bijkomende leveringen en diensten. Derhalve dient huurder zelf zorg te dragen voor bijvoorbeeld het afsluiten van contracten ten behoeve van de levering van gas, water, warmte, elektriciteit, televisie, internet alsmede voor bijvoorbeeld het afsluiten van verzekeringen ten behoeve van de inboedel en inventaris in het gehuurde.

7. Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, alle belastingen, heffingen en dergelijke ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten. Voor rekening van huurder komen in ieder geval, doch niet uitsluitend:

- de onroerende zaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere Milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
- baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde, en;
 - ter zake van goederen van huurder, en;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

8. Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het

(1)Huurcontract woonruimte (versie mei 2016)

gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

9. Beheerder

9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: VAN DER LINDEN VASTGOEDMANAGEMENT B.V., Postbus 10172, 1301 AD Almere, telefoon 0320-227344. Bezoekadres: Randstad 23-01 te Almere. Emailadres: vastgoed@vanderlinden.nl.

10. Overige

10.1 Iedere afwijking/aanvullingen op deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

11. Bijzondere bepalingen

11.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 van de huurovereenkomst en het bepaalde in artikel 18 van de op de huurovereenkomst van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen, welke beide artikelen als geheel vervallen moeten worden beschouwd, komen verhuurder en huurder overeen dat de huurprijs voor gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli wordt verhoogd overeenkomstig de in sub 2 vastgestelde indexeringsclausule.

11.2 De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer van de consumenten prijsindex (CPI), reeks CPI alle huishoudens, op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand vijf maanden voorafgaande aan de maand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand zeventien maanden voorafgaande aan de maand waarin de huurprijs wordt aangepast. De verhuurder heeft het recht om deze gewijzigde huurprijs, berekend op basis van de hiervoor vermelde indexclausule, op de wijzigingsdatum daarboven te verhogen met maximaal 5%.

11.3 Indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, wordt de laatstgeldende huurprijs gewijzigd met een maximaal percentage zoals vermeld in bovengenoemd artikel.

11.4 Indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfers staakt, of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

11.5 De huurprijsaanpassingen gelden ook indien van de wijziging aan huurder geen of niet tijdig voor de ingangsdatum van de huurprijsaanpassing een afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

11.6 Zowel de huurder als de verhuurder is bevoegd om telkens wanneer vijf jaren zijn verstreken sinds de datum met ingang waarvan de huurovereenkomst is aangegaan en binnen welke periode zich geen andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die als omschreven in sub 1 t/m 5 van deze bijzondere bepaling, per de eerstvolgende verhogingsdatum herziening van de huurprijs voor te stellen door middel van de aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkeling van de markthuurprijs, met inachtneming van sub 7 van deze bijzondere bepaling.

11.7 Indien een partij, die op grond van sub 6 van deze bijzondere bepaling de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs voor te stellen in verband met de ontwikkelingen in de markt, en van deze bevoegdheid gebruik wil maken, dient deze partij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis te stellen uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen zes weken na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en in de huurovereenkomst.

11.8 Het is huurder bekend dat huurder's persoonsgegevens zowel in de beheerders- als verhuurders administratie zijn opgenomen.

11.9 In afwijking van het bepaalde in artikel 19 van de algemene bepalingen kan de huurovereenkomst, gedurende de termijn van artikel 3.1, niet worden opgezegd tegen een dag vallend voor het verstrijken van de in artikel 3.1 bedoelde termijn.

11.10 In aanvulling op het gestelde onder artikel 19 van de Algemene Bepalingen wordt overeengekomen dat een betaalperiode gelijk loopt met een kalendermaand hetgeen impliceert dat een huuropzegging te allen tijde voor de 1^e van een kalendermaand dient plaats te hebben.

11.11 Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde aan de buitenzijde in enig opzicht te veranderen of daaraan iets toe te voegen met inbegrip van toestellen voor draadloze communicatie, antennes (bijvoorbeeld schotelantenne), reclame of lichtreclames. Het aanbrengen van zonwering is alleen mogelijk na schriftelijke toestemming door de eigenaresse.

11.12 Het is huurder tevens verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde aan de binnenzijde te veranderen of daaraan iets toe te voegen. Tenzij het een verandering of toevoeging betreft die, zulks ter voorafgaande beoordeling en beslissing van verhuurder, zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kan worden en geen afbreuk doet aan de verhuurbaarheid en de waarde van het gehuurde. Acht de verhuurder de kosten wel noemenswaardig of acht hij de verandering of toevoeging wel schadelijk voor de verhuurbaarheid of waarde van het gehuurde, dan is het derhalve ook voor de binnenzijde van het gehuurde verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder te veranderen of toe te voegen. Huurder dient verhuurder vooraf gelegenheid te geven zich schriftelijk uit te laten over de noemenswaardigheid van bedoelde kosten en over de genoemde schadelijkheid voor de verhuurbaarheid of de waarde van het gehuurde.

11.13 Bij het geoorloofd aanbrengen van een verandering of toevoeging dient huurder steeds te handelen overeenkomstig de aanwijzingen van verhuurder.

11.14 Het staat verhuurder vrij een gevraagde toestemming te weigeren of daaraan voorwaarden en/of lasten te verbinden.

11.15 Alle (ongeoorloofd of geoorloofd) aangebrachte veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door of vanwege huurder en voor diens rekening ongedaan gemaakt of verwijderd worden, tenzij verhuurder op grond van artikel 3.7 van de Algemene Bepalingen of ter gelegenheid van de eindinspectie als bedoeld in 2.4 van de Algemene Bepalingen schriftelijk anders bepaalt.

11.16 Een door huurder aangebrachte verandering of toevoeging en gebreken daaraan geven huurder jegens verhuurder geen enkele aanspraak.

11.17 Het is verhuurder toegestaan om in, op of aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten die verhuurder nodig oordeelt in het kader van onderhoud, herstel, vernieuwing of verbetering/upgrading, zonder dat huurder deswege (wegens de met die werkzaamheden gepaard gaande vermindering van huurgenot en ongemakken) aanspraak kan maken op huurprijsvermindering of schadevergoeding. Huurder zal deze werkzaamheden steeds zonder meer gedogen en alle gelegenheid tot en medewerking aan de voorbereiding en uitvoering daarvan geven.

11.18 Het onder 11.17 bepaalde is van overeenkomstige toepassing in het geval verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde of van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

11.19 Aan 10.6 van de Algemene Bepalingen wordt toegevoegd: huurder zal bij hier bedoelde ingebrekestelling een redelijk termijn van tenminste 6 weken in acht nemen.

11.20 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade aan het gehuurde, ook brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt behoudens tegenbewijs vermoed te zijn ontstaan door het handelen of nalaten van huurder.

Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

11.21 Huurder en verhuurder benadrukken het verbod op het aanbrengen van harde vloerbedekking in de breedste zin des woords, welke niet zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd. Harde vloerbedekking die zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd dient te worden aangebracht volgens de bij beheerder van verhuurder verkrijgbare criteria en de daaraan verbonden voorwaarde. Het niet bedekken (waaronder begrepen schilderen) van vloeren is verboden.

11.22 Het is huurder verboden om in de vloeren te spijkeren en te boren daar in de vloeren veel leidingen lopen.

11.23 Het is huurder bekend dat er alleen gekozen kan worden voor vloerbedekking die geschikt is voor vloerverwarming zoals ook vermeld in de brochure "Technische informatie voor nieuwe bewoners". Eventuele schade door het plaatsen van onjuiste vloerbedekking of ondervloer zal niet worden vergeed.

11.24 De verhuurder is niet aansprakelijk indien blijkt dat de grond waarop het gehuurde staat, verontreinigd is

met gevaarlijke stoffen.

11.25 Het is huurder niet toegestaan op de mechanische ventilatie van het gehuurde apparaat aan te sluiten, tenzij verhuurder daartoe schriftelijk voorafgaand toestemming geeft.

11.26 In aanvulling op artikel 4.1, 4.2 en 4.3 van de Algemene bepalingen zal huurder de aanleg, het gebruik van vrijval riolen en inspectieput(ten) in, aan op of bij het gehuurde toestaan, alsmede de werkzaamheden ter zake van de aanleg c.q. het onderhoud c.q. het verwijderen door nutsbedrijven van nutsvoorzieningen aan, op of bij het gehuurde. Er is derhalve geen beroep mogelijk op huurkorting of andersoortige vergoeding.

11.27 Het is huurder verboden in de hallen, trappenhuizen, gangen van bergingen en galerijen rijwielen, kinderwagens, scootmobiele of dergelijke te plaatsen. Het is huurder verboden om zich met draaiende bromfietmotoren in de gemeenschappelijke bergingsgangen te bevinden. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

11.28 Het is huurder verboden fietsen, brommers en scootmobiele te vervoeren met de lift. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

11.29 Het is huurder bekend dat kinderen beneden 6 jaar niet zonder geleide in de lift mogen.

11.30 Het is huurder bekend dat het voederen van vogels vanaf de balkons en vanuit de ramen en het laten broeden van duiven op de balkons niet is toegestaan.

11.31 Buitenruimten t.w. balkons en/of terrassen dienen ook als buitenruimten te worden gebruikt c.q. ingericht. Wasgoed mag niet vanaf de buitenzijde zichtbaar op het balkon worden gedroogd. Eigenaar noch verhuurder is verantwoordelijk voor eventuele schade ontstaan door mogelijk gebruik van bovengenoemde ruimten.

11.32 Het is huurder bekend dat zij zich dient te onthouden van luidruchtigheid in het gehuurde en de algemene ruimten in het complex. Alle muziek- elk ander geluid- op welke wijze dan ook voortgebracht – moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast aan omwonende huurders veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's nachts 24.00 uur tot 's morgens 7.00 uur. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

11.33 Het is huurder verplicht om gebruik te maken van plastic zakken voor het vervoer van huisvuil, welke goed dicht gebonden zijn en deze te deponeren in de daarvoor bestemde afvalverzamel punten.

11.34 Het is huurder verboden om na 20.00 uur reparaties uit te voeren of te laten uitvoeren. Hieronder wordt begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot het appartement of in het appartement bevindende voorwerpen.

11.35 Verhuurder is niet verantwoordelijk voor het eventuele ontbreken van definitieve bestrating in en rond het complex. Er is derhalve geen beroep mogelijk op huurkorting of andersoortige vergoeding.

11.36 Op laste van de brandweer dienen de branddeuren in het trappenhuis ten allen tijde te worden vrij gehouden.

11.37 Huurder conformeert zich aan beslissingen die genomen worden door, indien aanwezig de Vereniging van Eigenaren.

11.38 Onderverhuur van een of meerdere kamers in het gehuurde is verboden. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huur rechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

11.39 Het is huurder bekend dat inbouwapparatuur in de keuken eigendom is van de verhuurder en deel uitmaakt van de woning.

11.40 Het is huurder bekend dat er in de centrale berging alleen gebruik kan worden gemaakt van zwakstroom.

11.41 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

11.42 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen

partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

11.43 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft

op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd

kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

11.44 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en;
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd."

11.45 Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde aan de buitenzijde in enig opzicht te veranderen of daaraan iets toe te voegen met inbegrip van toestellen voor draadloze communicatie, antennes (bijvoorbeeld schotelantenne), reclame of lichtreclames.

11.46 Het is huurder bekend dat alleen zonwering geplaatst mag worden indien deze voldoet aan de door verhuurder vastgestelde uitvoering en kleurstelling.

11.47 Het is huurder bekend dat het gebruik van de tuin, gemeenschappelijk is met alle huurders van het woongebouw. Het gebruik dient in goed onderling overleg plaats te vinden. Indien hierover onenigheid ontstaat kan de beheerder nadere voorschriften geven voor het gebruik van deze voorzieningen. Deze zijn bindend.

11.48 Het is huurder bekend dat in de algemene ruimten van het complex, waaronder ook de binnentuin, roken niet is toegestaan.

11.49 Het is huurder bekend dat indien in de woning brand- en rookmelders en/of een videofoon aanwezig zijn welke onderdeel zijn van het gehuurde, dat deze onder geen enkel beding gedemonteerd mogen worden.

11.50 Het repareren van de zonwering, indien aanwezig, is voor rekening van huurder met dien verstande dat dit slechts op aanwijzing van de verhuurder kan plaatsvinden.

11.51 Het gebruiksrecht van de woning gaat in per **24 april 2019**.

12. Bijlagen

12.1 Huurder verklaart de volgende bijlagen te hebben ontvangen:

Bijlage A: Tekening(en) en/of plattegrond(en) en/of beschrijving van het gehuurde.

Bijlage B: Opnameverslag dat voor aanvang van de huurovereenkomst zal worden opgesteld en bijgevoegd.

Bijlage C: De 'Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003.

12.2 De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Plaats: *Oppeinde*

Datum:

Huurder: 5.1.1.e

Handtekening huurder

5.1.1.e

De heer 5.1.1.e

Handtekening huurder

5.1.1.e

Mevrouw 5.1.1.e

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2 en de overige bijlagen als genoemd in artikel 12.

handtekening huurder(s):

Handtekening huurder

5.1.1.e

De heer 5.1.1.e

Handtekening huurder

5.1.1.e

Paraaf huurder(s)

5.1.1.e

Plaats:

Datum:

Verhuurder:
Stichting Habion

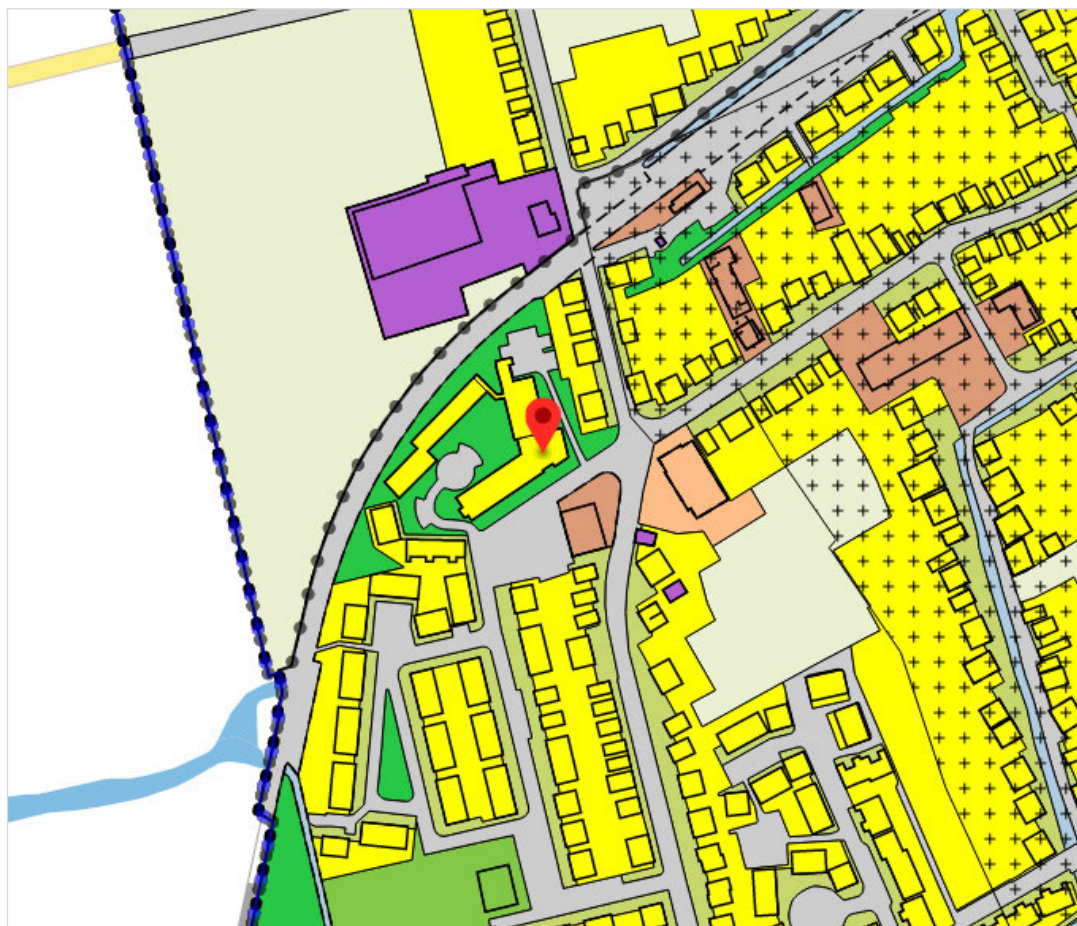
5.1.1.e

Ondertekend door: 5.1.1.e

5.1 lid 2 e 5.1.1.e

Bijlage E Bestemmingsplankaart

BESTEMMINGSPLANKAART



LEGENDA

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

Bijlage F Kadastrale stukken

Bijlage G Leveringsakte

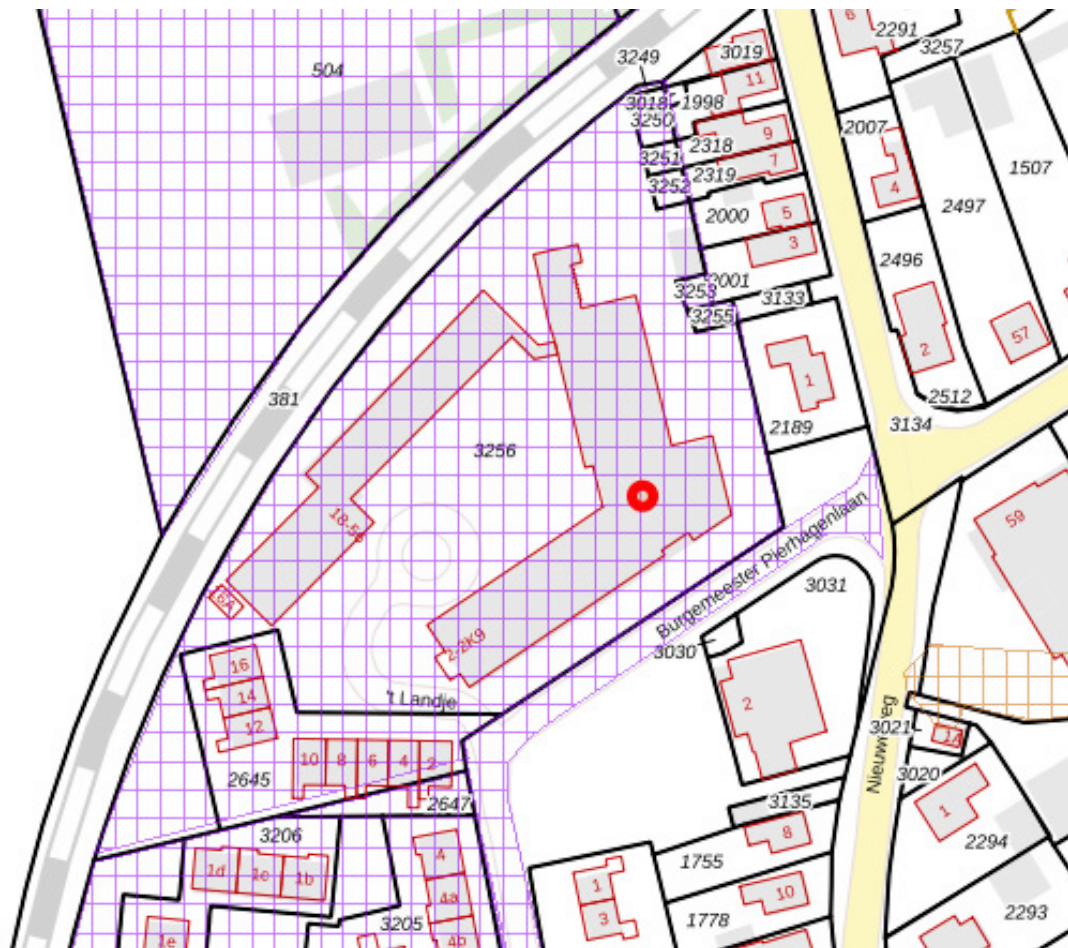
Bijlage H Bodemloketrapport

Rapport Bodemloket

GN042000637

Burgemeester Pierhagenlaan 2

Datum: 17-07-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijns teengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

1 Algemeen

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

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Burgemeester Pierhagenlaan 2
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GN042000637
Locatiecode gemeentelijk BIS: GN042000637
Adres: Burg Pierhagenlaan 2 1674PB Opperdoes
Gegevensbeheerder: RUD Noord-Holland Noord
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende onderzocht.
Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw (014121)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Indicatief onderzoek	Landview	Landview_mei1988	1988-05-01

1.5 Besluiten

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

1.6 Saneringsinformatie

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

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Gedetailleerde informatie over deze locatie en downloadbare rapporten kunt u opvragen via het bodemloket van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: <https://odnhn.nazca4u.nl/rapportage/>
Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst via: info@odnhn.nl

Voor inhoudelijke vragen over locaties in de Gemeente Alkmaar kunt u contact opnemen met de gemeente via: bodem@alkmaar.nl

2 Disclaimer

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

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

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage I Asbestinventarisatierapport

Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek
(conform procescertificatieschema asbest)

**De aanleunwoningen aan
't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes**



Opdrachtgever	: Stichting HABION
Gebouw/object	: De aanleunwoningen
Projectcoördinator	: 5.1.1.e (SCA-code: 51E-070519-411551)
Projectnummer	: 19111650-1
Versie	: 1
Rapportage geldig tot	: 16 december 2022
Certificaatnummer	: 21401/3.1

VERVOLG TITELBLAD

Reikwijdte uitgevoerd onderzoek

- ☒ Gehele bouwwerk of gehele object
- ☐ Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- ☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Geschiktheid uitgevoerd onderzoek

- ☐ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☒ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risico beoordeling

- ☐ Risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMART)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Namens IDDS Bouw B.V.:

5.1.1.e

5.1.1.e

Technisch verantwoordelijke/DIA
51E-070519-411551

DIA
51E-110417-411117

Projectcoördinator
51E-070519-411551

Noordwijk 16 december 2019



Dit is een uitgave van IDDS Bouw B.V. en bevat vertrouwelijke informatie. Uitsluitend te gebruiken door werknemers van IDDS Bouw B.V. en haar relaties. Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden vermenigvuldigd.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Omschrijving van de opdracht	4
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	4
1.3	Projectgegevens.....	4
1.4	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies	5
2	SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	6
2.1	Aangetroffen asbesthoudende toepassingen	6
2.2	Beperkingen en/of uitsluitingen	7
2.3	Niet onderzochte ruimten	7
2.4	Aanbevelingen.....	7
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	9
3.1	Onderzoeksopzet	9
3.2	Algemene beperkingen.....	11
4	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
4.1	Bevindingen vooronderzoek	12
4.2	Bevindingen visuele inspectie en monsternamen.....	12
5	BIJLAGEN	15
	BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK	16
	BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN	17
	BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING	20
	BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING.....	21
	BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCI-548 (indien van toepassing)	22
	BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE.....	23
	BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN	25

1 INLEIDING

1.1 Omschrijving van de opdracht

In opdracht van 5.1.1.e namens Stichting HABION is door de medewerker van IDDS Bouw B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd van de aanleunwoningen aan 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes. Het onderzoek is uitgevoerd op 4 november 2019 conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het 'procescertificatieschema asbest' van de Arbeidsomstandighedenregeling.

In het kader van de voorgenomen transactie zijn de aanleunwoningen en de algemene ruimtes op direct waarneembaar asbestverdacht materiaal onderzocht.

Dit asbestinventarisatierapport betreft een momentopname en omschrijft de aangetroffen situatie ten tijde van de inventarisatiedatum.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de voorgenomen transactie van de op de projectlocatie aanwezige bebouwing. Het gebied waar deze asbestinventarisatie betrekking op heeft omvat het gehele bouwwerk of gehele object. Tijdens de inventarisatie heeft geen destructief onderzoek plaats gevonden. Het bouwwerk was ten tijde van het onderzoek in gebruik. Het doel van het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in het bouwwerk of object.

1.3 Projectgegevens

Projectgegevens

Adres : 't Landje 18 t/m 56
Postcode en plaats : 1674PV Opperdoes
Projectnummer : 19111650-1

Opdrachtgever

Naam : Stichting HABION
Adres : Parijsboulevard 143 G
Postcode en plaats : 3541CS Utrecht
Contactpersoon : 5.1.1.e

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam : IDDS Bouw B.V.
Ascert-code : 01-D010027.01
Certificaatnummer : 21401/3.1

Adres : 's-Gravendijckseweg 37
Postcode en plaats : 2201CZ te Noordwijk
Telefoonnummer : 0714028586
Website : www.idds.nl
Email : info@ids.nl

Projectcoördinator : 5.1.1.e
Uitvoerende inventariseerder (DIA) : 5.1.1.e

Datum inventarisatie : 4 december 2019
Datum interne autorisatie : 16 december 2019
Laboratorium : RPS Nederland

1.4 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. IDDS Bouw- en Sloopmanagement is een handelsnaam van IDDS Bouw B.V.. IDDS Bouw B.V. is in het bezit van het vereiste procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest behorend bij de Arbeidsomstandighedenregeling en uitgegeven door TÜV Nederland. IDDS Bouw B.V. en haar medewerkers garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Daarbij verklaart IDDS Bouw B.V. geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

Tabel 1: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Definitief	16 december 2019
De laatste revisie betreft de meest actuele versie, met het publiceren van een vernieuwde versie, komen de voorgaande versienummers te vervallen. Voor vragen omtrent onderhavige rapportage kunt u zich wenden tot IDDS Bouw B.V.. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via info@idds.nl onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag, uiteraard zijn wij ook telefonisch bereikbaar op telefoonnummer: 5.1 lid 2 e		

2 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door IDDS Bouw B.V. uitgevoerd asbestinventarisatie onderzoek conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het procescertificatieschema asbest van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Het betreft een asbestinventarisatie exclusief gericht destructief onderzoek van de aanleunwoningen en de algemene ruimtes. Het betreffen totaal 19 aanleunwoningen

Voor het aangetroffen asbesthoudend materiaal geldt, dat momenteel geen sprake is van een voor mens en milieu risicovolle situatie.

2.1 Aangetroffen asbesthoudende toepassingen

Een kwalitatief overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende materialen (locatie, type product, soorten asbest en gehalte, toepassing, alsmede het overzicht van de genomen monsters) is weergegeven in de bronbladen. Het overzicht van de analyseresultaten zoals aangeleverd door het laboratorium (opgenomen in bijlage B) zijn hierin vereenvoudigd opgenomen. Deze gegevens zijn de input van de berekening van de risicoklasse-indeling. In de onderstaande tabel zijn deze gegevens vereenvoudigd weergegeven.

Tabel 2: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risicoklasse	Aanbeveling / conclusie
Er zijn geen asbesthoudende bronnen geconstateerd					

De aangegeven hoeveelheden zijn met zorg vastgesteld, echter kunnen de exacte hoeveelheden en/of afmetingen afwijken van deze benadering.

Opmerkingen:

- Indien de aangetroffen asbesthoudende toepassingen betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden, dienen deze voorafgaand verwijderd of afgeschermd te worden conform geldende asbestwetgeving.
- Indien de asbestinventarisatie ouder is dan 3 jaar, dient men voorafgaand aan sanering de rapportage en materialen opnieuw te laten beoordelen.
- Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde bouwwerk of object en kan gebruikt worden voor het doen van de sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen besteks-, offerte aanvraag- of aanbestedingsdocument. Mocht u de rapportage als zodanig wel gebruiken, dan is dit geheel ter uwer verantwoording en risico.

2.2 Beperkingen en/of uitsluitingen

In onderstaande tabel zijn een aantal specifieke beperkingen en/of uitsluitingen opgenomen, welke de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) ten tijde van de asbestinventarisatie op de projectlocatie heeft opgemerkt.

Tabel 3: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen.

Specifieke beperking	Reden van beperking	Verborgen asbest	Reden vermoeden	Advies
Geen beperkingen en/of uitsluitingen ten aanzien van de projectlocatie van toepassing				

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk voorafgaand aan sloop of renovatie van de in de tabel genoemde onderdelen.

2.3 Niet onderzochte ruimten

In onderstaande tabel worden ruimtes benoemd welke ten tijde van de inventarisatiedatum niet konden worden geïnventariseerd, deze zijn uitgesloten van het onderzoek en dienen, indien deze betrekking hebben tot eventuele werkzaamheden alsnog aanvullend onderzocht te worden.

Tabel 4: niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)
Alle ruimten binnen de reikwijdte van het project zijn onderzocht.

2.4 Aanbevelingen

Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel en beoogde gebruik. Indien het doel en beoogde gebruik wijzigt, dient de geschiktheid van deze rapportage opnieuw beoordeeld te worden.

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen of een vergunning aan te vragen bij de gemeente waarbij een kopie van deze rapportage wordt bijgesloten.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklasse 2 en 2A op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het Procescertificaat Asbestverwijdering. Wij adviseren asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een Procescertificaat Asbestverwijdering gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklasse 2 en 2A, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie

weer veilig te betreden is. Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te laten voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Indien er voor gekozen wordt geen asbestsanering te laten plaatsvinden, dienen gebruikers (in de ruimste zin van het woord) van het bouwwerk te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het bouwwerk. Wij adviseren in dit geval een asbestbeheersplan te laten opstellen.

In een asbestbeheersplan worden maatregelen vermeld welke de gebouweigenaar dient te nemen om voor de toekomst zonder risico's het gebruik van dat het gebouw te waarborgen.

Tevens worden er eventuele gebruiksbeperkende maatregelen vermeld (zoals niet boren of bewerken) en informatie die bij de gebruikers bekend moet zijn, o.a. wat men moet doen als aan het asbesthoudend materiaal onbedoeld schade is ontstaan (noodplan).

Periodiek dient te worden gecontroleerd wat de staat van het asbesthoudende materiaal is, en of maatregelen nodig zijn. Asbesthoudend materiaal dat bij normaal gebruik van het gebouw onverhoopt beschadigd kan worden moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Deze controle bestaat uit een visuele inspectie en indien nodig wordt aanvullend de lucht en/of het stof onderzocht. Aan de resultaten worden zonodig acties gekoppeld (saneren of aanpassen van het asbestbeheersplan).

Let op: Bij asbesthoudende producten die niet met een bindmateriaal toegepast zijn, moet periodiek gecontroleerd worden op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie van dit onderzoek is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar tenminste eenmaal per jaar.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

3.1 Onderzoeksopzet

Voorafgaand aan de inventarisatie heeft een historisch vooronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwkundige en installatietechnische bestekken, rapportages van eerder uitgevoerde asbestinventarisaties, werkomschrijvingen en tekeningen bestudeerd op bouwkundig toegepaste asbestverdachte materialen. Asbest is op vele wijze in bouwwerken toegepast en/of tijdens verbouwingen aangebracht en niet altijd direct zichtbaar. De volledigheid van uw informatieverstrekking is hierdoor mede bepalend voor de onderzoeksstrategie en volledigheid van de hiervan op te stellen asbestinventarisatie rapportage.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek (deskresearch), wordt een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld. Tevens worden de door IDDS Bouw B.V. uit te voeren werkzaamheden gemeld bij onze certificerende instelling. Indien gewenst kan IDDS Bouw B.V. gemachtigd worden om uw specifieke project in het landelijk asbestvolgsysteem (LAVS) te plaatsen. Indien u dit reeds heeft uitgevoerd zullen wij onze projecten hier uiteraard mee synchroniseren.

Een gecertificeerd medewerker van IDDS Bouw B.V., welke in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), heeft het bouwwerk/object op locatie systematisch geïnventariseerd op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van handgereedschap. Van alle materialen welke asbest kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Ieder asbestverdacht materiaal wordt aangeduid als "bron". Monsternamen locaties worden fotografisch vastgelegd en van de aangetroffen asbestverdachte materialen worden de locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en bronmaatregelen (zoals bv puntafzuiging), zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monsternamen wordt de monsternamen locatie gereinigd en de monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code MM.

De monsters worden door het een geaccrediteerd laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylit en actinoliet). Het laboratorium is in het bezit van het vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2018.

Het laboratorium beoordeelt de binding van het aangeleverd materiaalmonster, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de Deskundige Inventariseerder Asbest (DIA) aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassing en gebruiksomstandigheden miniem.

Van iedere asbestbron wordt ten behoeve van de sanering de risicoklasse bepaald, zoals dat staat aangegeven in het Arbeidsomstandighedenbesluit. De bepaling van de risicoklasse geschied conform de door TNO ontwikkelde SMART systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van de SMART database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. Indien voor een afwijkende verwijderings methode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in dit rapport. Echter dient dit dan wel te worden gevalideerd conform SCi-548.

De risicoklasse-indeling (SMART) bevat richtlijnen voor de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de geanalyseerde soort asbest en het percentage hiervan in de bemonsterde toepassing(en). Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse indeling

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m ³	2.000 vezels/m ³	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	-	2.000 vezels/m ³
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	2.000 (AMF 2.000 vezels/m ³)	2.000 (AMF 2.000 vezels/m ³)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie Op basis van NEN 2990	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uurs meting) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>	Visuele inspectie + kleefmonsternamen (SEM) luchtmeting (4 uurs meting SEM) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMART geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft wel de vermelding RK2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid, de hoeveelheid, bevestigingswijze en de wijze waarop de toepassing verwijderd kan worden. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMART beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met IDDS Bouw B.V..

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 5 van tabel 2 en bij de bevindingen van de visuele inspectie. De SMART output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage C.

Echter kan men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Het kan voorkomen dat voor specifieke activiteiten en/of nieuw ontwikkelde saneringsmethoden geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de asbestvezelconcentraties in de lucht. In dit geval zal SMART de zwaarste risicoklasse aangeven op basis van het asbesthoudende product. Echter, het is mogelijk om voor bovenstaande handelingen de risicoklasse omlaag te brengen door het uitvoeren van een validatiemeting.

Van technische installaties zoals toestellen/installaties en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen technische installaties worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal toestellen/installaties en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbesthoudend worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een mogelijke verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, welke een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of object, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten dan zal er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek worden gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Kleefmonsters worden voorzien van de code KM.

3.2 Algemene beperkingen

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de verstrekte opdracht, door IDDS Bouw B.V. een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Dit is een risico dat door middel van het uitvoeren van een destructief onderzoek weliswaar kan worden verkleind, maar door middel van geen enkel onderzoek volledig kan worden weggenomen. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht. Daken worden alleen betreden als deze vanuit de Arbo wetgeving veilig te betreden zijn.

Wanneer de inventarisatie in een in gebruik zijnd pand heeft plaatsgevonden, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. De specifieke uitsluitingen zijn, indien van toepassing, opgenomen in de samenvatting.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. IDDS Bouw B.V. is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde gebouw of object en kan gebruikt worden voor het doen van een sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen bestek of aanbestedingsdocument. Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring van gebouwen, objecten en installaties. Het te bereiken resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning van IDDS Bouw B.V., maar ook van factoren van buitenaf en de aangeleverde informatie vanuit de opdrachtgever.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt IDDS Bouw B.V. hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid, tenzij sprake is van grove schuld bijvoorbeeld door opzet. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Binnen procescertificatieschema asbest geldt zodoende een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De aangetroffen asbestverdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij IDDS Bouw B.V.. De toepassing zal aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden. De belanghebbende worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectdossier.

Door opdrachtgever zijn de navolgende documenten beschikbaar gesteld:

- Plattegronden

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek op locatie gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage A is een verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	Aangetroffen tijdens onderzoek	Bron
Geen toepassing bekend	N.v.t	N.v.t

4.2 Bevindingen visuele inspectie en monsternamen

De aanleunwoningen zijn opgetrokken uit metselwerk. De binnengevels en vloeren zijn van beton. Het dak is afgewerkt met niet asbestverdachte bitumen dakbedekking. De vloeren zijn afgewerkt met niet asbestverdachte vloerafwerkingen.

In de woningen zijn CV-ketels van het merk Remeha type Avanta uit 2017 aangetroffen. Gezien het bouwjaar zijn de CV-ketels niet asbestverdacht.

De liftmachine van het merk Bacher type Uda uit 2016 is gezien het bouwjaar niet asbestverdacht.

Het dubbel glas komt uit 1993. de beglazingskit rondom dit glas is niet asbestverdacht.

Indien tijdens het onderzoek asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen of toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met blauw gemarkeerd.

Bron 1 Dakbeplating	Materiaal: Cement golfplaten
Certificaat / monster	MO-5.1.1.e -19-00025494-SL / MM01
Locatie	Fietsenstalling
Verdieping	Dak
Hoeveelheid (±)	24 m ²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Op het dak van de fietsenstalling zijn golfplaten aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Detailfoto



Overzichtsfoto



Monstername locatie

BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK

Geleverde inspanning met betrekking tot het vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever het intakeformulier voorafgaand aan het onderzoek zo volledig mogelijk ingevuld en geretourneerd *	Nee
Zijn er tekeningen beschikbaar	Ja, plattegronden
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	Indeling, benaming van de ruimtes en de afmetingen van de ruimtes
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	Bron: Bag-viewer 1993
Interview	
Gesproken met	-
Bevindingen	-
Overige verkregen informatie, verkregen door o.a. intakeformulier	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Nee
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Onbekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Onbekend
Overige geraadpleegde bronnen *	Bag-viewer, Google Earth en Bing Maps

Deskresearch conclusie

Door opdrachtgever is geen informatie verstrekt met betrekking tot de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tevens is het opdrachtgever niet bekend of in het verleden asbestsaneringen hebben plaatsgevonden.

Gelet op het bouwjaar is het niet aannemelijk te noemen dat er asbestverdachte materialen zijn toegepast in de oorspronkelijke bouwkundige constructie. Wel bestaat de mogelijkheid dat door huurders asbesthoudende toepassingen zijn aangebracht.

BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN



IDDS Bouw BV
5.1.1.e

2200 AC NOORDWIJK

Rapportnummer: **MO-5.1.1.e** **9-00025494-SL**

Onderzoeksgegevens

Type onderzoek **Materiaalidentificatie** middels optische microscopie conform NEN5896
Doel onderzoek Kwalitatieve bepaling van het soort asbest en semi-kwantitatieve bepaling van de concentratie asbest in asbestverdacht materiaal.

Datum identificatie 09-12-2019
Adres analyse Petroleumhavenweg 8 te Amsterdam
Locatie bemonstering De zorgwoningen
Uitvoerend medewerker Opdrachtgever
Uitvoerend analist **5.1.1.e**
Monster(s) genomen door Opdrachtgever

Dossiernummer laboratorium
DOS-19-00027983-SL

Projectnummer laboratorium
PSL-17-10002296-SL

Projectnummer opdrachtgever
19111650-1

Aantal monsters

1

Analyseresultaten

Bijzonderheden Geen

Volgnr.	Monsternummer	Locatie	Omschrijving Materiaal	Analyseresultaat	Hechtgebonden
1	0571200	Fietsenstalling	Golfplaat	< 0,1 w/w %	n.v.t.

Aanvullende informatie aangaande dit rapport is beschikbaar voor de eindgebruiker. Deze informatie kan uitsluitend via de opdrachtgever van SGS Search Laboratorium B.V. worden opgevraagd.
Dit rapport mag op geen enkele wijze, behalve in zijn geheel, gereproduceerd worden zonder voorafgaande toestemming van SGS Search Laboratorium B.V.
De ondertekening van dit rapport wordt automatisch gegenereerd.

SGS Search Laboratorium B.V.
d.d. 09-12-2019

Opgesteld door:
5.1.1.e

Technisch verantwoordelijk:
5.1.1.e
Hoofd Laboratorium

5.1.1.e



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION,
TESTING AND CERTIFICATION COMPANY

Pagina 1 van 1

Rapport MO

Rapportage asbestidentificatie met behulp van optische microscopie NEN 5896

Uitleg rapportages algemeen

Het rapportnummer is een uniek nummer. Aan de hand van dit nummer kunnen vragen worden gesteld en eventueel extra rapporten worden opgevraagd door de opdrachtgever.

Alleen aan de opdrachtgever of door de opdrachtgever aangewezen partij zal informatie worden verstrekt omtrent het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Het dossiernummer van SGS Search Laboratorium B.V. is een uniek nummer dat door SGS Search Laboratorium B.V. voorafgaand aan de uitvoering van iedere opdracht wordt aangemaakt.

Het is mogelijk dat de werkzaamheden van SGS Search Laboratorium B.V. een onderdeel vormen van een project waarbij een directievoerder voor de asbestsanering betrokken is. In dat geval wordt bij "projectnummer klant" het voor dat project geldende kenmerk ingevoerd.

Aanvullende uitleg analyseresultaat

Serpentijn

CHR = Chrysotiel (wit asbest)

Amfibool

ANT = Anthofylit (geel asbest)

AMO = Amosiet (bruin asbest)

ACT = Actinoliet (groen asbest)

CRO = Crocidoliet (blauw asbest)

TRE = Tremoliet (grijs asbest)

Analyseresultaat w/w%

Met behulp van dit percentage wordt een inschatting gemaakt van de hoeveelheid asbest van die soort(en) in het materiaalmonsters. Conform de NEN 5896 is dit percentage een inschatting van het gewicht aan asbestvezels ten opzichte van het gewicht van het totale monster (w=weight=gewicht).

Analyseresultaat <0,1%

Conform de NEN 5896 betekent de waarde <0,1% dat in het monster geen asbestvezels zijn aangetroffen.

Hechtgebonden ja/nee

In het geval van asbest wordt aangegeven hoe stevig of los de asbestvezels in het materiaal zitten:

- Hechtgebonden 'ja' betekent dat de vezels vast in het materiaal zitten (breukvlakken uitgezonderd).
- Hechtgebonden 'nee' betekent dat de vezels los in het materiaal zitten en dat het risico hoog is dat er bij lichte beroering van het materiaal vezels vrijkomen.
- Hechtgebonden 'n.v.t.' betekent dat er geen uitspraak aangaande de gebondenheid nodig is.

SGS Search Laboratorium B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)

Meerstraat 7, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam

Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen

Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse

Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
laboratorium@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Aanvullende uitleg analysetechniek

Optische Microscopie

De identificatie middels optische microscopie bestaat uit twee onderdelen. Allereerst wordt bij een vergroting van ongeveer 50x onder een stereomicroscop gezoekt naar vezels. Indien deze aangetroffen worden, wordt er met behulp van dispersievloeistof een preparaat gemaakt. Dit preparaat wordt onder de polarisatiemicroscop bij een vergroting van 125x nader onderzocht. De vezels worden gekarakteriseerd op grond van kenmerkende optische eigenschappen zoals: brekingsindex, dubbelbreking, dispersie en het gedrag in gepolariseerd licht.

Algemene disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg met inachtneming van alle relevante regelgeving opgesteld. Dit rapport is exclusief bestemd voor onze opdrachtgever, derden kunnen daaraan geen rechten ontleen. Het opstellen van het rapport geldt voor ons als een inspanningsverplichting, van welke inspanning wij ons maximaal hebben gekweten. Mochten er onverhoopt fouten in voorkomen, dan kunnen wij ter zake geen meer of andere aansprakelijkheid aanvaarden dan in onze algemene voorwaarden staat vermeld.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit rapport mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS Search Laboratorium B.V. SGS Search Laboratorium B.V. is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie onder nrs. L238 en I137. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij Kamer van Koophandel en Fabrieken te Eindhoven.



BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING

N.v.t.

BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING

Verplichtingen opdrachtgever vanuit wet- en regelgeving

1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom / beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatierapport te grondslag. Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

- 1) De eigenaar van een bouwwerk;
- 2) Namens de eigenaar van het bouwwerk: het adviesbureau;
- 3) De gebruiker van het bouwwerk;

Toelichting:

a) De houder van een vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering. b) Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbestinventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

- 1) De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
- 2) De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt; implicerende de melding voor het voornemen tot sloop / verwijderen;
- 3) De opdracht tot de eindbeoordeling van het uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
- 4) De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
- 5) De Gemeente minimaal een week voor uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en - tijdstippen;
- 6) De storbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
- 7) De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
- 8) De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 4, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatierapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijke verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit. ?

3. Asbestinventarisatierapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 -Asbestinventarisatie.

Art. 3-1-b:

Lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatierapport.

Art. 5

Art. 3-2-b:

Ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatierapport.

Degene die de handeling van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt voordat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatierapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk: De opdrachtgever beschikt over een inventarisatierapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijderd. Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen. Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbobesluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

- 1) Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatierapport.
- 2) Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
- 3) De inventarisatie en het inventarisatierapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Een afschrift van een inventarisatierapport wordt verstrekt aan een bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, verricht.
- 5) Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

- 1) De handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handeling, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 2) Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
- 3) De handeling, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 5) Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
- 6) De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatierapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatierapport worden overgelegd (art. 10j). De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCi-548 (indien van toepassing)

In het asbestinventarisatierapport worden alle, tijdens het onderzoek, aangetroffen asbesthoudende toepassingen vermeld, inclusief de bijbehorende risicoklasse ten behoeve van de sanering. Deze risicoklasse wordt bepaald door het gevalideerde risicoclassificatiesysteem SMART. Echter kan en mag men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Aan de hand van de resultaten van de asbest validatiemeting kan een aanpassing van de risicoklasse plaatsvinden ten behoeve van het laten verwijderen van het asbest.

Bij dit project heeft geen validatie plaatsgevonden. N.V.T.

BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE



Procescertificaat Asbestinventarisatie

Certificaathouder		
IDDS Bouw B.V. 's-Gravendijckseweg 37 2201 CZ Noordwijk telefoon: 071-4028586	e-mail: 5.1.1.e@idders.nl 5.1.1.e Inschrijving KvK: 27265728	 Stichting Certificatie Asbest Ascert

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is, op basis van het Werkveldspecifiek certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering conform het actuele certificatiereglement van TÜV Nederland, afgegeven door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het proces van het inventariseren van asbest of asbesthoudende producten, voortgaand aan:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbest of asbesthoudende producten is respectievelijk zijn verwerkt;
- het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit de bouwwerken of objecten;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende producten die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen

wordt uitgevoerd volgens de eisen voor het inventariseren van asbest zoals opgenomen in Bijlage XIII A, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

5.1.1.e

Voor TÜV Nederland

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl

Certificatie-instelling		
TÜV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: Info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 <div style="text-align: center;">  </div>	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Dit procescertificaat bestaat uit twee bladzijden.
Nadruk verboden

Blad 1 van 2

Procescertificaat Asbestinventarisatie

Verplichtingen voor de certificaathouder

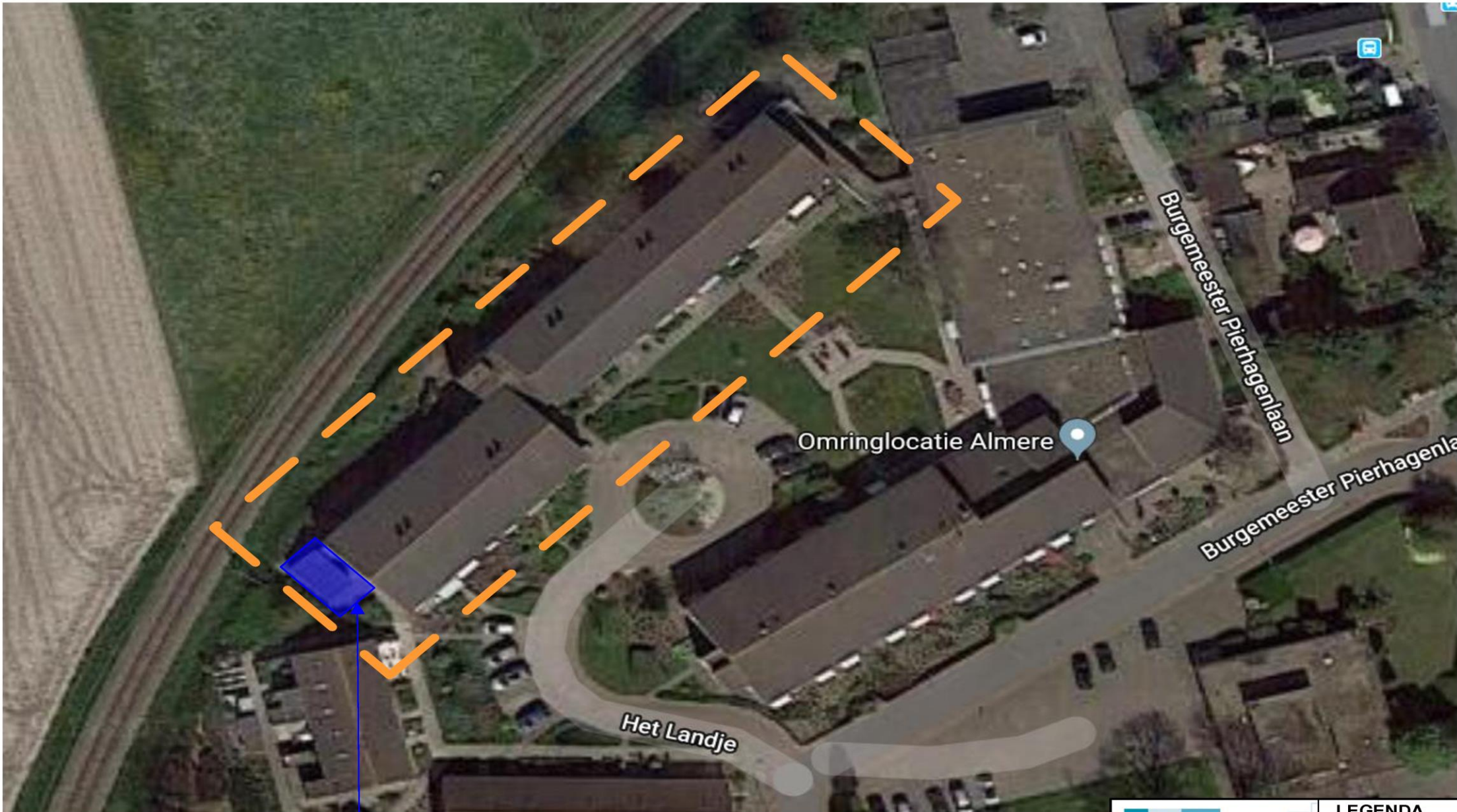
De certificaathouder:

1. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling ;
2. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
3. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een aangetekend verzoek hiertoe; en
4. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling, door aan de certificerende instelling.

Certificatie-instelling		
TUV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Blad 2 van 2

BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN



B01, dakbeplating
Totaal 24 m²


Overzichtsfoto



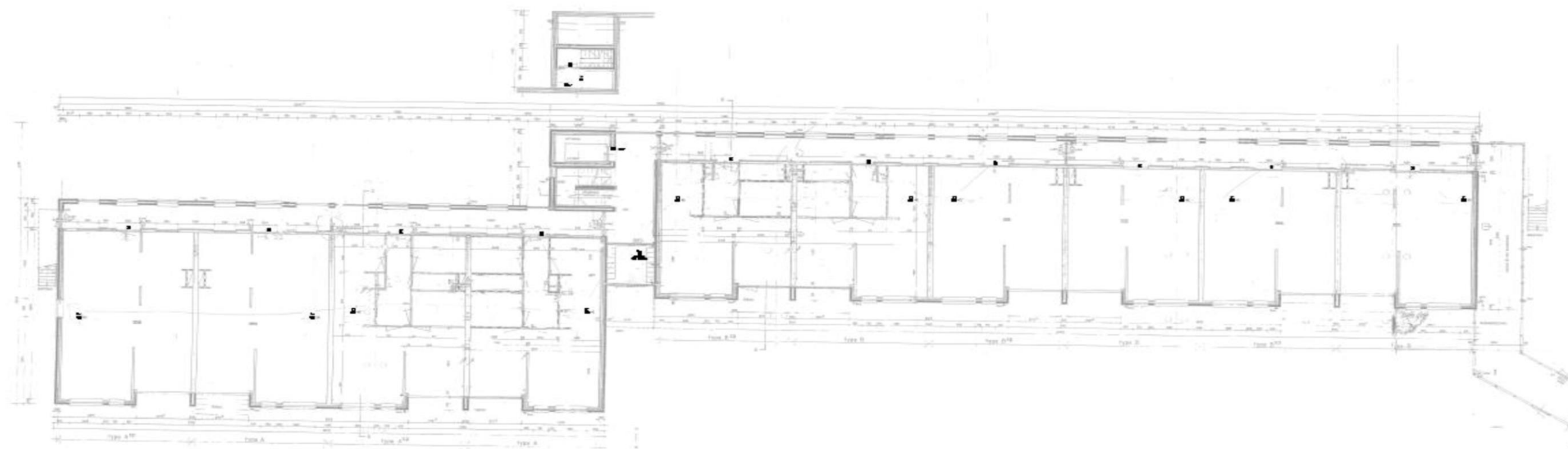
IDDS
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
v-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL


Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 452 85 86

LEGENDA	
	Asbesthoudend materiaal
	Asbestvrij materiaal
	Onderzoeksgebied
	Geen onderdeel v/h onderzoek
	Niet toegankelijk
B = Bron	

Situatietekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.



Begane grond



LEGENDA

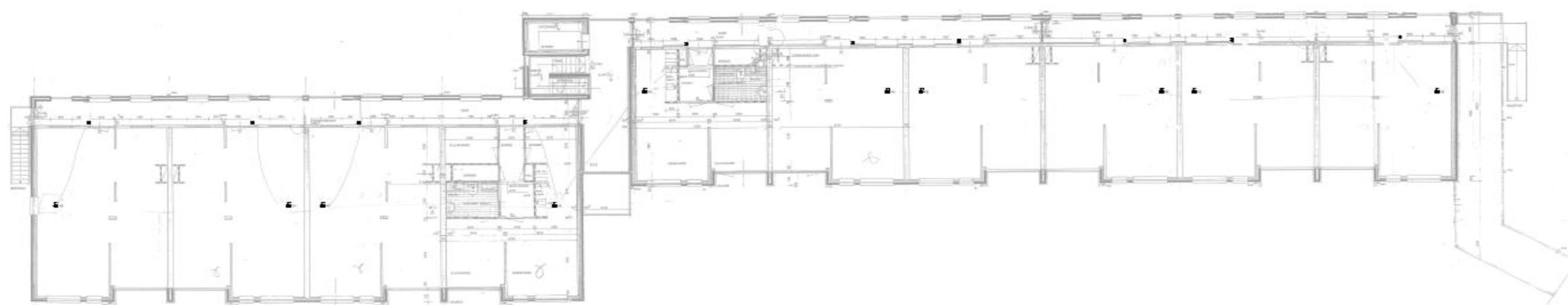
- Asbesthoudend materiaal
- Asbestvrij materiaal
- Onderzoeksgebied
- Geen onderdeel v/h onderzoek
- Niet toegankelijk

B = Bron


IDDS
N-Groenendijksweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

Staatstekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.



1e verdieping



IDDS
 integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling
 IDDS
 v-Gravendijksweg 37
 2201 CZ Noordwijk
 IDDS.NL
 Postbus 126
 2200 AC Noordwijk
 info@idds.nl
 T 071 - 402 85 86


LEGENDA	
●	Asbesthoudend materiaal
●	Asbestvrij materiaal
—	Onderzoeksgebied
—	Geen onderdeel v/h onderzoek
—	Niet toegankelijk
B = Bron	


Statuetekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.

Bijlage J Referentiedata

Adres	Postcode	Plaats	Type	Status	GO	Maandhuur	€/m²	Datum
5.1 lid 2 f								

Bijlage K Rekenmodel

ALGEMENE GEGEVENS TAXATEUR		ALGEMENE GEGEVENS TAXATIE		LOCATIE
Kantoor	Taxatie Instituut Zorgvastgoed	Peildatum	01-04-21	
Taxateur	5.1.1.e	Peiljaar	2021	
Branchevereniging	NVM	Opname en inspectie	25-08-20	
Vestigingsnummer	22.237	Beschouwingsperiode	15 jaar	
Taxateursregister	NRVT	Taxatietype	volledige taxatie	
Registratienummer	RT282826876	Type eigendom	eigendom	
-	-	Portefeuille	Stichting Habion	
		Eigenaar	Stichting Habion	
Dossiernummer	4282020	Beheerder	Stichting Habion	

COMPLEX GEGEVENS		SAMENVATTING TAXATIE		OBJECT
Naam complex	t Landje	Markthuur	€	
Soort object	WON	Contractuur	€	
Bouwjaar	1993	Exploitatielasten o.b.v. markthuur		
Adres	t Landje 18-56	Disconteringsvoet		
Postcode en plaats	1674 PV Opperdoes	BAR v.o.n. markthuur		
Gemeente	Medemblik	BAR v.o.n. contractuur		
Provincie	Noord-Holland	Marktwaarde v.o.n.	€	
Waterschap	Hollands Noorderkwartier	Overdrachtskosten		
Bestemming	Wonen	Marktwaarde k.k.	€	

WON TYPES EN VHE													
VHE nummer	Type VHE	Zelfstandige VHE	Gereguleerd	GO	BVO	Leeg	Structureel leeg	Aanvangs leegstand	Huur opbrengst	Markthuur	Punten	Maximaal redelijk	Huur potentie
1. t Landje 18	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee	5.1 lid 2 f					
2. t Landje 20	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
3. t landje 22	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
4. t Landje 24	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
5. t Landje 26	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
6. t Landje 28	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
7. t Landje 30	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
8. t Landje 32	MGW	ja	ja	68 m²	97 m²	nee	nee						
9. t Landje 34	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
10. t Landje 36	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
11. t Landje 38	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
12. t Landje 40	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
13. t Landje 42	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
14. t Landje 44	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
15. t Landje 46	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
16. t Landje 48	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
17. t Landje 50	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
18. t Landje 52	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
19. t Landje 54	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
20. t Landje 56	MGW	ja	ja	53 m²	75 m²	nee	nee						
TOTAAL	20	100%	100%	1.177	1.672	0	0						

WON TYPES EN VHE											
VHE nummer	WOZ-waarde	Leegwaarde per m²	Leegwaarde	Gesplitst	Achterstallig onderhoud	Verhuurder heffing	VH na harmonisatie	Onderhouds kosten	Herbouwwaarde		
5.1 lid 2 f		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 167.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 163.164
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.450	€ 129.000	nee	nee	€ -	ja	ja	€ 757	€ 1.685	€ 126.036
		€ 2.884.000	€ 144.200	0		€ -	3.128.000	0%	€ 15.145	€ 1.685	€ 2.817.744

WON | ONDERHOUDSKOSTEN COMPLEX

Keuze onderhoud	VEX	VEX onderhoud	€	15.145
		VEX onderhoud specifieke installaties	€	3.517
Basis onderhoud per VHE	€ 757,27	Onderhoud totaal	€	18.662
Locatietoeslag onderhoud	0,0%	Onderhoud per m² BVO	€	11,16
Objecttoeslag onderhoud	0,0%			

WON | KOSTEN INSTALLATIES

Installatie	Aantal	Onderhoudskosten
Liftinstallatie	1	€ 3.517
-	-	€ -
-	-	€ -
-	-	€ -

ONDERHOUDSKOSTEN - DOOREXPLOITEREN

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Meerjarenonderhoudsplan (<i>niet geïndexeerd</i>)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meerjarenonderhoudsplan (<i>geïndexeerd</i>)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VEX onderhoud (<i>niet geïndexeerd</i>)	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662	€ 18.662
VEX onderhoud (<i>geïndexeerd</i>)	€ 18.942	€ 19.462	€ 19.949	€ 20.447	€ 20.959	€ 21.483	€ 22.020	€ 22.570	€ 23.134	€ 23.713
TOTAAL KEUZE ONDERHOUD	€ 18.942	€ 19.462	€ 19.949	€ 20.447	€ 20.959	€ 21.483	€ 22.020	€ 22.570	€ 23.134	€ 23.713

WON | KOSTEN COMPLEX

Gemeentelijke belastingen

OZB tarief	0,0860%
Grondslag rioolbelasting	per eenheid
Rioolbelasting tarief	€ 209,57
Waterschapslasten	0,03987%
Verhuurdersheffing	0,526%

Overige lasten

Verzekeringspremie	0,04%
Totaal overige belastingen en verzekeringen	0,00%
Beheerkosten per VHE	€ 250
Oninbare jaarhuur	1,0%
Overige (zakelijke) lasten per VHE	€ -
BTW-tarief (kostencomponent)	21%

Overzicht exploitatiekosten

OZB	€ 2.690
Rioolbelasting	€ 4.191
Waterschapslasten	€ 1.247
Verhuurdersheffing	€ 16.568
Verzekering (incl. assurantiebelasting)	€ 1.364
Belasting en verzekeringen totaal	€ -
Beheerkosten	€ 5.000
Oninbare jaarhuur	€ 1.401
Overige kosten	€ -
Onderhoud	€ 18.662
Niet-verrekenbare BTW	€ 4.969

TOTAAL KOSTEN	€ 56.093
% van markthuur	38%

WON | MUTATIEKOSTEN

Aantal VHE	20	Verhuurcourtage % huurwaarde	8,0%
Wederverhuurtijd (in maanden)	2	Promotiekosten % huurwaarde	0,5%
Aanvangsleegstaand (in maanden)	2	Mutatiekosten per VHE	€ 500
Gesplitst complex	nee	Servicekosten eigenaar per VHE	€ -

WON | MUTATIEGRAAD

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Doorexplotatie	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Uitponen	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%

VERHUURKOSTEN (geïndexeerd) - DOOREXPLOITEREN

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Verhuurcourtage	€ 1.121	€ 1.135	€ 1.159	€ 1.186	€ 1.215	€ 1.246	€ 1.279	€ 1.312	€ 1.345	€ 1.380
Promotiekosten	€ 70	€ 71	€ 72	€ 74	€ 76	€ 78	€ 80	€ 82	€ 84	€ 86
Mutatiekosten	€ 1.007	€ 1.022	€ 1.039	€ 1.059	€ 1.080	€ 1.102	€ 1.124	€ 1.147	€ 1.170	€ 1.193
Servicekosten eigenaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL VERHUURKOSTEN	€ 2.198	€ 2.228	€ 2.271	€ 2.319	€ 2.371	€ 2.426	€ 2.483	€ 2.540	€ 2.599	€ 2.659

LEEGSTAND (geïndexeerd) - DOOREXPLOITEREN

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Aanvangsleegstand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Structurele leegstand	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieleegstand	€ 2.335	€ 2.365	€ 2.415	€ 2.470	€ 2.531	€ 2.597	€ 2.664	€ 2.732	€ 2.803	€ 2.875
TOTAAL LEEGSTANDSKOSTEN	€ 2.335	€ 2.365	€ 2.415	€ 2.470	€ 2.531	€ 2.597	€ 2.664	€ 2.732	€ 2.803	€ 2.875

INDEXEN (2020 = 100)											
Periode	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Markthuuronwikkeling	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuurindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsinflatieindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Loonkostenindex	100,0	100,7	102,4	104,7	107,3	110,0	112,7	115,5	118,4	121,4	124,4
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenindex	100,0	101,5	104,3	106,9	109,6	112,3	115,1	118,0	120,9	124,0	127,1
Kostenontwikkeling	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3
Koopprijsontwikkeling	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Koopprijsindex	100,0	100,7	102,2	103,9	105,9	108,0	110,2	112,4	114,7	117,0	119,3

DCF - DOOREXPLOITEREN

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Theoretische huur	140.114	141.920	144.887	148.202	151.887	155.810	159.829	163.946	168.164	172.485	175.935	179.453	183.042	186.703	190.437
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	2.335	2.365	2.415	2.470	2.531	2.597	2.664	2.732	2.803	2.875	2.932	2.991	3.051	3.112	3.174
Bruto opbrengsten	137.779	139.554	142.472	145.732	149.356	153.213	157.165	161.213	165.361	169.610	173.002	176.462	179.992	183.591	187.263
OZB	2.709	2.750	2.796	2.849	2.906	2.965	3.024	3.084	3.146	3.209	3.273	3.339	3.405	3.474	3.543
Rioolbelasting	4.221	4.284	4.357	4.440	4.529	4.619	4.712	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520
Verzekering	1.373	1.394	1.418	1.445	1.473	1.503	1.533	1.564	1.595	1.627	1.659	1.693	1.726	1.761	1.796
Waterschapslasten	1.256	1.275	1.296	1.321	1.347	1.374	1.402	1.430	1.459	1.488	1.517	1.548	1.579	1.610	1.643
Verhuurdersheffing	16.568	16.849	16.290	16.633	16.966	17.305	17.651	18.004	18.364	18.731	19.106	19.488	19.878	20.276	20.681
Verhuurcourtage	1.121	1.135	1.159	1.186	1.215	1.246	1.279	1.312	1.345	1.380	1.407	1.436	1.464	1.494	1.523
Promotiekosten	70	71	72	74	76	78	80	82	84	86	88	90	92	93	95
Mutatiekosten	1.007	1.022	1.039	1.059	1.080	1.102	1.124	1.147	1.170	1.193	1.217	1.241	1.266	1.291	1.317
Oninbare jaarhuur	1.401	1.419	1.449	1.482	1.519	1.558	1.598	1.639	1.682	1.725	1.759	1.795	1.830	1.867	1.904
Beheerkosten	5.035	5.119	5.233	5.364	5.498	5.636	5.777	5.921	6.069	6.221	6.376	6.536	6.699	6.867	7.038
Onderhoud	18.942	19.462	19.949	20.447	20.959	21.483	22.020	22.570	23.134	23.713	24.306	24.913	25.536	26.175	26.829
BTW niet-verrekenbaar	5.497	5.630	5.765	5.907	6.054	6.204	6.359	6.517	6.679	6.844	7.013	7.185	7.362	7.543	7.729
Totale kosten	59.200	60.411	60.825	62.208	63.623	65.074	66.557	68.075	69.628	71.217	72.822	74.465	76.144	77.862	79.619
Jaarlijkse lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incidentele lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaarlijkse baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto kasstroom	78.579	79.144	81.647	83.524	85.732	88.139	90.607	93.138	95.733	98.393	100.180	101.998	103.848	105.729	107.644
NCW kasstroom	76.157	72.050	69.819	67.090	64.685	62.466	60.319	58.241	56.231	54.287	51.919	49.653	47.486	45.413	43.430

WAARDERING

Exit-yield (v.o.n.)
Exitwaarde k.k. ultimo jaar 15
Overige waardecomponenten

Disconteringsvoet
risicovrije rentevoet
opslag vastgoedsector
opslag markt- en objectrisico

DCF waarde v.o.n.

Overdrachtskosten

DCF waarde k.k. afgerond

5.1 lid 2 f

YIELDS

BAR v.o.n. markthuur
NAR v.o.n. markthuur
Disconteringsvoet
Exit-yield

BAR v.o.n. contracthuur
NAR v.o.n. contracthuur

Leegwaarderatio

Afronden op

Huurlijst
Opperdoes

Datum 1-7-2020

ID	Plaats	Adres	Huurder	Gebouw Type	Gebruiks-oppervlakte (GO)	Aantal kamers	Aantal punten WWS	Start datum	Eind datum	WALL	Aansluitende huurperioden (maanden)	Opzegtermijn (maanden)	Bruto huurinkomsten per jaar	Indexatie-datum	BTW	Opgezegd	Opmerkingen
† Landje		5.1 lid 2 e											5.1 lid 2 f				
1	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
2	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
3	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
4	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
5	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
6	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
7	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
8	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	68	3	136	-	-	-		-	-	-	-	-	- Leegstand
9	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
10	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
11	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	122	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
12	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
13	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	122	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
14	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
15	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	122	-	-	-		-	-	-	-	-	- Leegstand
16	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
17	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	122	-	-	-		-	1	-	-	-	- Leegstand
18	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
19	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	109	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
20	Opperdoes		Particuliere verhuur	Aanleunwoning	53	2	113	-				1	1	01-07-2021	Nee	Nee	
Totaal																	
Woonzorgcentrum Almere																	
1	Opperdoes	Burgemeester Pierhagenlaan 2 K1 t/m K: Leegstand		Voonzorgcomplex	2.489												
Totaal																	
Totaal													5.1 lid 2 f				

Omringlocatie Almere te Opperdoes

Milieuhygiënisch vooronderzoek
Verkennd bodemonderzoek
Verkennd asbestonderzoek

Kenmerk : 1911N110/ISO/rap1
Datum : 24 december 2019

Opdrachtgever : CBRE B.V.
5.1 lid 2 e
Postbus 7971
1008 AD Amsterdam

Goedkeuring	Functie	Datum	Handtekening
5.1 lid 2 e	Opsteller, auteur	24-12-2019	5.1 lid 2 e
	2 ^e lezerschap en vr jgave	24-12-2019	

BRL SIKB 2000
Protocol 2001, 2002,
2018



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. MILIEUHYGIENISCH VOORONDERZOEK.....	6
2.1 AANLEIDING VOORONDERZOEK	6
2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	7
2.3 POTENTIELE BRONNEN VAN BODEMVERONTREINIGING.....	8
2.4 BODEMKWALITEIT EN ASBEST.....	9
2.5 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE.....	10
2.6 BEINVLOEDING.....	11
2.7 BODEMVERONTREINIGING	11
2.8 TERREINVERKENNING	12
2.9 BEOORDELING.....	12
2.10 CONCLUSIE EN HYPOTHESESTELLING.....	13
3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK	14
3.1 ONDERZOEKSSTRATEGIE	14
3.2 UITVOERING VELDONDERZOEK.....	14
3.3 UITVOERING LABORATORIUMONDERZOEK	17
3.4 BESPREKING ONDERZOEKSRESULTATEN	18
3.5 INTERPRETATIE.....	20
3.6 TOETSING HYPOTHESE	21
3.7 CONCLUSIES	21
3.8 AANBEVELINGEN.....	22
4. BETROUWBAARHEID	23

Bijlagen

- 1 kaarten en tekeningen
 - 1.1 topografische kaart
 - 1.2 situatietekening met boorpunten
- 2 informatie vooronderzoek
 - 2.1 rapportage omgevingsdienst
- 3. veldonderzoek
 - 3.1 formulieren veldonderzoek
 - 3.2 boorstaten en legenda
- 4. laboratoriumonderzoek
 - 4.1 certificaat grondanalyses
 - 4.2 certificaat grondwateranalyse
 - 4.3 certificaat asbestbepalingen
- 5 toetsingstabellen
 - 5.1 toetsingstabellen grond
 - 5.2 toetsingstabellen grondwater

1. INLEIDING

In opdracht van CBRE B.V. is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek, een verkennend milieukundig bodemonderzoek en een verkennend asbest uitgevoerd. De onder-zoekslocatie de Omringlocatie Almere aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en Het Landje 16A t/m 56 te Opperdoes.



Afbeelding 1: Onderzoekslocatie (Bron: Google Streetview)

Aanleiding en doelstelling

De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen transactie van het terrein. Op de huidige locatie bevinden zich momenteel een zorginstelling en (aanleun) huurwoningen.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem, inclusief asbest, ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wegens de handhaving van bestaande bebouwing is gekozen om geen inpandig onderzoek te doen.

Verklaring onafhankelijkheid

Uit oogpunt van onafhankelijkheid verklaart IDDS geen eigenaar te zijn, of in de nabije toekomst te worden, van het terrein waarop het bodemonderzoek en de advisering betrekking heeft.

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek dient een milieuhygiënisch vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5725;2017. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek wordt een onderzoekshypothese geformuleerd.

Het doel van het vooronderzoek is inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Ook kunnen de resultaten van het vooronderzoek worden gebruikt bij de interpretatie van de resultaten van het bodemonderzoek.

Om dit doel te bereiken wordt relevante informatie over de onderzoekslocatie en eventueel de beïnvloeding vanuit de directe omgeving verzameld, geanalyseerd en geïnterpreteerd. De te verzamelen informatie is afhankelijk van de aanleiding en het doel van het vooronderzoek en heeft betrekking op locatiegegevens, bodemopbouw, geohydrologie, te verwachten bodemkwaliteit en potentieel bodem-bedreigende activiteiten op de locatie waar het vooronderzoek betrekking op heeft.

Verkenkend bodem- en asbestonderzoek

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie, is de norm NEN 5740+A1;2016 gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest, is de norm NEN 5707+C2;2017 gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend en nader onderzoek en de inspectie en monsterneming voor de bepaling van asbest in bodem en partijen grond.

Op basis van de informatie uit het milieuhygiënisch vooronderzoek wordt een onderzoeks-hypothese geformuleerd. Elke uit het milieuhygiënisch vooronderzoek resulterende onderzoekshypothese over de aan- of afwezigheid van bepaalde verontreinigende stoffen en de wijze van verspreiding wordt getoetst met een locatiespecifieke onderzoeksstrategie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het milieuhygiënisch vooronderzoek stapsgewijs besproken. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bestaat achtereenvolgens uit het vaststellen van de aanleiding en de afbakening van het onderzoeksgebied. Vervolgens wordt informatie verzameld van de voorgeschreven onderzoeksaspecten en worden de onderzoeksvragen beantwoord. Op basis hiervan worden conclusies getrokken en wordt de hypothese voor de onderzoekslocatie vastgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt het verkennend bodemonderzoek stapsgewijs besproken. Als eerste stap wordt, op basis van de bij het milieuhygiënisch vooronderzoek voor de locatie vastgestelde hypothese, de onderzoeksstrategie vastgesteld. Vervolgens worden de uitvoering en resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek apart besproken. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vastgestelde hypothese getoetst en worden indien van toepassing, aanbevelingen gedaan met betrekking tot eventueel te nemen vervolgstappen.

In hoofdstuk 4 wordt de betrouwbaarheid van het uitgevoerde onderzoek toegelicht.

2. MILIEUHYGIENISCH VOORONDERZOEK

2.1 AANLEIDING VOORONDERZOEK

Afhankelijk van de aanleiding voor het verrichten van het vooronderzoek moet antwoord worden verkregen op een aantal onderzoeksvragen. Als eerste stap in het vooronderzoek dient derhalve de aanleiding te worden vastgesteld.


In de NEN 5725 zijn zeven aanleidingen tot vooronderzoek naar landbodems geformuleerd. Opgemerkt wordt dat er sprake kan zijn van een combinatie van meerdere aanleidingen. In dat geval dienen de onderzoeksvragen voor elke afzonderlijke aanleiding te worden beantwoord. Voor onderhavig onderzoek is de volgende aanleiding / zijn de volgende aanleidingen vastgesteld:

- A. opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek.

De onderzoeksvragen, behorende bij de vastgestelde aanleiding, zijn in de navolgende paragrafen in tabelvorm aangegeven. Per onderzoeksvraag is, direct onder de betreffende vraag, het antwoord opgenomen.

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

TABEL 2.2.1: afbakening onderzoeksgebied

Onderzoeksvraag		
Wat is de afbakening van de onderzoekslocatie en is deze voldoende?		
Uitwerking		Bronnen
Situering	De globale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven op overzichtskaart 1.1 welke is opgenomen in bijlage 1. De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op situatietekening 1.2 welke is opgenomen in bijlage 1.	
Adres	Burgemeester Piehagenlaan 2 en Het Landje 16A - 56	
Plaats	1674 PV-PB Opperdoes	
Gemeente	Medemblik	
Provincie	Noord-Holland	
RD-coördinaten	Omschrijving	globaal middelpunt onderzoekslocatie
	X	133768,66
	Y	530235,99
Hoogte maaiveld	Z	Circa 0,3 m NAP
Kadastraal	Gemeente	Noord-Koggerland
	Gemeentecode	KGL01
	Sectie	T
	Nummers	2646
Oppervlaktes (m²)	Totaal	8.684 m²
	Bebouwd	circa 2670m²
	Verharding	Klinkers en tegels: circa 1.800 m²
Belendingen	Alle richtingen	<p>Rondom de locatie is sprake van woningen met tuinen, m.u.v. het noorden en noordwesten waar zich een (museum)spoorlijn en agrarisch gebied bevindt. Het openbaar gebied betreft de Burgemeester Pierhagenlaan en Het Landje.</p>  <p>Afbeelding 2: onderzoekslocatie en belendingen (bron: IDDS Projectenkaart)</p>
Afbakening VO	25 meter buiten kadastrale grenzen	-
Beantwoording		
Afbakening voldoende		

#1: KadViewer / Pdok-viewer / IDDS Projectenkaart

2.3 POTENTIELE BRONNEN VAN BODEMVERONTREINIGING

TABEL 2.3.1: potentiële bronnen van bodemverontreiniging

Onderzoeksvraag		
Is sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging, zowel vanuit het verleden als het heden? Zo ja, wat zijn de potentiële bronnen van bodemverontreiniging, waar liggen ze en wat zijn de verdachte parameters?		
Uitwerking		Bronnen
Voormalig gebruik	Tot 1970 kende het perceel een agrarische functie, waarna de huidige bebouwing tot stand kwam. In de jaren 30 wordt een slootdemping opgemerkt.	#1 / #2
Potentielle bronnen	Er is sprake van een vooroorlogse demping waarin restanten van voormalige bebouwing en stadsafval kunnen worden verwacht.	
Huidig gebruik	Verzorgingstehuis en aanleunwoningen	#2 / #3
Potentielle bronnen	In de huidige situatie zijn geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging bekend. De nabij gelegen spoorlijn kan nog altijd invloed hebben.	
Toekomstig gebruik	Continuering huidig gebruik	-
Beantwoording		
De potentiële bron van bodemverontreiniging betreft de vooroorlogse demping waarin restanten van voormalige bebouwing en stadsafval kunnen worden verwacht. Dergelijke dempingen zijn als verdacht aan te merken op matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK welke worden gekenmerkt door een sterke heterogeniteit in voorkomen.		
De demping is de specifieke verdachte locatie.		

#1: Topotijdreis

#2: BAG-Vierwer

#3: Informatie opdrachtgever

2.4 BODEMKWALITEIT EN ASBEST

TABEL 2.4.1: bodemkwaliteit en asbest

Onderzoeksvraag			
Is de bodem asbestverdacht? Welke kwaliteitsklasse is toegekend aan de bodem in de bodemkwaliteitskaart en welke lagen zijn daarbij onderscheiden?			
Uitwerking			Bronnen
Asbest	Er is geen informatie beschikbaar omtrent de verdachtheid van de bodem op de aanwezigheid van asbest. Opgemerkt wordt dat, indien in de bodem sprake is van een puinb jmenging, de locatie, ongeacht de gradatie van het puin, dient te worden aangemerkt als asbestverdacht. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie in de historische binnenstad van Leiden is het aannemelijk dat sprake is van een stedelijke ophooglaag met puinb jmengingen.		#1
Bodemkwaliteit	Bodemfunctieklasse	Wonen	#2
	Bodemkwaliteitszone	Wonen na 1980 en Industrie	
	Ontgravingskaart boven- en ondergrond	Boven- en ondergrond: landbouw/natuur	
Beantwoording			
Van de locatie is geen informatie beschikbaar over de aanwezigheid van asbest in de bodem. Er is geen bodemkwaliteitskaart / ontgravingskaart beschikbaar			

#1: Bodemrapportage omgevingsdienst Noord-Holland Noord (opgenomen in bijlage 2).

#2: Bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart Gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

2.5 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

TABEL 2.5.1: bodemopbouw en geohydrologie

Onderzoeksvraag			
Wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is er binnen het onderzoeksgebied sprake van verschillende fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen? Zo ja, welke fysische kwaliteiten en/of bodemvreemde lagen zijn er en waar bevinden deze zich?			
Uitwerking			Bronnen
Bodemopbouw (lokaal)	Circa 0,0 – 4,0 m-mv	Zand	#1
	Plaatselijk kunnen veen en/of kleilagen worden aangetroffen.		
Grondwater (lokaal)	Grondwaterstand freatisch	Circa 2 m-mv	
	Een eenduidige stromingsrichting van het grondwater is niet bekend. Verwacht wordt dat het grondwater vanaf de locatie richting de Mare zal stromen en derhalve westelijk gericht is.		
Geohydrologie	<p><i>Deklaag:</i> In het algemeen wordt de slecht doorlatende deklaag gevormd door fijne slibhoudende zanden, kleien en veenafzettingen van holocene ouderdom. De onderzoekslocatie is echter gelegen in het stroomgordelgebied van de Oude Rijn waarin de deklaag deels zandig is ontweekeld. De dikte van de deklaag bedraagt circa 15 meter.</p> <p><i>1e watervoerende pakket:</i> Het eerste watervoerende pakket wordt globaal gevormd door goed doorlatende afzettingen tussen de slecht doorlatende deklaag en de scheidende laag. Het eerste watervoerende pakket bestaat met name uit matig grove tot matig fijne zanden. In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevindt dit pakket zich op een diepte van circa 15 meter en bedraagt de dikte van dit pakket meer dan 10 meter. De grondwaterstroming in het eerste watervoerende pakket is westelijk gericht.</p> <p><i>1e scheidende laag:</i> Het eerste en tweede watervoerende pakket worden gescheiden door kleiige en slibhoudende afzettingen. De top van de scheidende laag in de nabijheid van de onderzoekslocatie ligt op een diepte van circa 25 meter minus NAP. De dikte van deze laag bedraagt circa 2 meter.</p>		
Bodemvreemde lagen	De reeds genoemde slootdemping met mogelijk bodemvreemd materiaal.		
Beantwoording			
Er worden naast de demping geen bijzonderheden verwacht met betrekking tot de bodemopbouw en geohydrologie.			

#1: DINOloket / Bodematlas provincie Zuid-Holland / Archief IDDS

2.6 BEINVLOEDING

TABEL 2.6.1: beïnvloeding

Onderzoeksvraag		
Is sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit of de kwaliteit van het grondwater? Zo ja, welke beïnvloeding en waar?		
Uitwerking		Bronnen
Beïnvloeding	Er wordt op basis van de beschikbare informatie geen beïnvloeding vanuit de omgeving verwacht.	#1
Conclusie		
Er is voor zover bekend geen sprake van beïnvloeding vanuit de omgeving van de bodemkwaliteit en/of de kwaliteit van het grondwater		

#1: Bodemloket / Bodemrapportage omgevingsdienst Noord-Holland Noord (opgenomen in bijlage 2)

2.7 BODEMVERONTREINIGING

TABEL 2.7.1: bodemverontreiniging

Onderzoeksvraag		
Wordt op de locatie of een deel daarvan (een geval van ernstige) bodemverontreiniging vermoed? Zo ja, waar bevindt deze zich?		
Uitwerking		Bronnen
Onderzoek ter plaatse van de locatie		
	Er is een tweetal onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Het betreft een historisch onderzoek en een civieltechnisch onderzoek. Bij beiden is veldonderzoek uitgevoerd, echter is de bodem alleen zintuigelijk beoordeeld. Er zijn geen verdachte waarnemingen aangetroffen en derhalve geen labonderzoek uitgevoerd.	#1
Onderzoek nabij de locatie		
Verwachting o.b.v. eerder bodem-onderzoek	Nabij de onderzoekslocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De beschikbare onderzoeken zijn aangegeven in het bodemrapport van de omgevingsdienst Noord-Holland Noord, zie bijlage 2.	#1
Conclusie		
Onbekend is in hoeverre op de locatie of een deel daarvan (een geval van ernstige) bodemverontreiniging is te verwachten. Op basis van voorgaande onderzoeken kan alleen zintuigelijk een vermoeden van onverdacht worden uitgesproken.		

#1: Bodemloket, Omgevingsrapportage Omgevingsdienst West-Holland

2.8 TERREINVERKENNING

De terreinverkenning heeft tot doel om te controleren of de gedocumenteerde informatie overeenkomt met de daadwerkelijke situatie ter plaatse en deze aan te vullen met relevante waarnemingen.

De terreinverkenning is uitgevoerd op 05-12-2019. Op basis van de terreinverkenning blijkt dat op de locatie is gebruik is als ouderenzoginstelling. Er zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem of die van invloed kunnen zijn op een uit te voeren bodemonderzoek. Naar aanleiding van de terreinverkenning hebben zich geen voorgedaan ten opzichte van de reeds verkregen gegevens uit het vooronderzoek.

Ter illustratie is er een fotoreportage opgenomen in bijlage 2.2 van onderhavig rapport.

2.9 BEOORDELING

Onderzoeksvraag: Is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende bekend of is bodemonderzoek noodzakelijk?

Het vooronderzoek is beoordeeld op afwijkingen ten opzichte van de NEN 5725;2017. Indien er sprake is van afwijkingen zijn deze omschreven en is de reden van afwijking aangegeven. Beoordeeld is in hoeverre de afwijking gevolgen heeft op de betrouwbaarheid en in hoeverre er sprake is van beperkingen in relatie tot de onderzoeksvragen. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, op basis van de resultaten van het vooronderzoek, afdoende bekend is, of in hoeverre bodemonderzoek noodzakelijk is.

In tabel 2.9.1 is de uitwerking met betrekking tot voornoemde onderzoeksvraag opgenomen.

TABEL 2.9.1: beoordeling

Onderzoeksvraag		
Zijn er afwijkingen opgetreden ten opzichte van de NEN 5725;2017		
Beantwoording		
	Omschrijving	Reden afwijking
Afwijking	Geen	-
Gevolgen betrouwbaarheid /	-	-
Beperkingen in relatie tot de onderzoeksvragen	-	-
Is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem afdoende bekend of is bodemonderzoek noodzakelijk?		
De milieuhygiënische bodemkwaliteit is niet afdoende bekend. Er is geen informatie beschikbaar omtrent de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van het vooronderzoek kan de aanwezigheid van een heterogeen verdeelde verontreiniging met zware metalen en PAK (met name ter plaatse van de slootdemping) niet worden uitgesloten.		

2.10 CONCLUSIE EN HYPOTHESESTELLING

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn conclusies getrokken over de verwachting van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de aanwezige verontreinigende stoffen.

Op basis van de getrokken conclusie is een hypothese geformuleerd. De hypothese betreft voor elke (deel)locatie, in zowel het horizontale als het verticale vlak, de verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Bij eventueel bodemonderzoek dient de hypothesestelling als basis voor de onderzoeksstrategieën uit de desbetreffende norm-documenten. De hypothese en strategie zijn complementair aan elkaar.

TABEL 2.10.1 conclusie en hypothese

Hypothese		
Locatie	Gehele onderzoekslocatie	
Conclusie	<p>Verdacht</p> <p>Er is geen informatie beschikbaar omtrent de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie. Op basis van de resultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek dient er rekening mee te worden gehouden dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van verontreinigde bodem.</p> <p>Ingeval sprake blijkt te zijn van een puinbijmenging, hetgeen aannemelijk is, dient de locatie ongeacht de gradatie formeel als verdacht op asbest te worden aangemerkt.</p>	
Hypothese	<p>NEN 5740</p> <p>NEN 5707</p>	<p><u>Verdacht</u></p> <p>Als kritische parameters worden aangemerkt: Grond: zware metalen (Cu, Pb, Zn), PAK en asbest</p>

3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

3.1 ONDERZOEKSSTRATEGIE

De onderzoeksstrategie is gebaseerd op de hypothese zoals deze is vastgesteld op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek, zie hoofdstuk 2.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie is de norm NEN 5740+A1;2016 gehanteerd. Er is gekozen voor de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE) van toepassing.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest, is de norm NEN 5707+C2;2017 gehanteerd. Er is gekozen voor de onderzoeksstrategie voor een verkennend onderzoek asbest op diffuus belaste locaties met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van de monsterneming gehanteerd.

3.2 UITVOERING VELDONDERZOEK

Een samenvatting van de tijdens het veldonderzoek uitgevoerde werkzaamheden is opgenomen in de navolgende tabel. De posities van de genoemde meetpunten zijn weergegeven op situatietekening 1.2 welke is opgenomen in bijlage 1.

TABEL 3.2.1: samenvatting veldonderzoek

Uitvoeringsperiode		05-12-2019			
Uitvoerende partij		GRS Milieu			
BRL SIKB / VKB protocol*		BRL SIKB 2000 VKB protocol 2001, 2002, 2018			
Onderzoeksaspect	Meetpunten			Codering	Bijzonderheden
	Type	Diepte [m-mv]	Aantal		
NEN 5740+A1;2016					
Gehele gebied	Boring	1,0	17	06 t/m 17	-
		2,0	4	01, 02, 03, 04	-
	Peilbuis	4,5	2	18, 19	-
NEN 5707+C2;2017					
Gehele gebied	Asbest-inspectiegat		17	ASB05 t/m ASB17	Gecombineerd met milieukundige boringen
	Asbest-inspectiegat met boring		4	ASB01 t/m ASB 04	

Uitvoeringswijze

Tijdens het veldonderzoek is niet afgeweken van de beoordelingsrichtlijn. Het veldverslag met daarin de gegevens van het veldwerkbureau en de namen van de veldwerkers is opgenomen in bijlage 3. Het procescertificaat en het hierbij behorende keurmerk zijn van toepassing op de activiteiten met betrekking tot het veldonderzoek en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie aan een erkend laboratorium of aan de opdrachtgever.

Tijdens het verrichten van het veldonderzoek is de bodem zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen en is de bodemopbouw beschreven.

Bodemopbouw

Per meetpunt is de texturele, minerale en organische samenstelling van de bodem nauwkeurig beschreven. Op basis van deze beschrijving is per meetpunt een boorstaat vervaardigd. De boorstaten zijn opgenomen in bijlage 3.

De globale opbouw van de bodem ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie, gebaseerd op de boorstaten, wordt als volgt omschreven:

- De bovengrond bestaat hoofdzakelijk uit zwak siltig zand, plaatselijk is er sprake van klei. De ondergrond bestaat tot een opgeboorde diepte van max 3,5 m-mv uit zwak siltig zand en klei, en zeer plaatselijk veen.

Zintuiglijk waargenomen bijzonderheden

Het opgeboorde en vrijgegraven bodemmateriaal is visueel geïnspecteerd op afwijkingen en op het voorkomen van bodemvreemde bijmengingen die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Het materiaal is met name beoordeeld op de aard, grootte en gradatie van voorkomen. Sommige verontreinigingen die in de bodem aanwezig zijn, kunnen aan de geur herkend worden. Benadrukt dient te worden dat, indien tijdens de veldwerkzaamheden passieve geurwaarnemingen worden gedaan, deze gekarakteriseerd worden en per boorpunt worden beschreven.

Indien er sprake is van afwijkingen en/of bijmengingen zijn deze, per meetpunt en per bodemlaag, aangegeven in de boorstaten die zijn opgenomen in bijlage 3. Op basis van de boorstaten blijkt in hoofdlijnen het navolgende:

- In de bodem zijn tot een diepte van 3,5 m-mv geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Asbest

Het veldonderzoek is uitgevoerd door veldwerkers welke zijn opgeleid voor het herkennen van asbestverdachte materialen. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek is het opgeboorde en vrijgegraven bodemmateriaal visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen (grove fractie). De grond afkomstig uit de inspectiegaten is gezeefd. Er is geen maaiveldinspectie op asbest uitgevoerd, aangezien het maaiveld geheel voorzien is van een aaneengesloten verhardingslaag.

Indien asbestverdacht materiaal is aangetroffen is dit, per boorpunt en per bodemlaag, aangegeven in de boorstaten die zijn opgenomen in bijlage 3. Op basis van de visuele inspectie op asbest blijkt het navolgende:

- In de op asbest geïnspecteerde grond is geen asbestverdacht materiaal (grove fractie) aangetroffen.

Grondwater

Voorafgaand aan de bemonstering van het grondwater is de actuele grondwaterstand opgenomen ten opzichte van het maaiveld. Van het bemonsterde grondwater is in het veld de

zuurgraad (pH), het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de mate van troebelheid (NTU) gemeten. Het bemonsterde grondwater is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

In de navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen van de uitgevoerde metingen en verrichtte waarnemingen.

TABEL 3.2.2: Metingen uitgevoerd aan het grondwater

Peilbuis	Filterstelling [m-mv]	Monster- name d.d.	Grondwater- stand [m-mv]	pH	EC [μS/cm]	Troebel- heid [NTU]	Zintuiglijke afwijkingen / overige bijzonderheden
22	2,5 - 3,5	12-12-2019	2,0	7.1	1396	9.9	Geen bijzonderheden
23	2,5 - 3,5	12-12-2019	1,85	6.8	1399	9.9	Geen bijzonderheden

Op basis van de veldwaarnemingen en metingen blijkt het navolgende:

- Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.
- De gemeten waarden voor de zuurgraad, het elektrisch geleidingsvermogen en de troebelheid duiden niet op een eventuele verontreiniging van het grondwater.

3.3 UITVOERING LABORATORIUMONDERZOEK

Voor de verrichting van het chemisch onderzoek zijn de monsters overgebracht naar een (RvA) geaccrediteerd en AS3000 erkend laboratorium. De naam en contactgegevens van het betreffende laboratorium, alsmede de data waarop de monstervoorbehandeling en het analytisch onderzoek is uitgevoerd, zijn aangegeven op de analysecertificaten die in bijlage 4 zijn opgenomen.

Analysestrategie

Bij de selectie van de grond(meng)monsters is, voor het verkrijgen van een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, rekening gehouden met de bodemopbouw en eventuele zichtbaar waargenomen afwijkingen. Voor het verkrijgen van een ruimtedekkend beeld is eveneens rekening gehouden met de situering van de boringen. In tabel 3.4.1 is een overzicht gegeven van de monsters, waar van toepassing de monstersamenstelling, de monstertrajecten en de uitgevoerde analyses.

Samenstelling standaard analysepakketten

In het standaard pakket voor grond zijn de volgende analyses opgenomen:

- Zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink).
- PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen).
- Minerale olie (GC).
- PCB (PolyChloorBifenylen).

Ten behoeve van de toetsing van de analyseresultaten zijn van alle grondmonsters de percentages lutum en/of organische stof bepaald. Vanwege de nabijheid van de museumspoorlijn is de bovengrond aanvullend op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's), chroom en arseen geanalyseerd.

In het standaard pakket voor grondwater zijn de volgende analyses opgenomen:

- Zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink).
- BTEXNS (benzeen, toluen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en styreen).
- VOCl (vluchtige organochloorverbindingen).
- Minerale olie.

Daarnaast zijn mengmonsters van de bovengrond geanalyseerd op het gehalte asbest (grote en kleine fractie).

3.4 BESPREKING ONDERZOEKSRESULTATEN

De resultaten van de chemische analyses zijn weergegeven op de analysecertificaten, die in bijlage 4 zijn opgenomen. De analyseresultaten zijn, waar van toepassing, getoetst middels de Bodem Toets en Validatieservice (BoToVa). De toetsingstabellen zijn opgenomen in bijlage 5.

Wet bodembescherming (Wbb)

Voor de interpretatie van de resultaten van de chemische analyses van de grondmonsters zijn de meetwaarden, conform bijlage G van de Regeling bodemkwaliteit, gecorrigeerd voor de gemeten percentages lutum en/of organische stof.

De gecorrigeerde meetwaarden zijn vergeleken met het toetsingskader van de Wet bodembescherming. Dit toetsingskader bestaat uit de achtergrondwaarden, zoals opgenomen in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit, en de interventiewaarden, zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 (Staatscourant nr. 16675, 27 juni 2013).

Naast het wettelijk kader zijn de gecorrigeerde meetwaarden getoetst aan de tussenwaarden, zijnde het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarden voor de betreffende stof. Indien de gecorrigeerde meetwaarde voor één of meerdere stoffen de tussenwaarde overschrijdt kan in potentie sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging (Handhavingsuitvoeringsmethode Wbb, versie 7.5 van het SIKB) en is het uitvoeren van nader bodemonderzoek in veel gevallen noodzakelijk.

In tabel 3.4.1. zijn de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek opgenomen alsmede de resultaten van de uitgevoerde toetsingen.

- <AW / <S *niet verontreinigd*: het gehalte / de concentratie is lager dan of gelijk aan de achtergrond-waarde (grond) of streefwaarde (grondwater), dan wel de rapportagegrens;
- >AW / >S *licht verontreinigd*: het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater) en is lager dan of gelijk aan de tussenwaarde, zijnde licht verontreinigd;
- >T *matig verontreinigd*: het gehalte overschrijdt de tussenwaarde en is lager dan of gelijk aan de interventiewaarde;
- >I *sterk verontreinigd*: het gehalte overschrijdt de interventiewaarde.

Asbest

Het resultaat van het verkennend onderzoek is een uitspraak over de mogelijke verontreiniging van de bodem op basis van verzamelde stukken asbesthoudend materiaal en (meng)monsters grond. Aan de hand van het verkregen indicatieve gehalte aan asbest wordt nagegaan of nader onderzoek al dan niet noodzakelijk is.

Door de beperkte onderzoeksintensiteit van het verkennend onderzoek kan niet direct worden getoetst aan de interventiewaarde (gewogen gehalte 100 mg/kg.ds). In het verkennend onderzoek wordt het gehalte getoetst aan de interventiewaarde gecorrigeerd met een factor 2. Deze correctiefactor is een maat voor de betrouwbaarheid van het verkennend onderzoek in relatie tot het nader onderzoek. Indien het asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde (50 mg/kg.ds) is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogste bepaalde waarde binnen een (deel)locatie is hiervoor bepalend.

TABEL 3.4.1: overzicht monsters, monstersamenstelling, analyses en toetsingsresultaten

Monstercodes, deelmonsters en bodemlagen (bodemlagen in cm-mv)	Matrix en eventuele bijzonderheden	Analyse	Toetsingsresultaten			Asbest
			Wbb			
			> AW / > S (licht verhoogd)	> T (matig verhoogd)	> I (sterk verhoogd)	
NEN 5740+A1;2016						
MM1 ASB01 (0-50) 22 (0-50) Asb02 (0-50) ASB06 (0-50) ASB07 (0-50) ASB14 (0-50) ASB15 (0-50) ASB17 (0-50) ASB18 (0-50) ASB21 (0-50)	Zand: geen bijzonderheden	Standaardpakket grond + OCB, Cr, As	PAK, minerale olie	-	-	
MM2 23 (5-50) ASB03 (8-50) ASB04 (5-50) ASB11 (0-50) ASB12 (0-50) Asb13 (0-50) Asb16 (0-50) ASb19 (0-50)	Zand: geen bijzonderheden	Standaardpakket grond + OCB, Cr, As	-	-	-	
MM3 22 (100-150) 23 (150-200) Asb02 (100-150) ASB04 (50-100) ASB11 (50-100) ASB21 (50-100)	Zand, geen bijzonderheden	Standaardpakket grond	-	-	-	
MM4 ASB01 (100-150) 22 (50-100) 23 (50-100) ASB07 (50-100) Asb08 (50-100) Asb10 (50-100) ASB17 (50-100) Asb20 (50-100)	Klei: geen bijzonderheden	Standaardpakket grond	PCB	-	-	
22-1-1 (250-350)	Grondwater	Standaardpakket grondwater	Molybdeen, naftaleen	-	-	
23-1-1 (250-350)	Grondwater	Standaardpakket grondwater	Naftaleen	-	-	
NEN 5707+C2;2017						
ASM1	Zand, bovengrond 0,0-0,5 m-mv	Asbestbepaling grond				<0,6mg/kg ds
ASM2	Zand, bovengrond 0,0-0,5 m-mv	Asbestbepaling grond				<0,5 mg/kg ds
ASM3	Zand, bovengrond 0,0-0,5 m-mv	Asbestbepaling grond				<0,7 mg/kg ds
ASM4	Klei, bovengrond 0,0-0,5 m-mv	Asbestbepaling grond				<0,6 mg/kg ds

*: indien vergelijkbare waarden worden gemeten tijdens een officieel Bbk-onderzoek

Blanco: niet geanalyseerd / onderzocht / getoetst

3.5 INTERPRETATIE

Wet bodembescherming

Algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit

In de bodem tot een diepte van maximaal 3,5 m-mv is sprake van geen bijmenging met bodemvreemde materialen.

De bovengrond van het westelijk deel bestaat voornamelijk uit zand en is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. Dit is mogelijk te relateren aan de nabijheid van de spoorbaan. De bovengrond in het oostelijke deel van de locatie bestaat plaatselijk uit zand en plaatselijk uit klei. Het zand in het oostelijke deel van de locatie is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De ondergrond van bestaat voornamelijk uit zand en klei. Zeer plaatselijk komt veen voor. Het zand in de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. De klei in de ondergrond is licht verontreinigd met PCB.

De grondwaterspiegel is gelegen op circa 2,0 m-mv. Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging. In het grondwater is sprake van een licht verhoogde concentratie naftaleen en ter plaatse van peilbuis 22 molybdeen.

Asbest

In de bodem is geen sprake van puinbijmengingen. In de op asbest geïnspecteerde grond is geen asbestverdacht materiaal (grove fractie) aangetroffen. Op basis van de asbestbepalingen blijkt, dat de gehalten asbest lager zijn dan de betreffende detectiegrenzen.

Aangezien het gewogen gehalte aan asbest lager is dan de helft van de interventiewaarde, zijnde 50 mg/kg.ds, is het statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde, zijnde 100 mg/kg.ds, ook in een nader onderzoekstraject niet zal worden overschreden en is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Volgens de NEN 5707+C2;2017 kan de conclusie dat op een locatie geen asbest is aangetoond pas worden getrokken wanneer visueel geen asbesthoudend materiaal wordt waargenomen en bij de analyse van grondmonsters geen analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest wordt gevonden. Gelet op bovengenoemde in relatie met de onderzoeksresultaten kan voor de locatie worden geconcludeerd dat geen asbest is aangetoond.

3.6 TOETSING HYPOTHESE

De op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek vastgestelde onderzoekshypothese is getoetst aan de resultaten van het verkennend bodemonderzoek. De toetsing van de hypothese is in onderstaande tabel opgenomen. Indien van toepassing is, bij een (gedeeltelijk) onjuiste hypothese de invloed op representativiteit van het onderzoek in relatie met de gevolgde onderzoeksstrategie aangegeven.

TABEL 3.6.1: hypothese en onderzoeksstrategie

(Deel)locatie	Gehele locatie
Onderzoek	NEN 5740+A1;2016
Hypothese	Verdacht
Toetsing	<p>Hypothese: - op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese aangenomen.</p> <p>Reden: - de licht verhoogde parameters in die in de bodem zijn aangetoond.</p> <p>Invloed op representativiteit in relatie met de gevolgde (achteraf onjuiste) onderzoeksstrategie: - niet van toepassing</p>
Onderzoek	NEN 5707+C2;2017
Hypothese	Verdacht
Toetsing	<p>Hypothese: - op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese verworpen.</p> <p>Reden: - er is geen asbestverdacht materiaal aangetoond en er is geen asbest aangetoond in een gehalte boven de tussenwaarde.</p> <p>Invloed op representativiteit in relatie met de gevolgde (achteraf onjuiste) onderzoeksstrategie: - niet van toepassing</p>

3.7 CONCLUSIES

Aanleiding en doelstelling

In opdracht van CBRE B.V. is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek, een verkennend milieukundig bodemonderzoek en een verkennend asbest uitgevoerd. De onder-zoekslocatie de Omringlocatie Almere aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en Het Landje 16A t/m 56 te Opperdoes.

De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen transactie van het terrein. Op de huidige locatie bevinden zich momenteel een zorginstelling en (aanleun) huurwoningen.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem, inclusief asbest, ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wegens de handhaving van bestaande bebouwing is gekozen om geen inpandig onderzoek te doen.

Wet bodembescherming

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

Algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit

- In de bodem tot een diepte van maximaal 3,5 m-mv is geen sprake van een bijmenging met bodemvreemd materiaal.
- Aan het bemonsterde grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een eventuele bodemverontreiniging.
- De grond is hoogstens licht verontreinigd met PAK minerale olie en PCB.

- Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie naftaleen en molybdeen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen.

De lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Asbest

- In de grond is geen asbestverdacht materiaal (grove fractie) aangetroffen.
- Op basis van de asbestbepalingen (fijne fractie) blijkt in de bodem geen asbest te zijn aangetoond, dat de gehalten asbest lager zijn dan de betreffende detectiegrenzen.

Aangezien op de locatie visueel geen asbesthoudend materiaal is waargenomen en geen analytisch aantoonbaar gehalte aan asbest is aangetoond wordt de hypothese verdacht ten aanzien van asbest verworpen.

3.8 AANBEVELINGEN

Op basis van de onderzoeksresultaten en conclusies wordt het navolgende aanbevolen:

Wij adviseren om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag, zijnde de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord namens de gemeente Medemblik, om na te gaan of zij kunnen instemmen met de onderzoeksresultaten en bovengenoemde conclusies.

4. BETROUWBAARHEID

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen geaccepteerde inzichten en methoden. Echter, een bodemonderzoek is gebaseerd op het nemen van een beperkt aantal monsters en chemische analyses.

IDDS streeft naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek. Toch blijft het mogelijk dat lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit of opbouw van het bodemmateriaal voorkomen, ten opzichte van de in onderhavig rapport beschreven situatie. IDDS acht zich niet aansprakelijk voor eventuele schade die als gevolg van deze afwijkingen zou kunnen ontstaan.

Hierbij dient tevens te worden gewezen op het feit dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) zou plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek door, bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de locatie, het aanvoeren van grond van elders, toevoeging van bodemvreemde materialen of het naar de onderzoekslocatie verspreiden van verontreinigingen van verder gelegen terreinen via het grondwater.

Naarmate de periode tussen de uitvoering van het onderzoek en het gebruik van de resultaten langer wordt, zal meer voorzichtigheid betracht moeten worden. In veel gevallen hanteren de beoordelende instanties termijnen (doorgaans maximaal 3 jaar voor een bedrijfslocatie en maximaal 5 jaar voor een woonlocatie) waarbinnen de onderzoeksresultaten representatief worden geacht te zijn.

Bij het gebruik van de resultaten van dit onderzoek dient het doel van het onderzoek goed in ogenschouw te worden genomen. Zo zullen de resultaten van een onderzoek naar het voorkomen en/of verspreiding van één specifieke verontreinigende stof geen uitsluitel bieden omtrent de aanwezigheid aan verhoogde concentraties van overige, niet onderzochte verontreinigende stoffen.



- 1 kaarten en tekeningen
 - 1.1 topografische kaart
 - 1.2 situatietekening met boorpunten

1.1 Topografische kaart

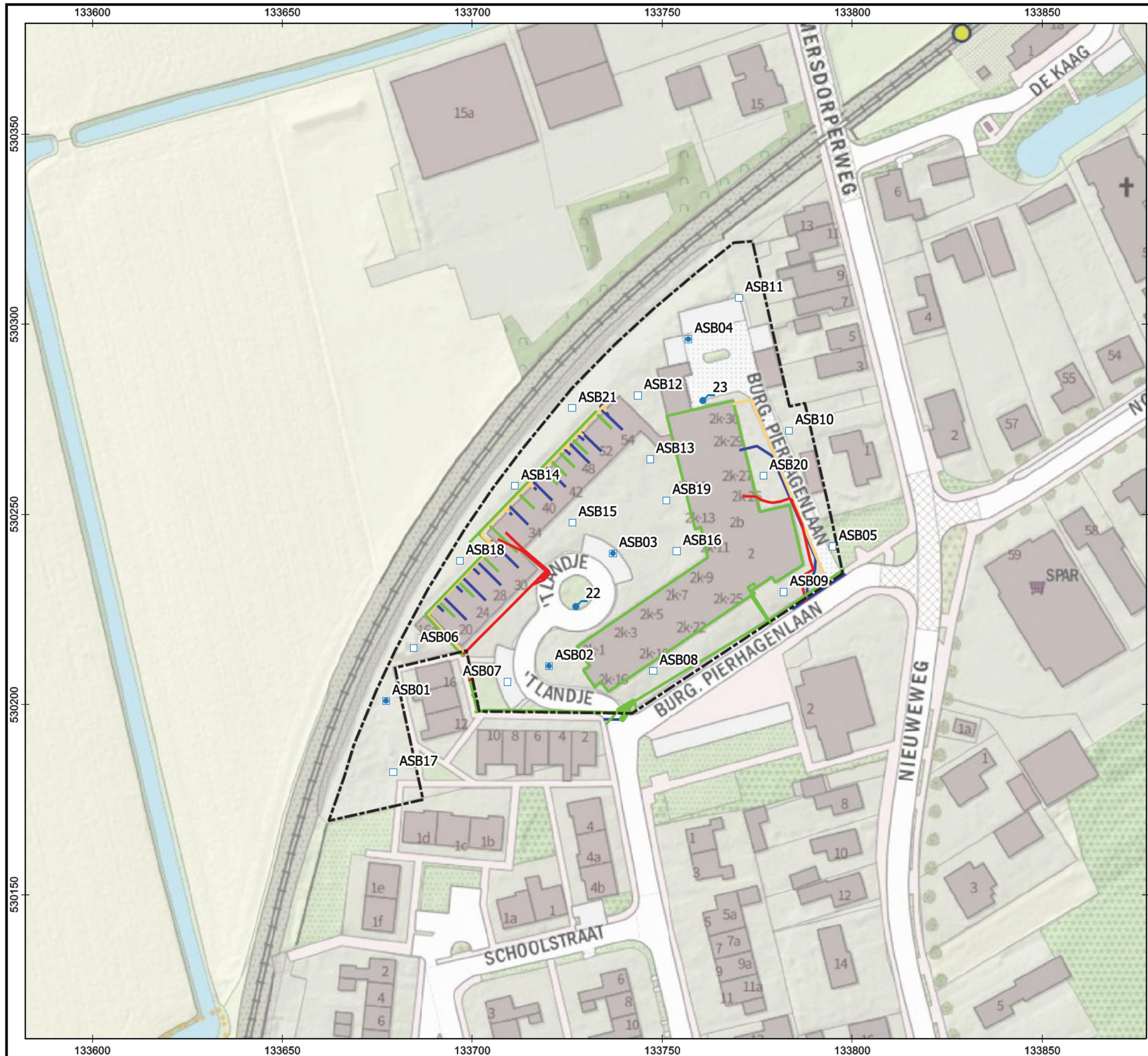


Legenda

— Locatie-aanduiding


integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling





- Legenda**
- Plangebied
 - boringen**
 - Boring met peilbuis
 - Asbestgat met boring (1,0 m-mv)
 - Asbestgat met boring (2,0 m-mv)
 - klic kader entities**
 - B-BH-RI-OVERIG 13-G
 - B-WE-KL-DATA-G
 - B-WE-KL-ET-G
 - B-WE-KL-GAS-G
 - B-WE-KL-WATER-G



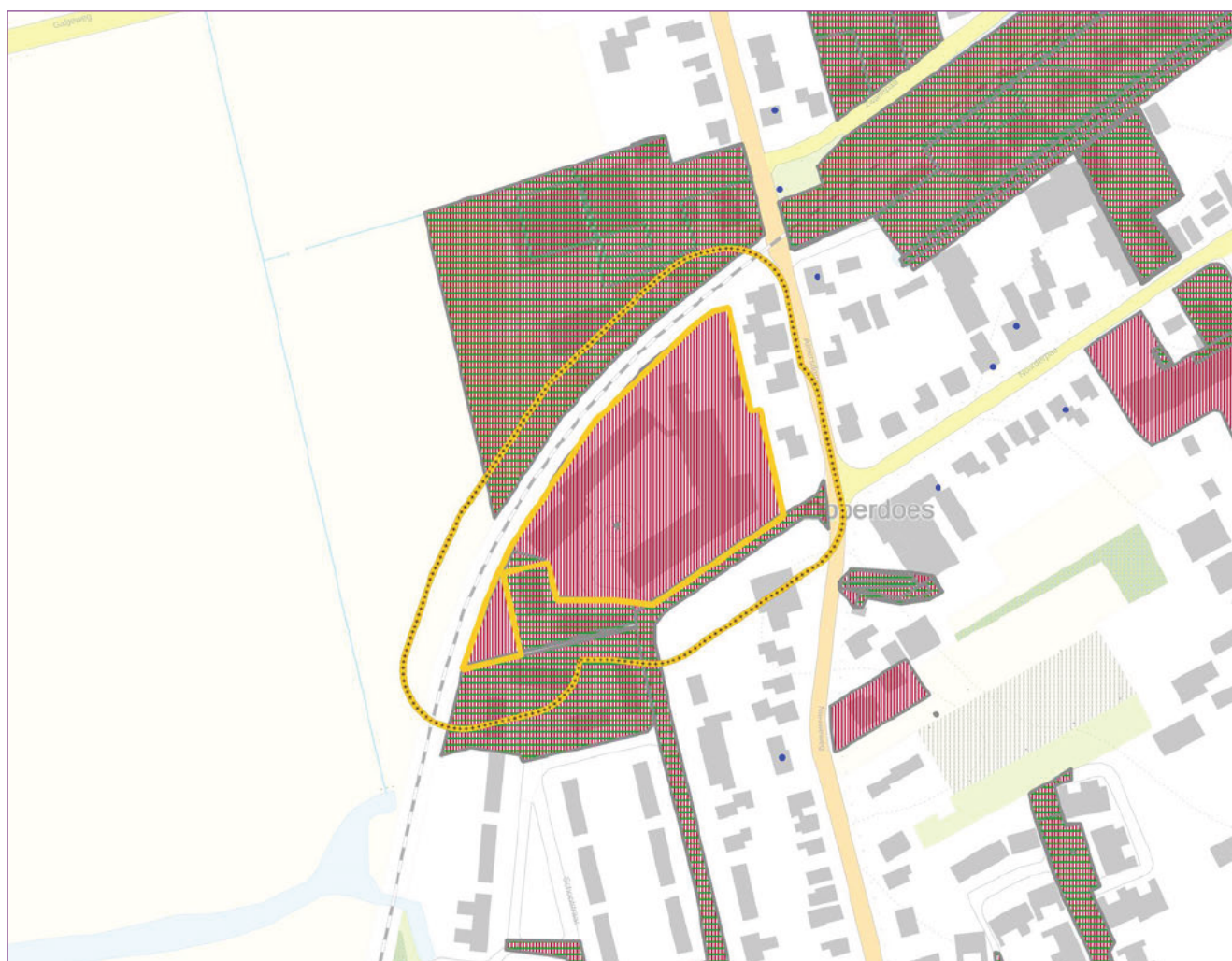
530150	 IDDS <i>integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling</i> <small>IDDS 15 Graafschapweg 37 2201 CZ Noordwijk www.idds.nl</small>	5.1 lid 2 e	<u>Opdrachtgever</u> CBRE B.V.
			<u>Projectnummer</u> 1911N110
			<u>Locatie</u> Burgermeester P erhagen aan 2 en '1 Landje 18-56, Opperdoes <u>Omschr i v n g</u> Verkennd bodemonderzoek
Getekend Vrijgegeven			
Formaat Schaal Schaal situatie	A3 1:1000 1:20000		
Datum	2 12 2019	<u>Tekening nr</u> N110 BO 01	<u>Versie nr</u> 1 1
			<u>Bijlage nr</u> 1 2



2	informatie vooronderzoek
2.1	rapportage omgevingsdienst

Bodemrapportage

N110 Omringlocatie Almere Opperdoes



Legenda



Geselecteerd gebied



25-meter buffer



Bodemlocaties



Bodemonderzoeken



Historisch_bodembestand

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 133741 Y 530245 meter

Inhoudsopgave

Informatie over geselecteerd gebied	3
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	6
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	7
Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)	12
Toelichting op de velden - bodemlocatie	13
Toelichting op de velden - bodemonderzoeken	14
Toelichting op de velden - Historische bodembestanden	15
Disclaimer	15
Contactinformatie	15

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Burg. Pierhagelaan, Schoolstraat te Opperdoes

Locatiecode	GN042001770
Naam locatie	Burg. Pierhagelaan, Schoolstraat te Opperdoes
Adres	Burgemeester Pierhagenlaan
Woonplaats	Opperdoes
Gemeente	Medemblik (0420)
Code bevoegd gezag Wbb	GN042001770
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	-
Asbeststatus	Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest
Vervolg in kader Wbb	voldoende onderzocht, De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming
Vervolg in ander kader	Niet van toepassing
Convenant	-
Conclusie kort	-
Opmerkingen	Geen verdachte waarnemingen aangetroffen, derhalve geen analyses uitgevoerd. (VO, 15-08-2017) ==OPMERKINGEN== Dit is deellocatie VI van VI

Besluiten bij locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Activiteit	Van	Tot	Voldoende onderzocht
onverdachte activiteit	Onbekend	Heden	Onbekend

Onderzoeken bij deze locatie

Rapportnaam	VO Burg. Pierhagelaan, Schoolstraat te Opperdoes
Soort onderzoek	Verkenkend onderzoek NEN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NEN 5740 die beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie
Aanleiding	Civieltechnisch
Datum onderzoek	15-08-2017
Auteur en kenmerk	Landview 2017394
Conclusie onderzoek	
Conclusie adviesbureau	
Opmerkingen onderzoek	Zintuiglijk: Geen bijzonderheden BG: Niet onderzocht OG: Niet onderzocht GW: Geen waarneming.

	<i>Geen verdachte waarnemingen aangetroffen, derhalve geen analyses uitgevoerd. Werkzaamheden konden onder BKK worden uitgevoerd.</i> <i>==OPMERKINGEN== Dit is deellocatie VI van VI</i>
SIKB-ID	100420GN04200036872628846

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Bodemlocatie(s) in het BIS (Bodeminformatie systeem)

Almersdorperweg 15

Locatiecode	GN042000641
Naam locatie	Almersdorperweg 15
Adres	Almersdorperweg 15
Woonplaats	1674NV Opperdoes
Gemeente	Medemblik (0420)
Code bevoegd gezag Wbb	GN042000641
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	-
Asbeststatus	Onverdacht op basis preHO
Vervolg in kader Wbb	voldoende onderzocht, De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming
Vervolg in ander kader	BSB-operatie/Bedrijvenregeling
Convenant	-
Conclusie kort	Afgehandeld in kader BSB
Opmerkingen	BSB-nummer=30468 Exitcode=GVO (niet ernstig geen vervolg) Bouwplan 1995 : Alleen de uitbreiding is onderzocht. De rest v/h bedrijf en de b.g. tank nog niet.

Besluiten bij locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Activiteit	Van	Tot	Voldoende onderzocht
hbo-tank (bovengronds)	1993	Heden	Ja
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	Onbekend	Onbekend	Nee
onverdachte activiteit	Onbekend	Onbekend	Ja

Onderzoeken bij deze locatie

Rapportnaam	Grondwatermonitoring Almersdorperweg 15
Soort onderzoek	Monitoringsrapportage, Een rapportage die conclusies beschrijft van de uitgevoerde monitoring van een sanering of verontreiniging
Aanleiding	Voorgaand
Datum onderzoek	19-01-2004
Auteur en kenmerk	De Vries en van de Wiel SB/04-8100-1005r01A.DOC
Conclusie onderzoek	grondwater is niet verontreinigd

Adres	<i>Almersdorperweg 15</i>
Woonplaats	<i>Opperdoes</i>
Gemeente	<i>Medemblik (0420)</i>

Adreslocaties bij dit cluster

Adreslocatiecode	Adres
<i>A0420001048</i>	<i>Almersdorperweg 15 Opperdoes</i>

Bron(nen) bij dit cluster

Bedrijf-broncode	<i>B0420010071</i>
Soort bron	<i>Overig (OV)</i>
Bedrijfsnaam	<i>K. Zwaan Loonbedrijf</i>
Adres	<i>Almersdorperweg 15 1674NV Opperdoes</i>
Oud adres	<i>Almersdorperweg 15</i>
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	
Activiteit/oordeel	<i>onverdachte activiteit/</i>

Bedrijf-broncode	<i>B0420009242</i>
Soort bron	<i>Bodem sanerings bedrijfsterrein (BSB)</i>
Bedrijfsnaam	<i>Loonbedrijf Firma Zwaan</i>
Adres	<i>Almersdorperweg 15 1674NV Opperdoes</i>
Oud adres	
Periode (van-tot)	<i>Onbekend-Onbekend</i>
Opmerking	
Activiteit/oordeel	<i>loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw/ potentieel ernstig verontreinigd (5) grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven/ potentieel verontreinigd (3)</i>

Schoolstraat

Locatiecode	<i>GN042000618</i>
Naam locatie	<i>Schoolstraat</i>
Adres	<i>Schoolstraat 0</i>
Woonplaats	<i>1674PC Opperdoes</i>
Gemeente	<i>Medemblik (0420)</i>
Code bevoegd gezag Wbb	<i>GN042000618</i>
Beschikte status (bevoegd gezag Wbb)	-
Asbeststatus	-
Vervolg in kader Wbb	<i>voldoende gesaneerd, De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming</i>
Vervolg in ander kader	<i>Niet van toepassing</i>

Convenant	Nee
Conclusie kort	Voldoende onderzocht.
Opmerkingen	Grondsanering uitgevoerd. Kleine restverontreiniging achtergebleven.

Besluiten bij locatie

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Onderzochte activiteit(en) bij deze locatie

Activiteit	Van	Tot	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	Onbekend	1994	Ja

Onderzoeken bij deze locatie

Rapportnaam	Schoolstraat
Soort onderzoek	Verkenkend onderzoek NVN 5740, Een bodemonderzoek volgens norm NVN 5740 ie beschrijft welke bodemonderzoekstrategie het best voor de betreffende situatie geschikt is om uiteindelijk een uitspraak te kunnen doen over de bodemkwaliteit op een locatie. De NEN 5740 is de opvolger van deze norm
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	01-06-1994
Auteur en kenmerk	Landview 94273
Conclusie onderzoek	BVgr. (puinlaag): lood > C, zink, PAK > B, min. olie, koper > A. BVgr: < A. ONgr: < A. GRw: < A.
Conclusie adviesbureau	
Opmerkingen onderzoek	A, B, C waarden gebruikt.
SIKB-ID	10042000000000000000000038368

Rapportnaam	Schoolstraat
Soort onderzoek	Sanerings evaluatie, Een evaluatie van de uitgevoerde bodemsanering
Aanleiding	Bouwvergunning
Datum onderzoek	01-10-1994
Auteur en kenmerk	Landview 94373
Conclusie onderzoek	NO: Grond: PAK: I, lood > S. Sanering: randen ontgraving: PAK > S.
Conclusie adviesbureau	
Opmerkingen onderzoek	Naderonderzoek en sanering (ontgraving) uitgevoerd. Geen geval ernstige bodemveront. (<20m3), sterk veront. puinhoudende grond wel afgegraven (totaal 93 ton). Sanering heeft aan doelstelling voldaan.
SIKB-ID	10042000000000000000000038367

Adrescluster uit Historisch Bodembestand(HBB)

Adresclustercode	C0420001083
Adres	Schoolstraat 1
Woonplaats	Opperdoes
Gemeente	Medemblik (0420)

Adreslocatiecode	Adres
A0420001122	Schoolstraat 1 Opperdoes

Bron(nen) bij dit cluster

Bedrijf-broncode	B0420010935
Soort bron	Overig (OV)
Bedrijfsnaam	
Adres	Schoolstraat 1 1674PC Opperdoes
Oud adres	
Periode (van-tot)	Onbekend-Onbekend
Opmerking	
Activiteit/oordeel	brandstoftank (ondergronds)/ potentieel verontreinigd (4)

Historisch Bodembestand (niet aan bodemlocatie gekoppeld)

Bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord zijn geen gegevens beschikbaar

Toelichting

Algemeen: Het bodeminformatiesysteem (BIS) is sinds 1994 door de gemeenten gevuld met informatie over bodemonderzoeken. De informatie is ingedeeld in bodemlocaties. Een bodemlocatie is meestal een perceel of een plangebied waar de bodem is onderzocht. Over een bodemlocatie kunnen meerdere onderzoeken bekend zijn. Deze onderzoeken kunnen op verschillende delen van de locatie zijn uitgevoerd. Bijvoorbeeld een bouwlocatie of ondergrondse tank.

Toelichting op de velden - bodemlocatie

- Status verontreiniging: Dit is de status die door de gemeente of milieudienst op basis van het beschikbare onderzoek is toegekend.
- Ernstig, geen risico's bepaald: er is sprake van meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond en/ of meer dan 100 m3 sterk verontreinigd grondwater waarvan de risico's voor mens, ecologie of verspreiding nog niet zijn bepaald
- Ernstig, niet spoed: er is sprake van ernstige verontreiniging maar er zijn geen onaanvaardbare risico's voor mens, ecologie of verspreiding vastgesteld.
- Ernstig, niet urgent: urgent is de oude term voor spoed
- Ernstig, urgentie niet bepaald
- Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd: er komen sterke verontreinigingen voor maar er is geen sprake van een ernstig geval
- Niet verontreinigd (geen vervolg) (vervallen)
- Potentieel ernstig: het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging (meestal op basis van HO of preHO)
- Potentieel urgent: het vermoeden bestaat dat de aangetroffen verontreiniging risico's oplevert voor mens, ecologie of verspreiding
- Potentieel verontreinigd: het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar is geen aanleiding voor vervolgonderzoek
- Urgent san binnen 4 jaar / 5-10 jaar / voor 2015: er is een beschikking waarin deze termijn wordt genoemd waarbinnen gesaneerd moet worden.
- Beschikte status (bevoegd gezag Wbb): Dit veld is ingevuld als het bevoegd gezag Wbb een beschikking heeft afgegeven, de status is dan ook formeel vastgelegd in een beschikking.
Er is dan ook sprake van een aantekening in het Wkpb-register. Doorgaans zal de door de milieudienst toegekende status gelijk zijn aan de status die door het bevoegd gezag is toegekend.
- Asbeststatus: Asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707: het is nog niet duidelijk of er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Onderzocht conform NEN 5707 en > 100 mg/kg: er is sprake van een ernstig geval van met asbest verontreinigde grond.
- Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg: grond wordt beschouwd als niet- asbesthoudend
- Onverdacht op basis HO, vooronderzoek asbest: uit het vooronderzoek blijken geen verdenkingen v.w.b. asbest.
- Verdacht op basis HO, vooronderzoek asbest, uit het vooronderzoek blijken verdenkingen v.w.b. asbest.
- Vervolg in kader WBB:
 - o HO: historisch onderzoek
 - o OO: oriënterend onderzoek
 - o NO: nader onderzoek
 - o SO: saneringsonderzoek
 - o SP: saneringsplan
- Uitvoeren actieve nazorg: na sanering gelden nog nazorgverplichtingen die in een beschikking zijn vastgelegd
- Uitvoeren evaluatie: na sanering worden de resultaten vastgelegd in een rapport
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: het nemen van tijdelijke maatregelen om verspreidings- of blootstellingsrisico's van de verontreiniging te verminderen

- Monitoring: er wordt periodiek gecontroleerd of er geen verspreiding plaatsvindt
- Registratie restverontreiniging: na sanering is een restverontreiniging achtergebleven; hier wordt een Wkpb aantekening van gemaakt voldoende gesaneerd. Op basis van een goedgekeurd evaluatierapport is verdere sanering niet noodzakelijk voldoende onderzocht. Op basis van de beschikbare onderzoeken is vervolgonderzoek niet noodzakelijk
- Vervolg in ander kader: Als hier ja is ingevuld is een ander vervolg gewenst dan logisch voortvloeit uit de Wet bodembescherming (WBB). Bijvoorbeeld een onderzoek in verband met een ondergrondse tank. Doorgaans wordt dit in het opmerkingen-veld toegelicht.

Toelichting op de velden - bodemonderzoeken

- Bijzonder inventariserend onderzoek: onderzoek in specifieke gevallen bijvoorbeeld complexe grondwaterverontreinigingen.
- Bodemluchtonderzoek: onderzoek naar de kwaliteit van bodemlucht met het oog op mogelijke risico's voor bewoning.
- Bodemsanering bedrijven (BSB): onderzoek op bedrijfslocaties.
- BOOT: een onderzoek gericht op mogelijke verontreiniging door ondergrondse tanks.
- Bouwstoffenbesluit: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/ of hergebruik.
- Historisch onderzoek: er is in archieven e.d. gezocht of er aanleiding is om een oriënterend of verkennend bodemonderzoek uit te voeren.
- Indicatief onderzoek: voor meerdere soorten onderzoek gebruikte term, meestal om aan te geven dat het een globaal onderzoek betreft.
- Meldingsformulier BUS evaluatieverslag: evaluatieverslag van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Meldingsformulier BUS saneringsplan: saneringsplan van een standaardsanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen.
- Nader onderzoek: onderzoek volgend op oriënterend of verkennend onderzoek gericht op het bepalen van de omvang en risico's van verontreiniging.
- Nazorgplan: plan waarin maatregelen staan beschreven gericht op het beheer van verontreiniging die na een sanering is achtergebleven.
- Nul situatieonderzoek: vastleggen van de kwaliteit van de bodem bij de start van bodembedreigende activiteiten.
- Oriënterend bodemonderzoek: onderzoek specifiek gericht op (historische) verdenkingen, meestal volgend op een HO.
- Partijkeuring grond: onderzoek naar de kwaliteit van een partij grond met het oog op afvoer en/of hergebruik.
- Pre-HO: er is een verdenking op basis van het HBB maar er is nog geen feitelijk (historisch) onderzoek verricht.
- Sanerings evaluatie: beschrijving van de uitgevoerde sanering.
- Sanerings onderzoek: soms is extra onderzoek nodig om het saneringsplan te kunnen opstellen.
- Saneringsplan: beschrijving van de mogelijke saneringsvarianten en voorkeursvariant; dit moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag.
- Verkennend onderzoek NEN 5740: meest voorkomende soort onderzoek, bijvoorbeeld bij bouwvergunningen, en grondtransacties.
- Verkennend onderzoek NVN 5740: de oude norm voor verkennende onderzoeken.
- Verkennend onderzoek stortplaatsen: specifiek onderzoek bij voormalige stortplaatsen.
- Conclusie: In dit veld is een korte conclusie van het onderwerp weergegeven. Stoffen zijn meestal weergegeven met hun chemische symbool, bijvoorbeeld lood=Pb. Mate van verontreiniging is weergegeven als:
 - o S of >AW: overschrijding van streef- of achtergrondwaarde, lichte verontreiniging
 - o >T: overschrijding van de tussenwaarde, matige verontreiniging
 - o >I: overschrijding interventiewaarde, sterke verontreiniging
 - o Bg: bovengrond (doorgaans de laag van 0-0,5 m -mv)
 - o Og: ondergrond (doorgaans dieper dan 0,5 m -mv)
 - o Gw: grondwater

Toelichting op de velden - Historische bodembestanden

Het Historische Bodembestand (HBB) is in 2003-2007 opgesteld aan de hand van oude en recente archieven (Hinderwet, Wet Milieubeheer, Ondergrondse tanks e.d.).

Voor elk gevonden adres is een adreslocatie aangemaakt. Hieraan zijn de mogelijk bodembedreigende activiteiten uit de dossiers gekoppeld. Indien bekend zijn het startjaar en eindjaar van de activiteit uit het dossier overgenomen.

Een activiteit is ingeschat op mogelijke verontreiniging (status conform zogenaamde UBI-codering).

- potentieel verontreinigd = wel enige verontreiniging verwacht, maar niet ernstig (klasse 1-4)
- potentieel ernstig verontreinigd = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig (klasse 5 en 6)
- potentieel spoedeisende verontreiniging = mogelijk is ernstige verontreiniging aanwezig die met spoed moet worden aangepakt (klasse 7 en 8)

Het is mogelijk dat dezelfde activiteit op meerdere adressen voorkomt (het bedrijf bevond zich dan op beide adressen), of dat op een adres een activiteit meer keren voorkomt (er zijn dan meerdere dossiers over een bedrijf gevonden).

HBB-adreslocaties zijn verdenkingen die nog niet zijn meegenomen in bodemonderzoeken. Zodra de locatie werkelijk wordt onderzocht, wordt deze aan een bodemlocatie gekoppeld. De activiteit is dan te vinden onder de bodemlocatie. Daar staat ook of deze voldoende is onderzocht.

Disclaimer

1. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord besteedt de grootst mogelijke aandacht en zorg aan de gegevens op het bodemloket. Toch is het mogelijk dat er onjuistheden en onvolkomenheden voorkomen. Mocht u informatie tegenkomen waarvan u denkt dat deze onjuist is dan stellen wij uw reactie zeer op prijs. U kunt reageren per e-mail naar postbus@odnhn.nl
2. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt in geen enkel geval aansprakelijkheid voor schade als gevolg van deze onjuistheden of onvolkomenheden, noch voor problemen die worden veroorzaakt door het gebruiken of verspreiden van deze gegevens en informatie.
3. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvaardt evenmin aansprakelijkheid voor geleden verlies, gederfde winst of gederfde levensvreugde die voortkomt uit het gebruik of verspreiden van de informatie, dan wel voortkomt uit technische gebreken. Het downloaden van gegevens en informatie is geheel voor risico van de gebruiker.

Contactinformatie

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Dampten 2, 1624 NR HOORN
T 088-1021300, E postbus@odnhn.nl



- 3. veldonderzoek
- 3.1 formulieren veldonderzoek
- 3.2 boorstaten en legenda

26-1 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2001 en 2002	
Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Projectgegevens	
Opdrachtgever (bedrijf en contactpersoon)	IDDS Milieu 5.1 lid 2 e
Contactpersoon locatie	5.1 lid 2 e
Verantwoordelijke projectleider	5.1 lid 2 e
Uitvoerende organisatie	Ground Research
Uitvoeringsdatum en tijd	05-12-2019
Afspraak toegang	Melden bij de Receptie
Klic-melding (code en datum geldig)	-
Aard van de verontreiniging	-
Veiligheidsmaatregelen (anders dan standaard)	-

Opzet veldwerk (protocol 2001)	
Onderzoeksopzet:	Verkennd bodemonderzoek
Onderzoeksstrategie:	17 x boringen tot 1,0 m – mv (boring 01 t/m 04) 4 x boringen tot 2,0 m – mv (boring 05 t/m 21) 2x peilbuis (boring 22 en 23)
Kernboringen beton/ asfalt (stuks, cm)	-
Monster naar laboratorium:	Omegam
Ruimte voor notities	Milieukundige boringen en asbestgaten combineren, graag in duplo uitvoeren en bemonsteren. Boringen mogen enkele meters verzet worden als punt niet toegankelijk is, graag wel aangeven op tekening.

Ik verklaar dat de veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onafhankelijk van de opdrachtgever conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen.

26-1 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2001 en 2002	
Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Verslag veldwerk (protocol 2001)	
Uitgevoerd door:	5.1 lid 2 e Ground Research (certificaat K41104) <input type="checkbox"/> in opleiding, x 2001, x 2002, <input type="checkbox"/> 2018
Datum en duur werkzaamheden: (tijd)	05 en 06 december 2019
Beschrijving locatie: (gebruik / toelichting)	
Foto's gemaakt:	Ja / Nee
Kernboringen beton/ asfalt: (stuks, cm)	-
Gebruik ramguts (aantal, m):	-
Geplaatste boringen:	x m -mv x m -mv x m -mv x gestaakt op m -mv vanwege:
Beschrijving boorstaten:	Digitaal/ Analoog (aantal formulieren: —)
Gebruikte materialen:	X Straatpot, vloeistofdicht/ klinker X Blinde buis X Buis met filter
Uitvoering Conform BRL 2000:	Ja / Nee, afwijkingen:
Calamiteiten:	Nee / Ja:
Afspraak voor watermonsternamen: (datum tijd)	12 december 2019
Ruimte voor notities:	

26-1 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2001 en 2002	
Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Plaatsing peilbuis (protocol 2001)				
peilbuisnummer	22	23		
datum	05-12	05-12		
filterdiepte (m –mv)				
filterstelling (m –mv)				
traject filtergrind (m –mv)				
traject bentoniet (m –mv)				
EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)				
zintuiglijke waarnemingen (geur, kleur)				
opmerking(en)				

Grondwatermonsternamen (protocol 2002, NEN 5744)				
peilbuisnummer	22	23		
datum	12-12	12-12		
filterstelling (m –mv)				
gws (m –bkpb)				
gws (m –mv)				
pH (-)				
EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$) direct voor monsternamen				
EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$) tijdens afpompen				
voorpomptijd				
afpompvolume (l)				
Toegepast monsternemingstoestel				
zintuiglijke waarnemingen (geur, kleur)				
troebelheid (NTU)				
slechtlopende peilbuis	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee
filter belucht	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee
veldfiltratie	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee
drijf- of zaklaag aanwezig	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee
wijze van conserveren	Conform aangeleverd materiaal laboratorium en gekoeld na bemonstering			
opmerking(en)				

26-1 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2001 en 2002	
Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Veldwerkgegevens (barcodes)					
Peilbuisnummer	22	23			
Barcode fles 1	0341394YA	0341379YA			
Barcode fles 2	0236273MM	0236259MM			
Barcode fles 3					
Barcode fles 4					
Barcode fles 5					
Barcode fles 6					
Barcode fles 7					

Ruimte voor notities

26-3 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2018

Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Projectgegevens	
Projectnummer	201947690
Locatiegegevens (straat en plaats)	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes
Opdrachtgever (naam en tel. nr.)	IDDS 5.1 lid 2 e
Doel onderzoek	Verkennd asbestonderzoek
Uitvoerende organisatie	Ground Research (certificaat K41104)
Uitvoerende veldwerkers	5.1 lid 2 e
Verantwoordelijke projectleider	
Uitvoeringsdatum	05-12-2019
Vooronderzoek (voorgaand rapport, ed.)	Verdacht op basis van bouwjaar woningen (jaren 70) en naastgelegen spoorbaan. Eerder onderzoek heeft geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
Locatiegegevens	
Locatie ingedeeld in deelgebieden?	-
Zo ja, o.b.v. welke criteria?	-
Omstandigheden visuele inspectie	
neerslag	< 10 mm / > 10 mm; regen/hagel/sneeuw
tijdstip	.. u (na zonsopgang) / .. u (voor zonsopgang)
zicht	< 50 m / > 50 m
Bedekking maaiveld	< 25% / > 25%; vegetatie, waterplassen, anders nl:
Vegetatie verwijderd?	ja / nee, bedekkingsgraad na verwijdering < 25% / > 25%
Resultaten visuele inspectie	
Vindplaatsen aangeven op kaart, vermeld meer typen asbest op achterzijde pagina	
Asbest type 1	aantal stukjes gewicht van stukjes (gram) herkomst..... monstercode overgedragen aan lab op .. / .. / ..
Asbest type 2	aantal stukjes gewicht van stukjes (gram) herkomst..... monstercode overgedragen aan lab op .. / .. / ..
Asbest type 3	aantal stukjes gewicht van stukjes (gram) herkomst..... monstercode overgedragen aan lab op .. / .. / ..

Ik verklaar dat de veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onafhankelijk van de opdrachtgever conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen.

Paraaf veldwerker(s): 5.1 lid 2 e (digitaal aangemaakt op 05-12-2019 om 07:45)

26-3 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2018

Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

Resultaten overige werkzaamheden	
Plaats van elk proefvlak/raster, elk gat, elke sleuf en elke boring aangeven op kaart	
proefvlakken/rasters	
gaten	17 gaten graven (0,3 x 0,3 x 0,5 m)
sleuven	
boringen	4 boringen doorzetten tot 2,0 m – mv in asbestgat
bodemmonsters	Codering en datum overdracht aan lab vermelden, bij voorkeur bij de profielbeschrijving
bodemmonsters	Gewicht van het grondmonster en gewicht van de afgezeefde grove fractie
Checklist bijlagen	
Foto's gemaakt	ja / nee
Kaart aanwezig	ja / nee
Toets uitvoering	
Afwijkingen van VKB-protocol 2018 of van NEN 5707	nee / ja (dan tevens aard en motivatie afwijkingen)
Paraaf veldwerker	5.1 lid 2 e digitaal aangemaakt op 05-12-2019 om 07:45)
Voor akkoord projectleider	gitaal aangemaakt op 04-12-2019 om 13:18)
Ruimte voor notities	Gecombineerd met milieukundig bodemonderzoek. Alle gaten duplo invoeren en bemonsteren. Monster naar Omegam.

Ik verklaar dat de veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onafhankelijk van de opdrachtgever conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en de daarbij horende protocollen.

Paraaf veldwerker(s) 5.1 lid 2 e (digitaal aangemaakt op 05-12-2019 om 07:45)

26-3 Veldwerkformulier BRL 2000 protocol 2018	
Projectnummer	201947690
Projectnaam	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes (1911N110)

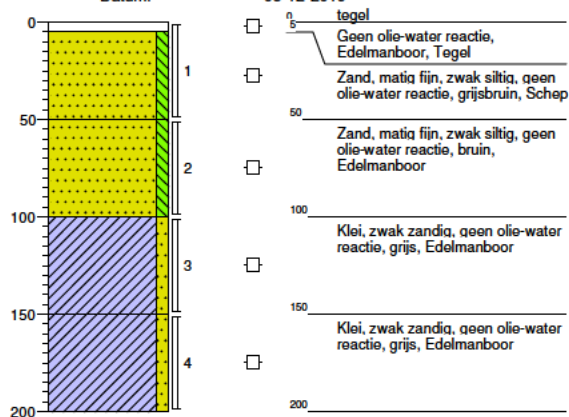
Checklist verplicht materiaal BRL 2000 - protocol 2018

Checklist verplicht materiaal	PL	VW
– Spade	x	x
– Hark	x	x
– Folie	x	x
– Werkschets van de locatie (schaal tussen 1 : 1.000 en 1 : 100)	x	x
Checklist overig onderzoeksmateriaal (op basis van noodzaak onderzoek)		
– Schouwbak	-	-
– Grove zeven met maaswijdte van 31,5 mm en 16 mm	x	x
– Grondboor (middellijn minimaal 12 cm)	x	x
– Monsterschep (minimaal 10 cm lang en 5 cm breed)	x	x
– Meetlint	x	x
– Meetwiel	-	-
– Piketpaaltjes	-	-
– Landmeetapparatuur	-	-
– Markeerlint	x	x
– Laadschop of vergelijkbaar gemechaniseerde apparatuur voor graaf- en grondwerk, geschikt voor het nemen van monsters	-	-
– Hersluitbare plastic zakken	x	x
– Afsluitbare emmers	x	x
– Ruime hoeveelheid werkwater van drinkwaterkwaliteit	x	x
– Grove balans (bereik tot 60 kg, afleesbaar om 0,1 kg en circa 1% nauwkeurigheid)	x	x
Checklist materiaal voor de veiligheid (indien noodzakelijk)		
– Afspoelbare- of wegwerpoveralls	x	x
– Afspoelbare laarzen of wegwerperschoenen	x	x
– Veiligheidshelm	-	-
– Veiligheidshandschoenen	-	-
– Veiligheidsbril	-	-
– P3-overdrukmasker met filter en laadapparaten	-	-
– Volgelaatsmasker	-	-
– Overdrucabine op de laadschop of kraan	-	-
– Asbest decontaminatie-unit	-	-
– Plakband	-	-
– Stickers met de tekst 'voorzichtig, bevat asbest'	x	x
Plan van aanpak veiligheid (kan ook apart van monsternemingsplan)		

Boring:**ASB01**

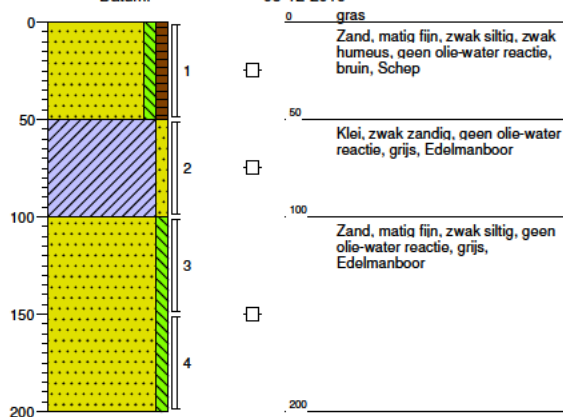
Datum:

05-12-2019

**Boring:****Asb02**

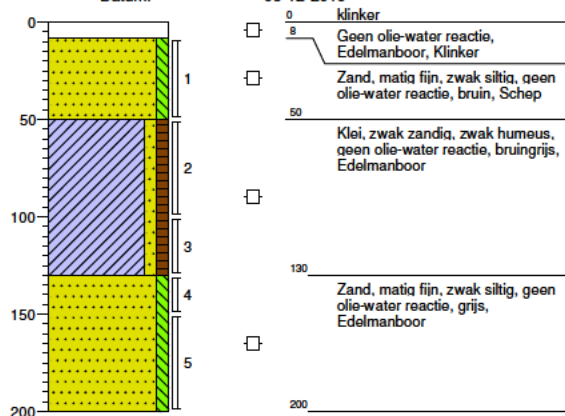
Datum:

06-12-2019

**Boring:****Asb03**

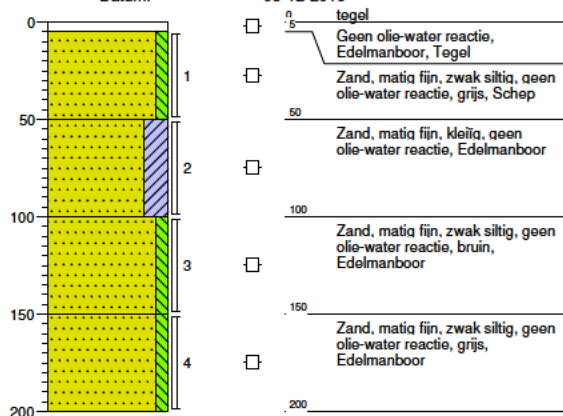
Datum:

06-12-2019

**Boring:****Asb04**

Datum:

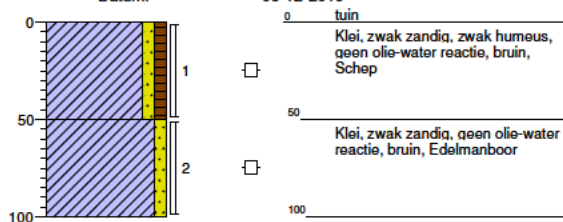
05-12-2019



Boring:**Asb05**

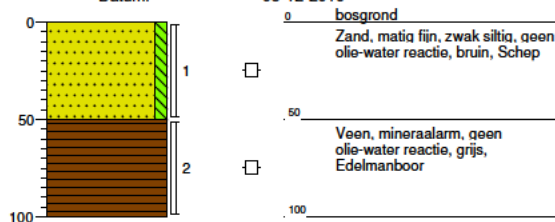
Datum:

06-12-2019

**Boring:****ASB06**

Datum:

05-12-2019

**Boring:****ASB07**

Datum:

05-12-2019

**Boring:****Asb08**

Datum:

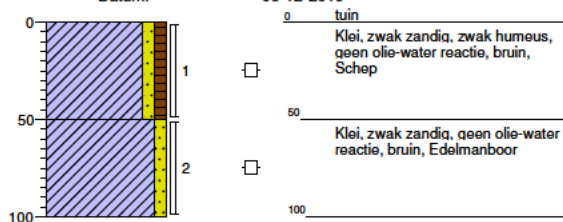
06-12-2019



Boring:**Asb09**

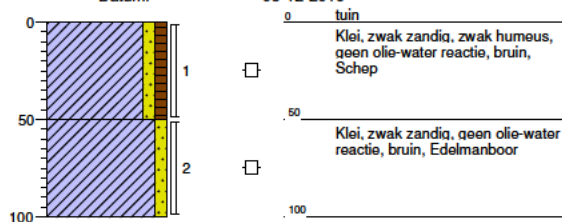
Datum:

06-12-2019

**Boring:****Asb10**

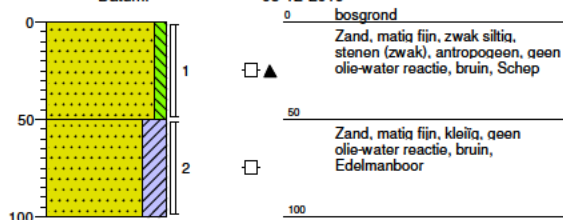
Datum:

06-12-2019

**Boring:****ASB11**

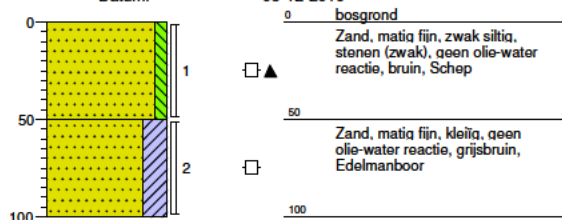
Datum:

05-12-2019

**Boring:****ASB12**

Datum:

05-12-2019



Boring:**Asb13**

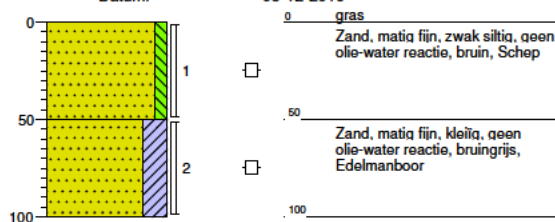
Datum:

06-12-2019

**Boring:****ASB14**

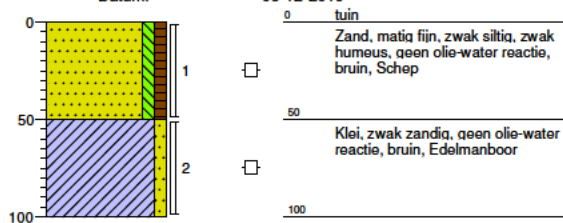
Datum:

05-12-2019

**Boring:****Asb15**

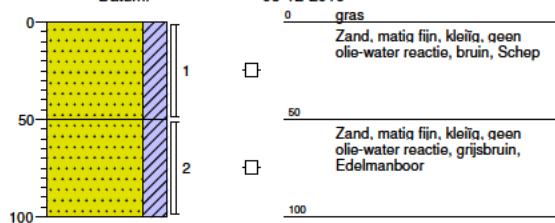
Datum:

06-12-2019

**Boring:****Asb16**

Datum:

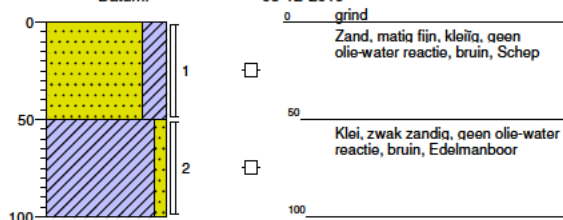
06-12-2019



Boring:**ASB17**

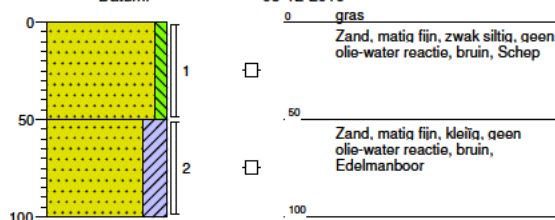
Datum:

05-12-2019

**Boring:****ASB18**

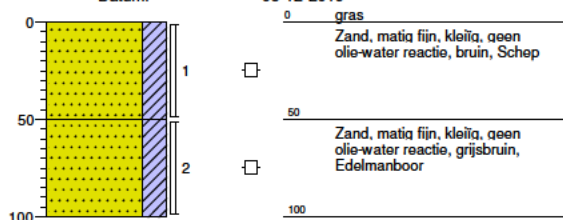
Datum:

05-12-2019

**Boring:****Asb19**

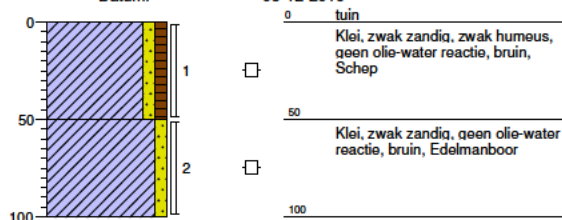
Datum:

06-12-2019

**Boring:****Asb20**

Datum:

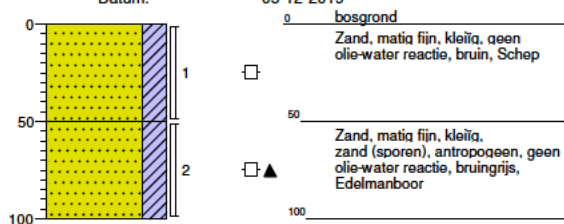
06-12-2019



Datum:

ASB21

05-12-2019

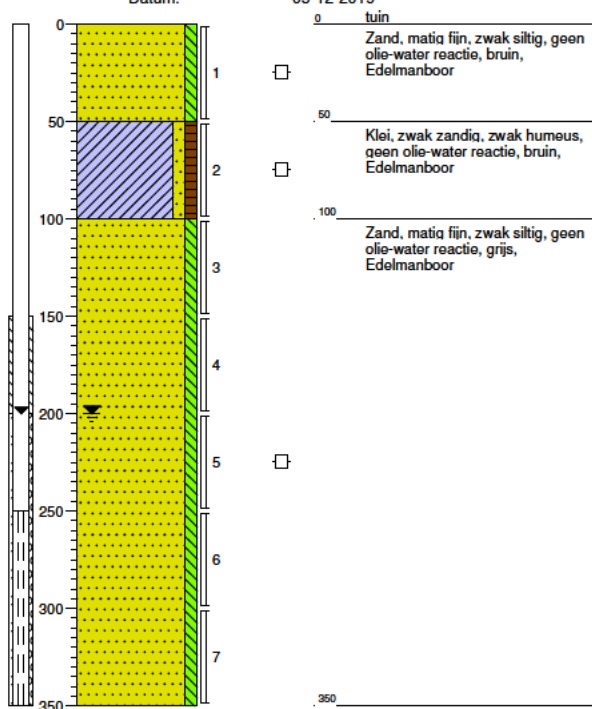


Boring:

Datum:

22

05-12-2019

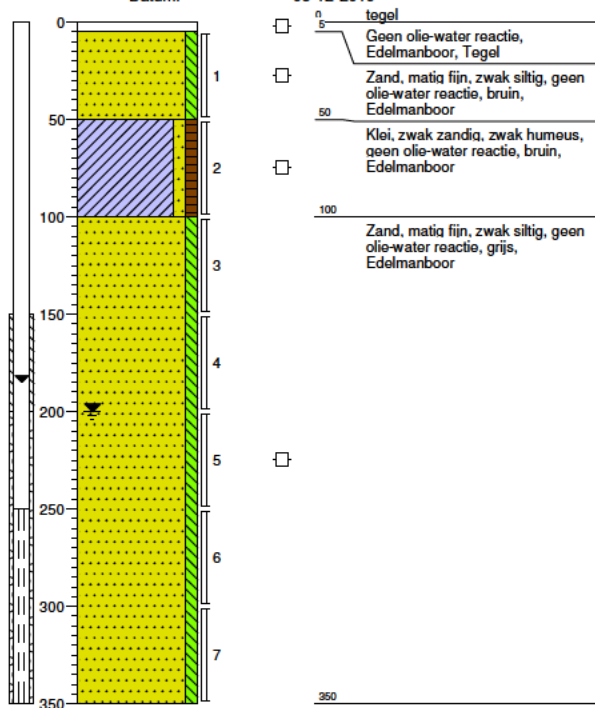


Boring:

Datum:

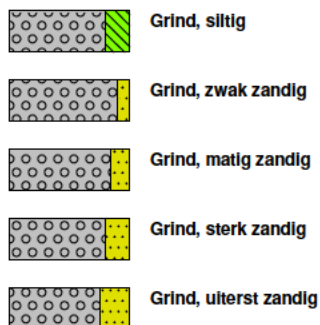
23

05-12-2019

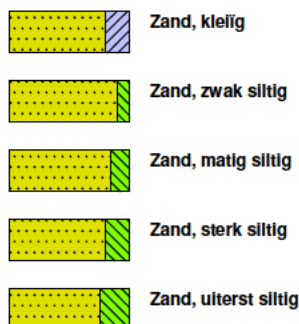


Legenda (conform NEN 5104)

grind



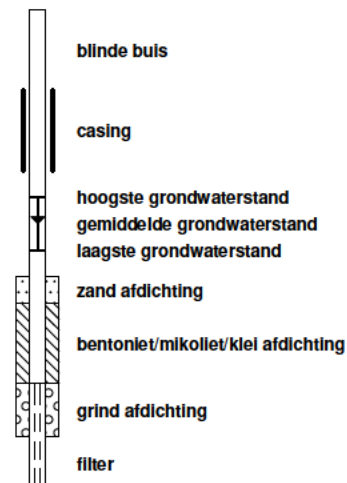
zand



veen



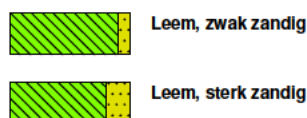
peilbuis



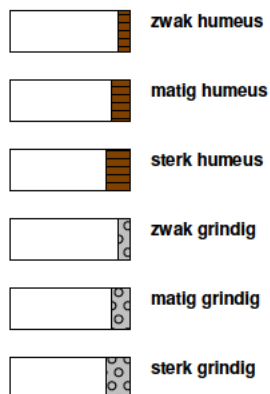
klei



leem



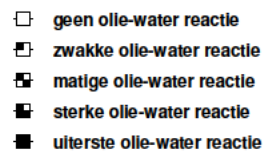
overige toevoegingen



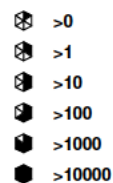
geur



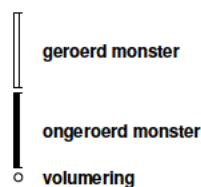
olie



p.i.d.-waarde



monsters



overig





- 4. laboratoriumonderzoek
- 4.1 certificaat grondanalyses
- 4.2 certificaat grondwateranalyse
- 4.3 certificaat asbestbepalingen

IDDS Milieu B.V.
T.a.v. de heer 5.1.2.e
Postbus 126
2200 AC NOORDWIJK ZH

Uw kenmerk : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Ons kenmerk : Project 978331
Validatieref. : 978331_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: IWUL-ZYTH-WYEW-DRPQ
Bijlage(n) : 6 tabel(len) + 4 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 16 december 2019

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1.2.e

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6182204 = MM1 ASB01 (0-50) 22 (0-50) ASb02 (0-50) ASB06 (0-50) ASB07 (0-50) ASB14 (0-50) ASb15 (0-50) ASB17 (0-50) ASB18 (0-50) ASB21 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019
Ontvangstdatum opdracht : 10/12/2019
Startdatum : 10/12/2019
Monstercode : 6182204
Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	83,9
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	1,5
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	7,2

Anorganische parameters - metalen

S arseen (As)	mg/kg ds	8,6
S barium (Ba)	mg/kg ds	40
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,20
S chroom (Cr)	mg/kg ds	25
S kobalt (Co)	mg/kg ds	4,8
S koper (Cu)	mg/kg ds	10
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0,07
S lood (Pb)	mg/kg ds	18
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	12
S zink (Zn)	mg/kg ds	48

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	54
-------------------------------------	----------	----

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,66
S anthraceen	mg/kg ds	0,20
S fluoranteen	mg/kg ds	0,97
S benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0,43
S chryseen	mg/kg ds	0,46
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,20
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,32
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,18
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,19
S som PAK (10)	mg/kg ds	3,6

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: IWUL-ZYTH-WYEW-DRPQ

Ref.: 978331_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6182204 = MM1 ASB01 (0-50) 22 (0-50) Asb02 (0-50) ASB06 (0-50) ASB07 (0-50) ASB14 (0-50) Asb15 (0-50) ASB17 (0-50) ASB18 (0-50) ASB21 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019
Ontvangstdatum opdracht : 10/12/2019
Startdatum : 10/12/2019
Monstercode : 6182204
Matrix : Grond

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen

Organochloorbestrijdingsmiddelen:

S 2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	< 0,001
S 2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001
S 2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0,001
S aldrin	mg/kg ds	< 0,001
S dieldrin	mg/kg ds	0,001
S endrin	mg/kg ds	< 0,001
S telodrin	mg/kg ds	< 0,001
S isodrin	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloor	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0,001
S alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0,001
S alfa -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S beta -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0,001
S delta -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0,001
S endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0,002
S hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0,001
S chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0,001
S chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0,001
som DDD	mg/kg ds	0,001
som DDE	mg/kg ds	0,001
som DDT	mg/kg ds	0,001
S som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	0,004
S som drins (3)	mg/kg ds	0,002
S som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,001
S som HCHs (3)	mg/kg ds	0,002
S som chloordaan	mg/kg ds	0,001
som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	0,017
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0,015

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6182205 = MM2 23 (5-50) Asb03 (8-50) Asb04 (5-50) ASB11 (0-50) ASB12 (0-50) Asb13 (0-50) Asb16 (0-50) Asb19 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019
Ontvangstdatum opdracht : 10/12/2019
Startdatum : 10/12/2019
Monstercode : 6182205
Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	83,3
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	2,8
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	5,5

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	28
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3,0
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 5,0
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	< 10
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	7
S zink (Zn)	mg/kg ds	25

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35
-------------------------------------	----------	------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,14
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,22
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	0,10
S chryseen	mg/kg ds	0,10
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,09
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,06
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,86

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: IWUL-ZYTH-WYEW-DRPQ

Ref.: 978331_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6182205 = MM2 23 (5-50) Asb03 (8-50) Asb04 (5-50) ASB11 (0-50) ASB12 (0-50) Asb13 (0-50) Asb16 (0-50) Asb19 (0-50)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019
Ontvangstdatum opdracht : 10/12/2019
Startdatum : 10/12/2019
Monstercode : 6182205
Matrix : Grond

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen

Organochloorbestrijdingsmiddelen:

S 2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	< 0,001
S 2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001
S 2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0,001
S 4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0,001
S aldrin	mg/kg ds	< 0,001
S dieldrin	mg/kg ds	< 0,001
S endrin	mg/kg ds	< 0,001
S telodrin	mg/kg ds	< 0,001
S isodrin	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloor	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0,001
S heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0,001
S alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0,001
S alfa -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S beta -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0,001
S delta -HCH	mg/kg ds	< 0,001
S hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0,001
S endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0,002
S hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0,001
S chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0,001
S chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0,001
som DDD	mg/kg ds	0,001
som DDE	mg/kg ds	0,001
som DDT	mg/kg ds	0,001
S som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	0,004
S som drins (3)	mg/kg ds	0,002
S som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,001
S som HCHs (3)	mg/kg ds	0,002
S som chloordaan	mg/kg ds	0,001
som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	0,017
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0,015

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6182206 = MM3 22 (100-150) 23 (150-200) Asb02 (100-150) Asb04 (50-100) ASB11 (50-100) ASB21 (50-100)

6182207 = MM4 ASB01 (100-150) 22 (50-100) 23 (50-100) ASB07 (50-100) Asb08 (50-100) Asb10 (50-100) ASB17 (50-100) Asb20 (50-100)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	05/12/2019	05/12/2019
Ontvangstdatum opdracht	:	10/12/2019	10/12/2019
Startdatum	:	10/12/2019	10/12/2019
Monstercode	:	6182206	6182207
Matrix	:	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	n.v.t.	n.v.t.
S soort artefact		n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droge stof	%	77,8	76,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	1,5	2,9
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	4,6	12,1

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	28	31
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	0,22
S kobalt (Co)	mg/kg ds	3,3	4,1
S koper (Cu)	mg/kg ds	7,2	10
S kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0,05	0,10
S lood (Pb)	mg/kg ds	11	23
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	10	12
S zink (Zn)	mg/kg ds	32	50

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 35
-------------------------------------	----------	----------------	----------------

Organische parameters - aromatisch

Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,11	0,09
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,23	0,10
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	0,11	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	0,12	0,06
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,05	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,10	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,06	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,06	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,91	0,50

Organische parameters - gehalogeneerd

Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	0,003
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	0,002
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	0,002
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,010

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: IWUL-ZYTH-WYEW-DRPQ

Ref.: 978331_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 978331
Project omschrijving	: 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever	: IDDS Milieu B.V.

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Uw referentie	: MM4 ASB01 (100-150) 22 (50-100) 23 (50-100) ASB07 (50-100) Asb08 (50-100) Asb10 (50-100) ASB17 (50-100) Asb20 (50-100)
Monstercode	: 6182207

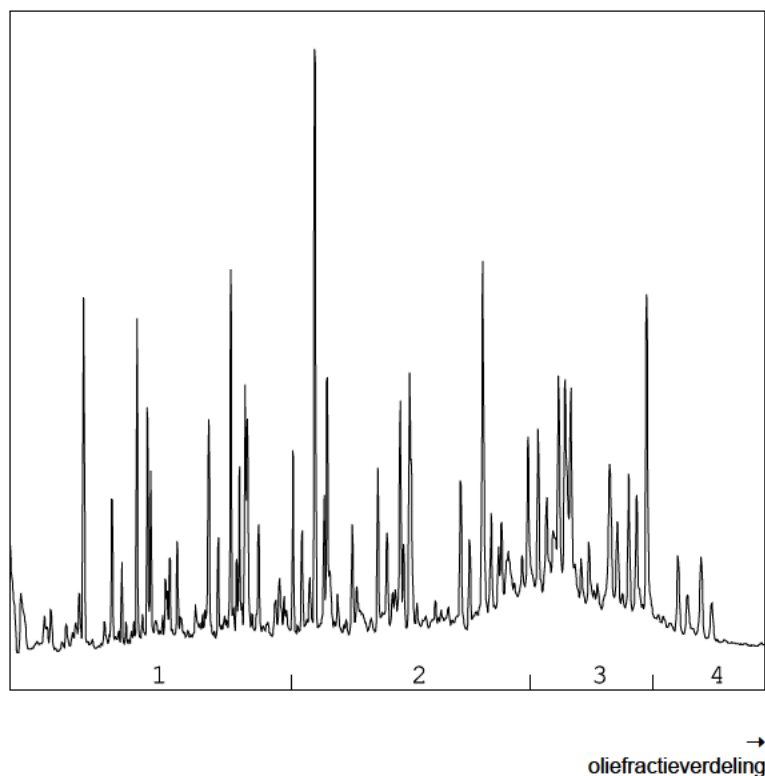
Opmerking(en) bij resultaten:

PCB -138:	- Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.
-----------	---

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6182204
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : MM1 ASB01 (0-50) 22 (0-50) Asb02 (0-50) ASB06 (0-50) ASB07 (0-50) ASB14 (0-50) Asb15 (0-50) ASB17 (0-50) ASB18 (0-50) ASB21 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	31 %
2) fractie C19 - C29	37 %
3) fractie C29 - C35	25 %
4) fractie C35 -< C40	7 %

minerale olie gehalte: 54 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

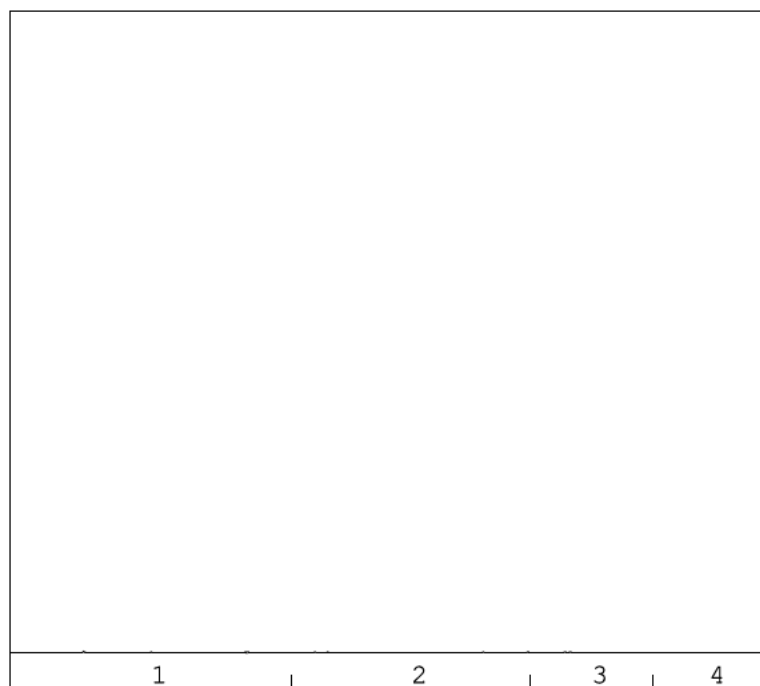
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6182205
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : MM2 23 (5-50) Asb03 (8-50) Asb04 (5-50) ASB11 (0-50) ASB12 (0-50) Asb13 (0-50) Asb16 (0-50) Asb19 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

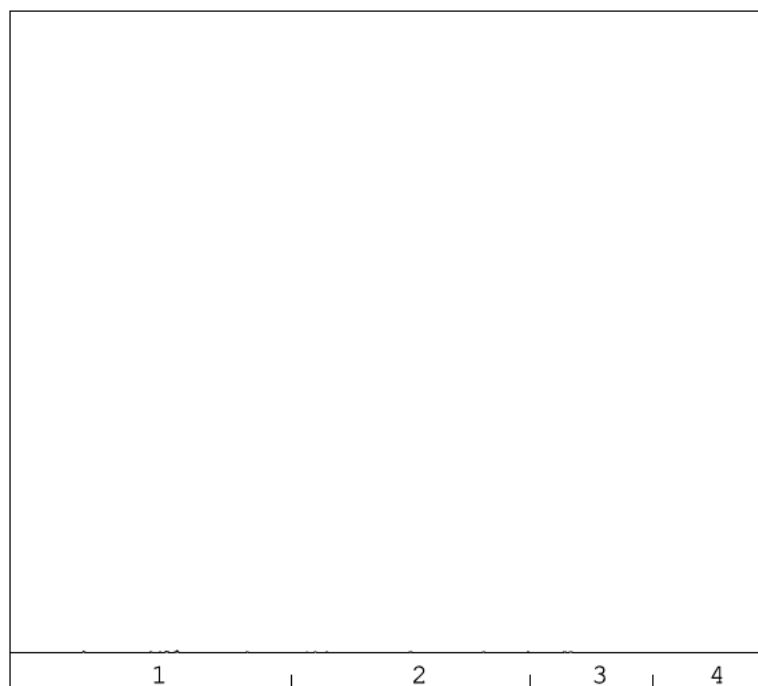
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6182206
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : MM3 22 (100-150) 23 (150-200) Asb02 (100-150) Asb04 (50-100) ASB11 (50-100) ASB21 (50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

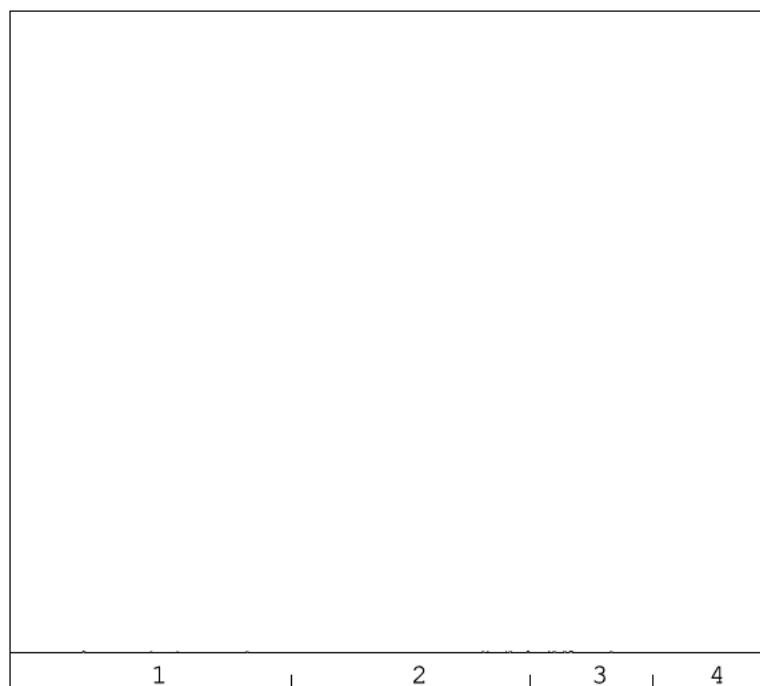
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6182207
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : MM4 ASB01 (100-150) 22 (50-100) 23 (50-100) ASB07 (50-100) Asb08 (50-100) Asb10 (50-100) ASB17 (50-100) Asb20 (50-100)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <35 mg/kg ds

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978331
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Barcodeschema's

<i>Monstercode Uw referentie</i>	<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>barcode</i>
6182204 MM1 ASB01 (0-50) 22 (0-50) Asb02 (0-50) ASB06 (0-50) ASB07 (0-50) ASB14 (0-50) Asb15 (0-50) ASB17 (0-50) ASB18 (0-50) ASB21 (0-50)	ASB18	0-0.5	0537748983
	ASB21	0-0.5	0537748971
	Asb02	0-0.5	0537748855
	Asb15	0-0.5	0537748851
	ASB14	0-0.5	0537748745
	ASB17	0-0.5	0537748846
	ASB06	0-0.5	0537748967
	ASB07	0-0.5	0537748929
	22	0-0.5	0537748930
	ASB01	0-0.5	0537748933
6182205 MM2 23 (5-50) Asb03 (8-50) Asb04 (5-50) ASB11 (0-50) ASB12 (0-50) Asb13 (0-50) Asb16 (0-50) Asb19 (0-50)	Asb03	0.08-0.5	0537748869
	Asb04	0.05-0.5	0537749200
	Asb13	0-0.5	0537748856
	Asb16	0-0.5	0537748844
	Asb19	0-0.5	0537748858
	ASB11	0-0.5	0537748726
	ASB12	0-0.5	0537748741
6182206 MM3 22 (100-150) 23 (150-200) Asb02 (100-150) Asb04 (50-100) ASB11 (50-100) ASB21 (50-100)	23	0.05-0.5	0537748737
	ASB21	0.5-1	0537748973
	Asb02	1-1.5	0537748864
	Asb04	0.5-1	0537748744
	ASB11	0.5-1	0537748739
	22	1-1.5	0537748734
6182207 MM4 ASB01 (100-150) 22 (50-100) 23 (50-100) ASB07 (50-100) Asb08 (50-100) Asb10 (50-100) ASB17 (50-100) Asb20 (50-100)	23	1.5-2	0537748732
	Asb08	0.5-1	0537748738
	Asb10	0.5-1	0537748847
	Asb20	0.5-1	0537748943
	ASB17	0.5-1	0537748932
	ASB07	0.5-1	0537748934
	ASB01	1-1.5	0537748978
	22	0.5-1	0537748937
6182207	23	0.5-1	0537748694

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 978331
Project omschrijving	: 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever	: IDDS Milieu B.V.

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Arseen (As)	: Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Chroom (Cr)	: Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
OCBs	: Conform AS3020 prestatiebladen 1, 2 en 3

IDDS Milieu B.V.
T.a.v. de heer 5.1.2.e
Postbus 126
2200 AC NOORDWIJK ZH

Uw kenmerk : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Ons kenmerk : Project 979880
Validatieref. : 979880_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: NXAU-TIGK-UKOK-NRHX
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 2 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 18 december 2019

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1 lid 2 e

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 979880
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monsterreferenties

6186072 = 22-1-1 22 (250-350)

6186073 = 23-1-1 23 (250-350)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	12/12/2019	12/12/2019
Ontvangstdatum opdracht :	13/12/2019	13/12/2019
Startdatum :	13/12/2019	13/12/2019
Monstercode :	6186072	6186073
Matrix :	Grondwater	Grondwater

Anorganische parameters - metalen*Metalen ICP-MS (opgelost):*

S barium (Ba)	µg/l	49	< 20
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2	< 0,2
S kobalt (Co)	µg/l	< 2	< 2
S koper (Cu)	µg/l	< 2	< 2
S Kwik (Hg) (niet vluchtig)	µg/l	< 0,05	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	20	< 2
S nikkel (Ni)	µg/l	< 3	< 3
S zink (Zn)	µg/l	33	13

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50	< 50
-------------------------------------	------	------	------

Organische parameters - aromatisch*Vluchtige aromaten:*

S benzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S naftaleen	µg/l	0,06	0,06
S o-xyleen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S styreen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd*Vluchtige chlooralifaten:*

S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S dichloormethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S monochlooretheen (vinylchloride)	µg/l	< 0,2	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1	< 0,1
S trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	< 0,1	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,1	0,1
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan (bromoform)	µg/l	< 0,2	< 0,2
-------------------------------	------	-------	-------

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

Opdrachtverificatiecode: NXAU-TIGK-UKOK-NRHX

Ref.: 979880_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 979880
Project omschrijving	: 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever	: IDDS Milieu B.V.

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

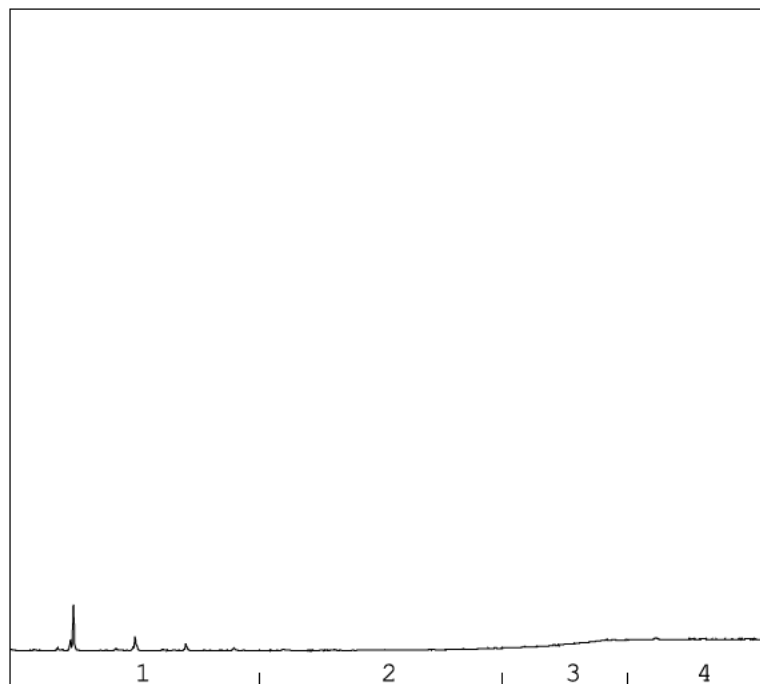
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6186072
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : 22-1-1 22 (250-350)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <50 µg/l

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

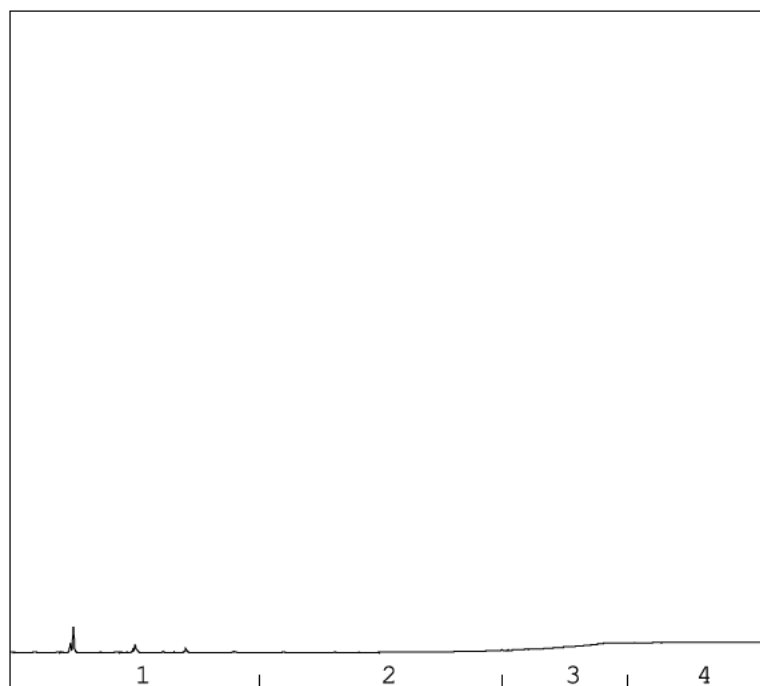
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 6186073
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Uw referentie : 23-1-1 23 (250-350)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→
oliefractieverdeling

minerale olie gehalte: <50 µg/l

Minerale olie

Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 979880
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Barcodeschema's

Monstercode	Uw referentie	monster	diepte	barcode
6186072	22-1-1 22 (250-350)	22	2.5-3.5	0341394YA
		22	2.5-3.5	0236273MM
6186073	23-1-1 23 (250-350)	23	2.5-3.5	0236259MM
		23	2.5-3.5	0341379YA

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 979880
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Analysmethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysmethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodern- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysmethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	: Conform AS3130 prestatieblad 1

IDDS Milieu B.V.
T.a.v. 5.1 lid 2 e
Postbus 126
2200 AC NOORDWIJK ZH

Uw kenmerk : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Ons kenmerk : Project 978332
Validatieref. : 978332_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: BDXJ-KWCO-TXYF-CFKB
Bijlage(n) : 5 tabel(len) + 2 b jlage(n)

Amsterdam, 16 december 2019

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

5.1 lid 2 e

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monstercode : 6182208
Uw referentie : ASM1 MM01 (5-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019

Asbestonderzoek

Initialen analist : 5.1 lid
Datum geanalyseerd : 14-12-2019

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 13290 g
 Droge massa aangeleverde monster : 10911 g
 Percentage droogrest : 82,1 m/m %
 Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	10410,4	96,8	7,9	0,08	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	34,4	0,3	6,4	18,60	0	0,0
1-2 mm	31,8	0,3	10,4	32,70	0	0,0
2-4 mm	38,4	0,4	38,4	100,00	0	0,0
4-8 mm	87,8	0,8	87,8	100,00	0	0,0
8-20 mm	152,3	1,4	152,3	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	10755,1	100,0	303,2		0	0,0

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentiin asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,6	0,0	0,5	<0,6	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0

Aangetroffen type asbest : Geen
 Bzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiin asbest is chrysotiel.
 Amfbool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentiin asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentiinasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfboolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiin en amfbool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monstercode : 6182209
Uw referentie : ASM2 MM02 (5-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 05/12/2019

Asbestonderzoek

Initialen analist : 5.1
Datum geanalyseerd : 14-12-2019

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 9520 g
Droge massa aangeleverde monster : 8140 g
Percentage droogrest : 85,5 m/m %
Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	7693,9	97,2	12,6	0,16	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	39,4	0,5	7,4	18,78	0	0,0
1-2 mm	40,8	0,5	20,2	49,51	0	0,0
2-4 mm	50,9	0,6	50,9	100,00	0	0,0
4-8 mm	61,0	0,8	61,0	100,00	0	0,0
8-20 mm	31,3	0,4	31,3	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	7917,3	100,0	183,4		0	0,0

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentiijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,5	0,0	0,4	<0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentiijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentiijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,5 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
 Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
 Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monstercode : 6182210
 Uw referentie : ASM3 MM03 (0-50)
 Opgegeven bemonsteringsdatum : 06/12/2019

Asbestonderzoek

Initialen analist : 5.1
 Datum geanalyseerd : lid 2 2-2019

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 13320 g
 Droge massa aangeleverde monster : 10749 g
 Percentage droogrest : 80,7 m/m %
 Type zieving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	10157,8	95,9	12,5	0,12	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	102,9	1,0	10,1	9,82	0	0,0
1-2 mm	83,7	0,8	28,0	33,45	0	0,0
2-4 mm	74,2	0,7	74,2	100,00	0	0,0
4-8 mm	90,2	0,9	90,2	100,00	0	0,0
8-20 mm	87,1	0,8	87,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	10595,9	100,0	302,1		0	0,0

zeeffractie (mm)	asbest totaal			serpentiijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,7	0,0	0,7	<0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0

Aangetroffen type asbest : Geen
 Bzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiijn asbest is chrysotiel.
 Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentiijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentiijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **<0,7 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Monstercode : 6182211
Uw referentie : ASM4 MM04 (0-50)
Opgegeven bemonsteringsdatum : 06/12/2019

Asbestonderzoek

Initialen analist : 5.1 lid 2
Datum geanalyseerd : 14-12-2019

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (S).

Massa aangeleverde monster : 12500 g
Droge massa aangeleverde monster : 9588 g
Percentage droogrest : 76,7 m/m %
Type zieving : nat

zeef fractie (mm)	massa zeef fractie (gram)	percentage zeef fractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	9255,7	97,6	7,9	0,09	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	99,7	1,1	22,1	22,17	0	0,0
1-2 mm	55,8	0,6	16,8	30,11	0	0,0
2-4 mm	27,9	0,3	27,9	100,00	0	0,0
4-8 mm	24,0	0,3	24,0	100,00	0	0,0
8-20 mm	24,7	0,3	24,7	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	9487,8	100,0	123,4		0	0,0

zeef fractie (mm)	asbest totaal			serpentiijn asbest			amfibool asbest		
	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	<0,6	0,0	0,6	<0,6	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentiijn asbest is chrysotiel.
 Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeef fracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeef fracties te sommeren.
 Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentiijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentiijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentiijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeef fractie <0,5 mm:
 - : geen asbest waargenomen

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	: 978332
Project omschrijving	: 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever	: IDDS Milieu B.V.

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Asbest

Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	<ul style="list-style-type: none"> - Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.
------------------------	--

Uw referentie	: ASM2 MM02 (5-50)
Monstercode	: 6182209

Opmerking bij het monster:	<ul style="list-style-type: none"> - De aangeboden monsterhoeveelheid voldoet niet aan de eis conform NEN 5898. - De aangeboden monsterhoeveelheid voldoet niet aan de eis conform NEN 5898.
----------------------------	--

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Barcodeschema's

<i>Monstercode</i>	<i>Uw referentie</i>	<i>monster</i>	<i>diepte</i>	<i>barcode</i>
6182208	ASM1 MM01 (5-50)	MM01	0.05-0.5	99900684660
6182209	ASM2 MM02 (5-50)	MM02	0.05-0.5	99900684659
6182210	ASM3 MM03 (0-50)	MM03	0-0.5	99900684658
6182211	ASM4 MM04 (0-50)	MM04	0-0.5	99900684657

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 978332
Project omschrijving : 1911N110-Burgemeester Pierhagenlaan 2 en t Landje
Opdrachtgever : IDDS Milieu B.V.

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek : Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

5	toetsingstabellen
5.1	toetsingstabellen grond
5.2	toetsingstabellen grondwater

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM1			MM2			MM3		
Certificaatcode		978331			978331			978331		
Boring(en)		ASB01, Asb02, ASB06, ASB07, ASB14, Asb15, ASB17, ASB18, ASB21			Asb03, Asb04, ASB11, ASB12, Asb13, Asb16, Asb19			Asb02, Asb04, ASB11, ASB21		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,50 - 2,00		
Humus	% ds	1,50			2,80			1,50		
Lutum	% ds	7,20			5,50			4,60		
Datum van toetsing		17-12-2019			17-12-2019			17-12-2019		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1										
Monstermelding 2										
Monstermelding 3										
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
OVERIG										
Droge stof	%	83,9	83,9 ^(b)		83,3	83,3 ^(b)		77,8	77,8 ^(b)	
Lutum	%	7,2			5,5			4,6		
Organische stof (humus)	%	1,5			2,8			1,5		
Aard artefacten	-									
Gewicht artefacten	g									
METALEN										
Arseen [As]	mg/kg ds	8,6	13,4	-0,12						
Barium [Ba]	mg/kg ds	40	94 ^(b)		28	75 ^(b)		28	82 ^(b)	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,20	0,32	-0,02	<0,20	<0,22	-0,03	<0,20	<0,23	-0,03
Chroom [Cr]	mg/kg ds	25	39	-0,13						
Kobalt [Co]	mg/kg ds	4,8	10,8	-0,02	<3,0	<5,3	-0,06	3,3	9,0	-0,03
Koper [Cu]	mg/kg ds	10	18	-0,15	<5,0	<6,3	-0,22	7,2	13,7	-0,18
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,07	0,09	-0	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	18	26	-0,05	<10	<10	-0,08	11	17	-0,07
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	12	24	-0,17	7	16	-0,29	10	24	-0,17
Zink [Zn]	mg/kg ds	48	90	-0,09	25	50	-0,16	32	67	-0,13
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,66	0,66		0,14	0,14		0,11	0,11	
Anthraceen	mg/kg ds	0,20	0,20		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,97	0,97		0,22	0,22		0,23	0,23	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,43	0,43		0,10	0,10		0,11	0,11	
Chryseen	mg/kg ds	0,46	0,46		0,10	0,10		0,12	0,12	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,20	0,20		<0,05	<0,04		0,05	0,05	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,32	0,32		0,09	0,09		0,10	0,10	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,18	0,18		0,05	0,05		0,06	0,06	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,19	0,19		0,06	0,06		0,06	0,06	
PAK 10 VROM	mg/kg ds	3,6	3,6	0,05	0,86	0,87	-0,02	0,91	0,91	-0,02
PCB'S										
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003		<0,001	<0,004	
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,025	0,01		<0,018	-0		<0,025	0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,005			0,005			0,005		
MINERALE OLIE										
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	54	270	0,02	<35	<88	-0,02	<35	<123	-0,01
ORGANOCHLOOR BESTRIJDINGSMIDDELEN										
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,003				
DDT (som)	mg/kg ds	0,001	<0,007	-0,13	0,001	<0,005	-0,13			

Grondmonster		MM1	MM2	MM3
Certificaatcode		978331	978331	978331
Boring(en)		ASB01, Asb02, ASB06, ASB07, ASB14, Asb15, ASB17, ASB18, ASB21	Asb03, Asb04, ASB11, ASB12, Asb13, Asb16, Asb19	Asb02, Asb04, ASB11, ASB21
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50	0,00 - 0,50	0,50 - 2,00
Humus	% ds	1,50	2,80	1,50
Lutum	% ds	7,20	5,50	4,60
Datum van toetsing		17-12-2019	17-12-2019	17-12-2019
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
DDD (som)	mg/kg ds	0,001 <0,007 -0	0,001 <0,005 -0	
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
DDE (som)	mg/kg ds	0,001 <0,007 -0,04	0,001 <0,005 -0,04	
DDT/DDE/DDD (som)	mg/kg ds	0,004	0,004	
Aldrin	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Dieldrin	mg/kg ds	0,001 0,005	<0,001 <0,003	
Endrin	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,002 0,012 -0	0,002 <0,008 -0	
Isodrin	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Telodrin	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
alfa-HCH	mg/kg ds	<0,001 <0,004 0	<0,001 <0,003 0	
beta-HCH	mg/kg ds	<0,001 <0,004 0	<0,001 <0,003 0	
gamma-HCH	mg/kg ds	<0,001 <0,004 0	<0,001 <0,003 0	
HCH (som a+b+g)	mg/kg ds	0,002	0,002	
delta-HCH	mg/kg ds	<0,001 <0,004 ⁽⁶⁾	<0,001 <0,003 ⁽⁶⁾	
Heptachloor	mg/kg ds	<0,001 <0,004 0	<0,001 <0,003 0	
cis-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
trans-Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Heptachloorepoxide (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,001	0,001	
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	<0,0070 0	<0,0050 0	
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	<0,001 <0,004 0	<0,001 <0,003 0	
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Endosulfansulfaat	mg/kg ds	<0,002 <0,007 ⁽⁶⁾	<0,002 <0,005 ⁽⁶⁾	
trans-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
cis-Chloordaan	mg/kg ds	<0,001 <0,004	<0,001 <0,003	
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	<0,0070 0	<0,0050 0	
Chloordaan (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,001	0,001	
Organochloor pesticiden	mg/kg ds	0,015	0,015	
OCB (0,7 som, waterbodem)	mg/kg ds	0,017	0,017	
OCB (som landbodem)	mg/kg ds	0,075	<0,053	
CHLOORBENZENEN				
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	<0,001 <0,004 -0	<0,001 <0,003 -0	

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM4		
Certificaatcode		978331		
Boring(en)		ASB01, ASB07, Asb08, Asb10, ASB17, Asb20		
Traject (m -mv)		0,50 - 1,50		
Humus	% ds	2,90		
Lutum	% ds	12,10		
Datum van toetsing		17-12-2019		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde		
Monstermelding 1				
Monstermelding 2				
Monstermelding 3				
		Meetw	GSSD	Index
OVERIG				
Droge stof	%	76,8	76,8 ^(b)	
Lutum	%	12,1		
Organische stof (humus)	%	2,9		
Aard artefacten	-			
Gewicht artefacten	g			
METALEN				
Arseen [As]	mg/kg ds			
Barium [Ba]	mg/kg ds	31	53 ^(b)	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,22	0,32	-0,02
Chroom [Cr]	mg/kg ds			
Kobalt [Co]	mg/kg ds	4,1	6,8	-0,05
Koper [Cu]	mg/kg ds	10	15	-0,17
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,10	0,12	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	23	30	-0,04
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	12	19	-0,25
Zink [Zn]	mg/kg ds	50	77	-0,11
PAK				
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Fenantheen	mg/kg ds	0,09	0,09	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,10	0,10	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	0,06	0,06	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds	0,50	0,50	-0,03
PCB'S				
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	0,003	0,010	
PCB 153	mg/kg ds	0,002	0,007	
PCB 180	mg/kg ds	0,002	0,007	
PCB (som 7)	mg/kg ds		0,034	0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,010		
MINERALE OLIE				
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<84	-0,02

GTA : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Achtergrondwaarde
 8,88 : <= Interventiewaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 3: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Arseen [As]	mg/kg ds	20	27	76	76
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Chroom [Cr]	mg/kg ds	55	62	180	180
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
PCB'S					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
MINERALE OLIE					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000
ORGANOCHLOOR BESTRIJDINGSMIDDELEN					
DDT (som)	mg/kg ds	0,2	0,2	1	1,7
DDD (som)	mg/kg ds	0,02	0,84	34	34
DDE (som)	mg/kg ds	0,1	0,13	1,3	2,3
Aldrin	mg/kg ds				0,32
Drins (Aldrin+Dieldrin+Endrin)	mg/kg ds	0,015	0,04	0,14	4
alfa-HCH	mg/kg ds	0,001	0,001	0,5	17
beta-HCH	mg/kg ds	0,002	0,002	0,5	1,6
gamma-HCH	mg/kg ds	0,003	0,04	0,5	1,2
Heptachloor	mg/kg ds	0,0007	0,0007	0,1	4
Heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
alfa-Endosulfan	mg/kg ds	0,0009	0,0009	0,1	4
Hexachloorbutadieen	mg/kg ds	0,003			
Chloordaan (cis + trans)	mg/kg ds	0,002	0,002	0,1	4
OCB (som landbodem)	mg/kg ds	0,4			
CHLOORBENZENEN					
Hexachloorbenzeen (HCB)	mg/kg ds	0,0085	0,027	1,4	2

Tabel 1: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

monsternummer		22-1-1			23-1-1		
Datum bemonstering		12-12-2019			12-12-2019		
Filterdiepte (m -mv)		2,50 - 3,50			2,50 - 3,50		
Datum van toetsing		18-12-2019			18-12-2019		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
Monstermelding 1							
Monstermelding 2							
Monstermelding 3							
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN							
Barium [Ba]	µg/l	49	49	-0	<20	<14	-0,06
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24	<2	<1	-0,24
Koper [Cu]	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
Molybdeen [Mo]	µg/l	20	20	0,05	<2	<1	-0,01
Nikkel [Ni]	µg/l	<3	<2	-0,22	<3	<2	-0,22
Zink [Zn]	µg/l	33	33	-0,04	13	13	-0,07
VLUCHTIGE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Xylenen (som)	µg/l	0,2	<0,2	0	0,2	<0,2	0
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)	
PAK							
Naftaleen	µg/l	0,06	0,06	0	0,06	0,06	0
PAK 10 VROM	-		0,00086 ⁽¹¹⁾			0,00086 ⁽¹¹⁾	
VOCL							
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,1	<0,1	0,01	0,1	<0,1	0,01
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l	0,4	<0,4	-0	0,4	<0,4	-0
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Vinylchloride	µg/l	<0,2	<0,1	0,02	<0,2	<0,1	0,02
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾		<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
MINERALE OLIE							
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03

GTA : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Streefwaarde
 8,88 : > Streefwaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
 14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
 2 : Enkele parameters ontbreken in de som
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.0.0 -

Tabel 2: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
VLUCHTIGE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Tolueen	µg/l	7			1000
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
VOCL					
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
MINERALE OLIE					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek
(conform procescertificatieschema asbest)

**Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" aan de
Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes**



Opdrachtgever	: Stichting HABION
Gebouw/object	: Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Projectcoördinator	: 5.1 lid 2 e SCA-code: 51E-070519-411551
Projectnummer	: 19111650
Versie	: 1
Rapportage geldig tot	: 16 december 2022
Certificaatnummer	: 21401/3.1

VERVOLG TITELBLAD**Reikwijdte uitgevoerd onderzoek**

- ☒ Gehele bouwwerk of gehele object
- ☐ Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- ☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Geschiktheid uitgevoerd onderzoek

- ☒ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☐ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risico beoordeling

- ☒ Risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMART)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Namens IDDS Bouw B.V.:

5.1 lid 2 e

Technisch verantwoordelijke/DIA
51E-070519-411551

DIA
51E-110417-411117

Projectcoördinator
51E-070519-411551

Noordwijk 16 december 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Omschrijving van de opdracht	4
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	4
1.3	Projectgegevens.....	4
1.4	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies	5
2	SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	6
2.1	Aangetroffen asbesthoudende toepassingen	6
2.2	Beperkingen en/of uitsluitingen	7
2.3	Niet onderzochte ruimten	7
2.4	Aanbevelingen.....	8
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	9
3.1	Onderzoeksopzet	9
3.2	Algemene beperkingen.....	11
4	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
4.1	Bevindingen vooronderzoek	12
4.2	Bevindingen visuele inspectie en monsternamen.....	12
5	BIJLAGEN	32
	BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK	33
	BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN	34
	BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING	37
	BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING.....	43
	BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCI-548 (indien van toepassing)	44
	BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE.....	45
	BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN	47

1 INLEIDING

1.1 Omschrijving van de opdracht

In opdracht van mw. J. Hoogveld namens Stichting HABION is door de medewerker van IDDS Bouw B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd van het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes. Het onderzoek is uitgevoerd op 6 december 2019 conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het 'procescertificatieschema asbest' van de Arbeidsomstandighedenregeling.

In het kader van de voorgenomen transactie is het gehele verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere" op direct waarneembaar asbestverdacht materiaal onderzocht.

Dit asbestinventarisatierapport betreft een momentopname en omschrijft de aangetroffen situatie ten tijde van de inventarisatiedatum.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de voorgenomen transactie van de op de projectlocatie aanwezige bebouwing. Het gebied waar deze asbestinventarisatie betrekking op heeft omvat het gehele bouwwerk of gehele object. Tijdens de inventarisatie heeft geen destructief onderzoek plaats gevonden. Het bouwwerk was ten tijde van het onderzoek in gebruik. Het doel van het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in het bouwwerk of object.

1.3 Projectgegevens

Projectgegevens

Adres	:	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B
Postcode en plaats	:	1674PB Opperdoes
Projectnummer	:	19111650

Opdrachtgever

Naam	:	Stichting HABION
Adres	:	Parijsboulevard 143 G
Postcode en plaats	:	3541CS Utrecht
Contactpersoon	:	5.1.2.e

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam	:	IDDS Bouw B.V.
Ascert-code	:	01-D010027.01
Certificaatnummer	:	21401/3.1
Adres	:	's-Gravendijckseweg 37
Postcode en plaats	:	2201CZ te Noordwijk
Telefoonnummer	:	0714028586
Website	:	www.idds.nl
Email	:	info@ids.nl
Projectcoördinator	:	5.1.2.e
Uitvoerende inventariseerder (DIA)	:	5.1.2.e
Datum inventarisatie	:	5 december 2019
Datum interne autorisatie	:	16 december 2019
Laboratorium	:	RPS Nederland

1.4 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. IDDS Bouw- en Sloopmanagement is een handelsnaam van IDDS Bouw B.V.. IDDS Bouw B.V. is in het bezit van het vereiste procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest behorend bij de Arbeidsomstandighedenregeling en uitgegeven door TÜV Nederland. IDDS Bouw B.V. en haar medewerkers garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Daarbij verklaart IDDS Bouw B.V. geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

Tabel 1: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Definitief	16 december 2019
De laatste revisie betreft de meest actuele versie, met het publiceren van een vernieuwde versie, komen de voorgaande versienummers te vervallen. Voor vragen omtrent onderhavige rapportage kunt u zich wenden tot IDDS Bouw B.V.. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via info@idds.nl onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag, uiteraard zijn wij ook telefonisch bereikbaar op telefoonnummer: 0714028586.		

2 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door IDDS Bouw B.V. uitgevoerd asbestinventarisatie onderzoek conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het procescertificatieschema asbest van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Het betreft een asbestinventarisatie exclusief gericht destructief onderzoek van het gehele verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere".

Voor het aangetroffen asbesthoudend materiaal geldt, dat momenteel geen sprake is van een voor mens en milieu risicovolle situatie.

2.1 Aangetroffen asbesthoudende toepassingen

Een kwalitatief overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende materialen (locatie, type product, soorten asbest en gehalte, toepassing, alsmede het overzicht van de genomen monsters) is weergegeven in de bronbladen. Het overzicht van de analyseresultaten zoals aangeleverd door het laboratorium (opgenomen in bijlage B) zijn hierin vereenvoudigd opgenomen. Deze gegevens zijn de input van de berekening van de risicoklasse-indeling. In de onderstaande tabel zijn deze gegevens vereenvoudigd weergegeven.

Tabel 2: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risico klasse	Aanbeveling / conclusie
3	Ontluchtingspijpen	Toiletten; in het plafond	2 stuks	1 of 2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
6	Plaatmateriaal	Berging CV 1, en ketelhuis; tegen de muren en in muursparing	1,45 m ²	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
7	Branddeur	Ketelhuis; toegangsdeur	1 stuks	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
8	Afdichtingskoord	Ketelhuis; in roetluik	2 stuks	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
11	Plaat onder biljard	Hal; in de biljarttafel	2,45 m ²	1	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan onderhoud, renovatie en/of sloop.

De aangegeven hoeveelheden zijn met zorg vastgesteld, echter kunnen de exacte hoeveelheden en/of afmetingen afwijken van deze benadering.

Opmerkingen:

- Indien de aangetroffen asbesthoudende toepassingen betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden, dienen deze voorafgaand verwijderd of afgeschermd te worden conform geldende asbestwetgeving.
- Indien de asbestinventarisatie ouder is dan 3 jaar, dient men voorafgaand aan sanering de rapportage en materialen opnieuw te laten beoordelen.
- Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde bouwwerk of object en kan gebruikt worden voor het doen van de sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen besteks-, offerte aanvraag- of aanbestedingsdocument. Mocht u de rapportage als zodanig wel gebruiken, dan is dit geheel ter uwer verantwoording en risico.

2.2 Beperkingen en/of uitsluitingen

In onderstaande tabel zijn een aantal specifieke beperkingen en/of uitsluitingen opgenomen, welke de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) ten tijde van de asbestinventarisatie op de projectlocatie heeft opgemerkt.

Tabel 3: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen.

Specifieke beperking	Reden van beperking	Verborgen asbest	Reden vermoeden	Advies
Bitumineuze dakbedekking inclusief het onderliggende dakbedekkingspakket (dakbedekking)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Koven en / of schachten zijn niet inwendig onderzocht (kanalen, rioleringen en/of standleidingen)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Onder de vaste vloerafwerking (colovinyltegels, lijmlaag, zeil)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Boven verlaagde plafonds (plafondbeplating)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Redelijk vermoeden	Bouwjaar pand	Destructief onderzoek
Spouwmuren (spouwstroken)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Geen vermoeden	N.v.t	N.v.t

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voorafgaand aan sloop of renovatie van de in de tabel genoemde onderdelen.

2.3 Niet onderzochte ruimten

In onderstaande tabel worden ruimtes benoemd welke ten tijde van de inventarisatiedatum niet konden worden geïnventariseerd, deze zijn uitgesloten van het onderzoek en dienen, indien deze betrekking hebben tot eventuele werkzaamheden alsnog aanvullend onderzocht te worden.

Tabel 4: niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)
Gasruimte, geen sleutel van aanwezig

2.4 Aanbevelingen

Voorafgaand aan de bouwkundige renovatie of sloop van het schoolgebouw dient een aanvullend destructief onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de visuele inspectie op locatie en/of verkregen gegevens is een redelijk vermoeden van verborgen asbesthoudende toepassingen. Deze onderdelen zijn opgenomen in hoofdstuk 2.2 (tabel 3). Onverwacht in aanraking komen met asbesthoudend materiaal levert niet alleen een gezondheidsrisico op maar heeft ook gevolgen tot overschrijding van planning en sloopbudget.

De kruipruimte is vanuit de sparingen geïnspecteerd. Vanuit de sparingen zijn geen asbestverdachte toepassingen waargenomen. Wanneer er werkzaamheden in de kruipruimte dienen te worden uitgevoerd wordt geadviseerd om de gehele kruipruimte aanvullend te inventariseren.

Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel en beoogde gebruik. Indien het doel en beoogde gebruik wijzigt, dient de geschiktheid van deze rapportage opnieuw beoordeeld te worden.

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen of een vergunning aan te vragen bij de gemeente waarbij een kopie van deze rapportage wordt bijgesloten.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklasse 2 en 2A op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het Procescertificaat Asbestverwijdering. Wij adviseren asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een Procescertificaat Asbestverwijdering gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklasse 2 en 2A, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie weer veilig te betreden is. Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te laten voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Indien er voor gekozen wordt geen asbestsanering te laten plaatsvinden, dienen gebruikers (in de ruimste zin van het woord) van het bouwwerk te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het bouwwerk. Wij adviseren in dit geval een asbestbeheersplan te laten opstellen.

In een asbestbeheersplan worden maatregelen vermeld welke de gebouweigenaar dient te nemen om voor de toekomst zonder risico's het gebruik van dat het gebouw te waarborgen.

Tevens worden er eventuele gebruiksbeperkende maatregelen vermeld (zoals niet boren of bewerken) en informatie die bij de gebruikers bekend moet zijn, o.a. wat men moet doen als aan het asbesthoudend materiaal onbedoeld schade is ontstaan (noodplan).

Periodiek dient te worden gecontroleerd wat de staat van het asbesthoudende materiaal is, en of maatregelen nodig zijn. Asbesthoudend materiaal dat bij normaal gebruik van het gebouw onverhoopt beschadigd kan worden moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Deze controle bestaat uit een visuele inspectie en indien nodig wordt aanvullend de lucht en/of het stof onderzocht. Aan de resultaten worden zonodig acties gekoppeld (saneren of aanpassen van het asbestbeheersplan).

Let op: Bij asbesthoudende producten die niet met een bindmateriaal toegepast zijn, moet periodiek gecontroleerd worden op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie van dit onderzoek is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar tenminste eenmaal per jaar.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

3.1 Onderzoeksopzet

Voorafgaand aan de inventarisatie heeft een historisch vooronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwkundige en installatietechnische bestekken, rapportages van eerder uitgevoerde asbestinventarisaties, werkomschrijvingen en tekeningen bestudeerd op bouwkundig toegepaste asbestverdachte materialen. Asbest is op vele wijze in bouwwerken toegepast en/of tijdens verbouwingen aangebracht en niet altijd direct zichtbaar. De volledigheid van uw informatieverstrekking is hierdoor mede bepalend voor de onderzoeksstrategie en volledigheid van de hiervan op te stellen asbestinventarisatie rapportage.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek (deskresearch), wordt een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld. Tevens worden de door IDDS Bouw B.V. uit te voeren werkzaamheden gemeld bij onze certificerende instelling. Indien gewenst kan IDDS Bouw B.V. gemachtigd worden om uw specifieke project in het landelijk asbestvolgsysteem (LAVS) te plaatsen. Indien u dit reeds heeft uitgevoerd zullen wij onze projecten hier uiteraard mee synchroniseren.

Een gecertificeerd medewerker van IDDS Bouw B.V., welke in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), heeft het bouwwerk/object op locatie systematisch geïnventariseerd op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van handgereedschap. Van alle materialen welke asbest kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Ieder asbestverdacht materiaal wordt aangeduid als "bron". Monsternamen locaties worden fotografisch vastgelegd en van de aangetroffen asbestverdachte materialen worden de locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en bronmaatregelen (zoals bv puntafzuiging), zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monsternamen wordt de monsternamen locatie gereinigd en de monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code MM.

De monsters worden door het een geaccrediteerd laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylit en actinoliet). Het laboratorium is in het bezit van het vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2018.

Het laboratorium beoordeelt de binding van het aangeleverd materiaalmonster, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de Deskundige Inventariseerder Asbest (DIA) aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassing en gebruiksomstandigheden miniem.

Van iedere asbestbron wordt ten behoeve van de sanering de risicoklasse bepaald, zoals dat staat aangegeven in het Arbeidsomstandighedenbesluit. De bepaling van de risicoklasse geschied conform de door TNO ontwikkelde SMART systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van de SMART database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. Indien voor een afwijkende verwijderingsmethode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in dit rapport. Echter dient dit dan wel te worden gevalideerd conform SCi-548.

De risicoklasse-indeling (SMART) bevat richtlijnen voor de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de geanalyseerde soort asbest en het percentage hiervan in de bemonsterde toepassing(en). Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse indeling

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 vezels/m ³	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	-	≥ 2.000 vezels/m ³
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 (AMF < 2.000 vezels/m ³)	≥ 2.000 (AMF > 2.000 vezels/m ³)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie Op basis van NEN 2990	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uurs meting) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>	Visuele inspectie + kleefmonstername (SEM) luchtmeting (4 uurs meting SEM) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMART geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft wel de vermelding RK2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid, de hoeveelheid, bevestigingswijze en de wijze waarop de toepassing verwijderd kan worden. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMART beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met IDDS Bouw B.V..

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 5 van tabel 2 en bij de bevindingen van de visuele inspectie. De SMART output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage C.

Echter kan men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Het kan voorkomen dat voor specifieke activiteiten en/of nieuw ontwikkelde saneringsmethoden geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de asbestvezelconcentraties in de lucht. In dit geval zal SMART de zwaarste risicoklasse aangeven op basis van het asbesthoudende product. Echter, het is mogelijk om voor bovenstaande handelingen de risicoklasse omlaag te brengen door het uitvoeren van een validatiemeting.

Van technische installaties zoals toestellen/installaties en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen technische installaties worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal toestellen/installaties en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbesthoudend worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een mogelijke verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, welke een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of object, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten dan zal er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek worden gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Kleefmonsters worden voorzien van de code KM.

3.2 Algemene beperkingen

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de verstrekte opdracht, door IDDS Bouw B.V. een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Dit is een risico dat door middel van het uitvoeren van een destructief onderzoek weliswaar kan worden verkleind, maar door middel van geen enkel onderzoek volledig kan worden weggenomen. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht. Daken worden alleen betreden als deze vanuit de Arbo wetgeving veilig te betreden zijn.

Wanneer de inventarisatie in een in gebruik zijnd pand heeft plaatsgevonden, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. De specifieke uitsluitingen zijn, indien van toepassing, opgenomen in de samenvatting.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. IDDS Bouw B.V. is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde gebouw of object en kan gebruikt worden voor het doen van een sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen bestek of aanbestedingsdocument. Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring van gebouwen, objecten en installaties. Het te bereiken resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning van IDDS Bouw B.V., maar ook van factoren van buitenaf en de aangeleverde informatie vanuit de opdrachtgever.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt IDDS Bouw B.V. hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid, tenzij sprake is van grove schuld bijvoorbeeld door opzet. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Binnen procescertificatieschema asbest geldt zodoende een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De aangetroffen asbestverdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij IDDS Bouw B.V.. De toepassing zal aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden. De belanghebbende worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectdossier.

Door opdrachtgever zijn de navolgende documenten beschikbaar gesteld:

- Plattegronden

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek op locatie gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage A is een verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	Aangetroffen tijdens onderzoek	Bron
Geen toepassing bekend	N.v.t	N.v.t

4.2 Bevindingen visuele inspectie en monsternamen

Het verpleeg- en verzorgingshuis is opgetrokken uit metselwerk. De binnen wanden en vloeren zijn van beton. De vloeren zijn afgewerkt met niet asbestverdachte vloerafwerkingen. Het dak van de laagbouw bestaat uit houten balken en herakiet beplating die is afgewerkt met bitumen dakbedekking.

De CV-ketels van het merk Remeha type Avanta zijn van na 1994 en derhalve niet asbestverdacht.

De CV-ketels van het merk Remeha type Quinta PRO uit 2018 zijn gezien het bouwjaar niet asbestverdacht.

Het dubbel glas komt uit 1993. De beglazingsskit rondom dit glas is niet asbestverdacht.

Indien tijdens het onderzoek asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen of toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met blauw gemarkeerd.

Bron 1 Beglazingskit (wit)	Materiaal: Kit
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e 19-00025496-SL / MM01 en MM02
Locatie	Buitengevel raamkozijnen
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	64,8 m ¹
Bevestigingsmethode	Gekit
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In de stalen raamkozijn met enkel glas is witte beglazingskit aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monsters geen asbest bevatten.

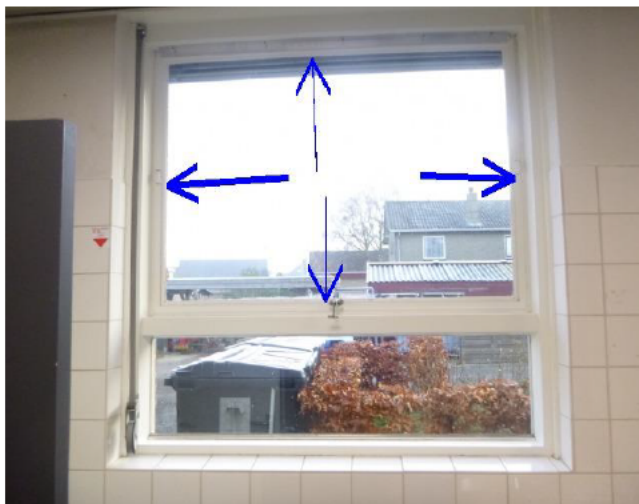
Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



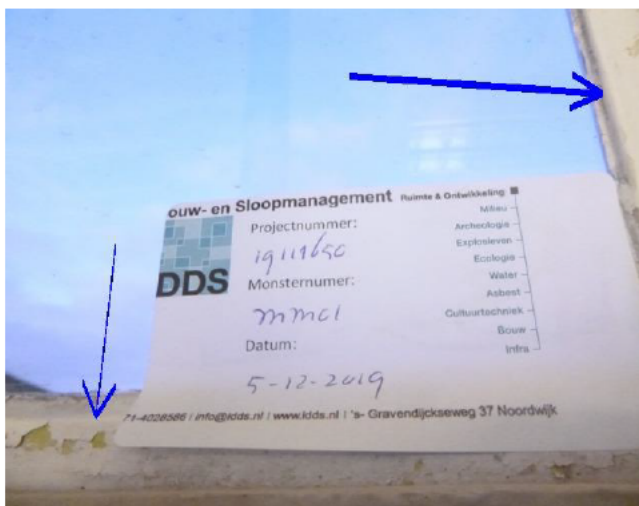
Detailfoto



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie



Monstername locatie

Bron 2 Beglazingskit (bruin)	Materiaal: Kit
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e -00025496-SL / MM03 en MM04
Locatie	Buitengevels; in de houten raamkozijnen
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	99,6 m ¹
Bevestigingsmethode	Gekit
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In het houten raamkozijn met enkel glas is bruine beglazingskit aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monsters geen asbest bevatten.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto, wasserette



Detailfoto, wasserette



Overzichtsfoto, aula



Overzichtsfoto, keuken

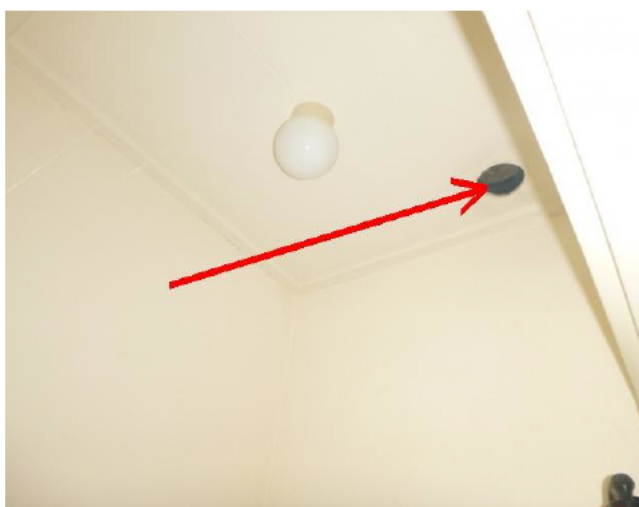


Monstername locatie, wasserette

Bron 3 Ontluchtingspijpen	Materiaal: Asbestcement buizen en kanalen	
Certificaat / monster	Search MC 5.1 lid 2 e	9-00025496-SL / MM05
Locatie	Toiletten; in het plafond	
Verdieping	Dak	
Hoeveelheid (±)	2 stuks	
Bevestigingsmethode	Geklemd	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	

Risicoklasse	1 of 2 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de twee toiletten zijn in het plafond asbesthoudende ontluchtingspijpen aangetroffen. De ontluchtingspijpen lopen door tot aan het dak. Op het dak zijn de ontluchtingspijpen afgedekt met een stalen afdekhoedje. De ontluchtingspijpen hebben een lengte van 0,4 meter en een diameter van 13 centimeter per stuk.</p> <p>Saneren in containment met best bestaande technieken in risicoklasse 2. Indien de ontluchtingspijpen in zijn geheel (overmaats uitboren/uitzagen) worden verwijderd zonder de ontluchtingspijpen te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



Overzichtsfoto



Detailfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 4 Plaat op deur	Materiaal: Vezelplaat
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e 9-00025496-SL / MM06
Locatie	Garderobe, ontvangst en rustruimte; op binnenzijde van de deuren
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	6 m ²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Op de binnenzijde van de toegangsdeur naar de garderobe, kelder en rustruimte is een plaat aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

Bron 5 Leidingisolatie	Materiaal: Stro en gips
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e 19-00025496-SL / MM07
Locatie	Berging CV 1 en Prov. kelder; rondom oud leidingwerk
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	38 m ¹
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Rondom het leidingwerk is leidingisolatie aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat de genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 6 Plaatmateriaal	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e 19-00025496-SL / MM08
Locatie	Berging CV 1, en ketelhuis; tegen de muren en in muursparing
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	1,45 m ²
Bevestigingsmethode	Los
Binding	Hechtgebonden
Beschadigd	Licht
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	In de berging CV 1 (0,55 m ²) en in het ketelhuis (0,55 m ² en 0,35 m ²) is asbesthoudende plaatmateriaal aangetroffen. Indien het plaatmateriaal in zijn geheel wordt verwijderd zonder het plaatmateriaal te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%
Amosiet	0,1-2%



Overzichtsfoto, berging CV 1



Overzichtsfoto, ketelhuis



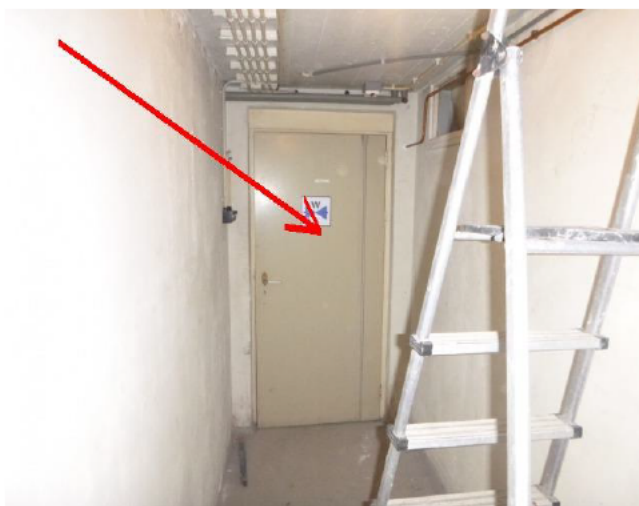
Overzichtsfoto, ketelhuis

Monsternamen locatie, ketelhuis

Bron 7 Branddeur	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e -00025496-SL / MM09
Locatie	Ketelhuis; toegangsdeur
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	1 stuks
Bevestigingsmethode	Geklemd
Binding	Niet-hechtgebonden
Beschadigd	Niet
Verweerd	Niet
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de toegangsdeur (branddeur) naar het ketelhuis zijn twee asbesthoudende platen aangetroffen. De deur heeft een afmeting van 0,88 m bij 2,02 m.</p> <p>Indien de branddeur met beplating in zijn geheel wordt verwijderd zonder de beplating te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



Overzichtsfoto



Detailfoto

Monsternamen locatie

Bron 8 Afdichtingskoord	Materiaal: Asbestkoord
Certificaat / monster	Search MO- 5.1 lid 2 e 9-00025496-SL / MM10
Locatie	Ketelhuis: in roetluik
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	2 stuks
Bevestigingsmethode	Geklemd
Binding	Niet-hechtgebonden
Beschadigd	Licht
Verweerd	Licht
Bereikbaarheid	Goed

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	In de twee roetluiken zijn twee afdichtingskoorden aangetroffen. Indien de roetluiken met afdichtingskoord in zijn geheel worden verwijderd zonder het afdichtingskoord te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.

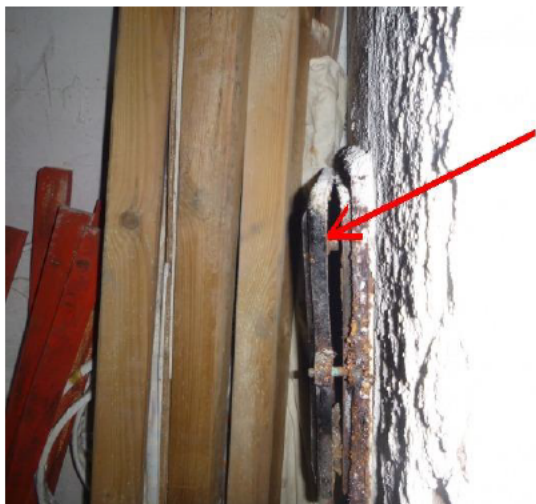
Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	15-30%



Overzichtsfoto



Overzichtsfoto



Detailfoto



Monstername locatie

Bron 9 Smeerlaag	Materiaal: Bitumen
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e 9-00025496-SL / MM11
Locatie	Ketelhuis; tegen de wanden
Verdieping	Kelder
Hoeveelheid (±)	28,4 m ¹
Bevestigingsmethode	Gesmeerd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Tegen de wanden is een smeerlaag van 10 centimeter hoog aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

Bron 10 Kruipluiken	Materiaal: Cement vlakke plaat
Certificaat / monster	Search MO- 5.1 lid 2 e 9-00025496-SL / MM12
Locatie	Droge W.K. en noodtrappenhuis; in de vloer sparing
Verdieping	Begane grond
Hoeveelheid (±)	2 stuks
Bevestigingsmethode	Los
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	In de vloer sparingen zijn twee kruipluiken aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



Overzichtsfoto



Monsternameloctie

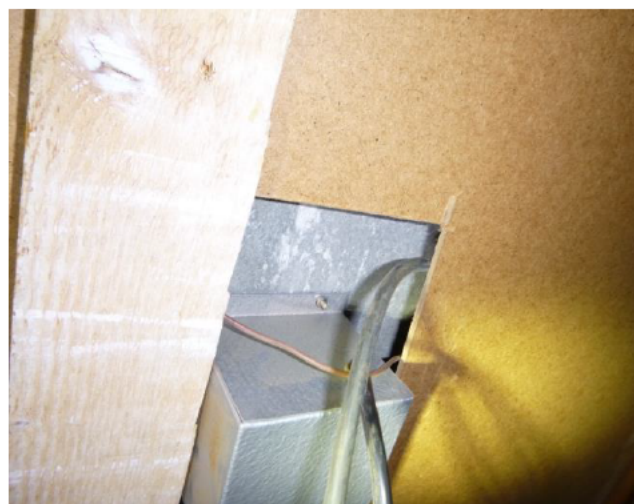
Bron 11 Plaat onder biljard	Materiaal: Asbestcement vlakke plaat	
Certificaat / monster	Search MO 5.1 lid 2 e	9-00025496-SL / MM13
Locatie	Hal; in de biljarttafel	
Verdieping	Begane grond	
Hoeveelheid (±)	2,45 m ²	
Bevestigingsmethode	Los	
Binding	Hechtgebonden	
Beschadigd	Niet	
Verweerd	Niet	
Bereikbaarheid	Goed	

Risicoklasse	1 binnensanering
Aanbevelingen / risicobeoordeling	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan onderhoud, renovatie en/of sloop.
Opmerkingen sanering	<p>In de biljarttafel is een asbesthoudende plaat aangetroffen. De plaat ligt los op het stalen frame. Op de asbesthoudende plaat zijn diverse onderdelen geschroefd. Deze dienen met de sanering mee verwijderd te worden.</p> <p>Indien het plaatmateriaal in zijn geheel wordt verwijderd zonder het plaatmateriaal te beschadigen en/of te bewerken kan de sanering in risicoklasse 1 worden uitgevoerd.</p>

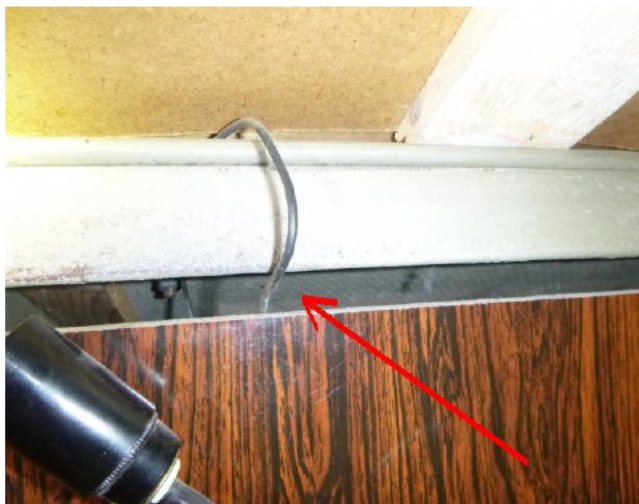
Asbestsoort	Percentage
Chrysotiel	5-10%



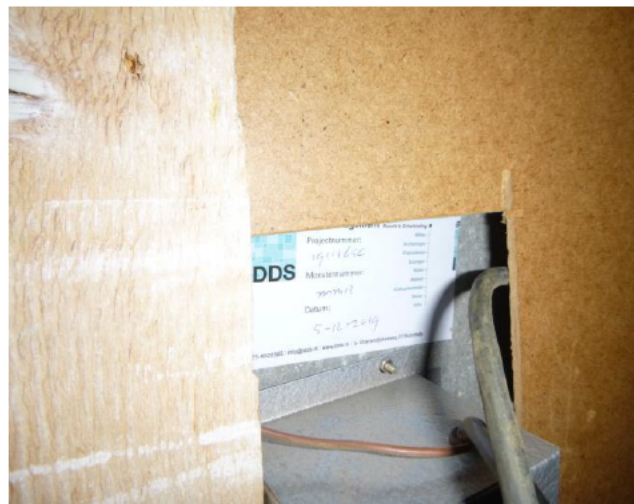
Overzichtsfoto



Detailfoto



Detailfoto



Monstername locatie

5 BIJLAGEN

Het volledige overzicht met bijlagen wordt in het werkveldspecifieke certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest van de regeling verplicht gesteld. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing zijn. In dit geval wordt op de titelbladen 'N.v.t.' vermeld.

BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK

Geleverde inspanning met betrekking tot het vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever het intakeformulier voorafgaand aan het onderzoek zo volledig mogelijk ingevuld en geretourneerd *	Nee
Zijn er tekeningen beschikbaar	Ja, plattegronden
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	Indeling, benaming van de ruimtes en de afmetingen van de ruimtes
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	Bron: Bag-viewer 1964
Interview	
Gesproken met	-
Bevindingen	-
Overige verkregen informatie, verkregen door o.a. intakeformulier	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Onbekend
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Onbekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Onbekend
Overige geraadpleegde bronnen *	Bag-viewer, Google Earth en Bing Maps

Deskresearch conclusie

Door opdrachtgever is geen informatie verstrekt met betrekking tot de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tevens is het opdrachtgever niet bekend of in het verleden asbestsaneringen hebben plaatsgevonden.

Gelet op het bouwjaar is het aannemelijk te noemen dat er asbestverdachte materialen zijn toegepast in de oorspronkelijke bouwkundige constructie. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat door gebruikers asbesthoudende toepassingen zijn aangebracht.

BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN



IDDS Bouw BV
5.1 lid 2 e

2200 AC NOORDWIJK

Rapportnummer: MO-5.1.2.e 19-00025496-SL

Onderzoeksgegevens

Type onderzoek: **Materiaalidentificatie** middels optische microscopie conform NEN5886
Doel onderzoek: Kwalitatieve bepaling van het soort asbest en semi-kwantitatieve bepaling van de concentratie asbest in asbestverdacht materiaal.
Datum identificatie: 09-12-2019
Adres analyse: Petroleumhavenweg 8 te Amsterdam
Locatie bemonstering: Het verpleeg- en verzorgingshuis "Almere"
Uitvoerend medewerker: Opdrachtgever
Uitvoerend analist: **5.1 lid 2 e**
Monster(s) genomen door: Opdrachtgever

Dossiernummer laboratorium
DOS-19-00027981-SL

Projectnummer laboratorium
PSL-17-10002296-SL

Projectnummer opdrachtgever
19111650

Aantal monsters

13

Analyseresultaten

Bijzonderheden

Geen

Volgnr.	Monsternummer	Locatie	Omschrijving Materiaal	Analyseresultaat	Hechtgebonden
1	0571181	Kantoor directeur (M1)	Beglazingskit	< 0,1 w/w %	n.v.t.
2	0571182	Opslag keuken (M2)	Beglazingskit	< 0,1 w/w %	n.v.t.
3	0571183	Wasserette (M3)	Beglazingskit	< 0,1 w/w %	n.v.t.
4	0571184	Aula (M4)	Beglazingskit	< 0,1 w/w %	n.v.t.
5	0571185	Toilet (M5)	Ontluchtingspijp	5 - 10 w/w % CHR	Ja
6	0571186	Gaderobe (M6)	Plaat op deur	< 0,1 w/w %	n.v.t.
7	0571187	Prov. Kelder (M7)	Leiding isolatie	< 0,1 w/w %	n.v.t.
8	0571188	Ketelhuis (M8)	Plaatmateriaal	5 - 10 w/w % CHR, 0,1 - 2 w/w % AMO	Ja
9	0571189	Ketelhuis (M9)	Branddeur	5 - 10 w/w % CHR	Ja
10	0571190	Ketelhuis (M10)	Afdichtingskoord	15 - 30 w/w % CHR	Nee
11	0571191	Ketelhuis (M11)	Smeerlaag	< 0,1 w/w %	n.v.t.
12	0571192	Droge w.k. (M12)	Kruipluik	< 0,1 w/w %	n.v.t.
13	0571193	Hal (M13)	Plaat onder biljardtafel	5 - 10 w/w % CHR	Ja

Aanvullende informatie aangaande dit rapport is beschikbaar voor de eindgebruiker. Deze informatie kan uitsluitend via de opdrachtgever van SGS Search Laboratorium B.V. worden opgevraagd.

Dit rapport mag op geen enkele wijze, behalve in zijn geheel, gereproduceerd worden zonder voorafgaande toestemming van SGS Search Laboratorium B.V.

De ondertekening van dit rapport wordt automatisch gegenereerd.

SGS Search Laboratorium B.V.
d.d. 09-12-2019

Opgesteld door:
5.1.2.e

Technisch verantwoordelijk:
Hoofd Laboratorium

5.1.2.e



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION, TESTING AND CERTIFICATION COMPANY

Pagina 1 van 1

Rapport MO

Rapportage asbestidentificatie met behulp van optische microscopie NEN 5896

Uitleg rapportages algemeen

Het rapportnummer is een uniek nummer. Aan de hand van dit nummer kunnen vragen worden gesteld en eventueel extra rapporten worden opgevraagd door de opdrachtgever.

Alleen aan de opdrachtgever of door de opdrachtgever aangewezen partij zal informatie worden verstrekt omtrent het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Het dossiernummer van SGS Search Laboratorium B.V. is een uniek nummer dat door SGS Search Laboratorium B.V. voorafgaand aan de uitvoering van iedere opdracht wordt aangemaakt.

Het is mogelijk dat de werkzaamheden van SGS Search Laboratorium B.V. een onderdeel vormen van een project waarbij een directievoerder voor de asbestsanering betrokken is. In dat geval wordt bij "projectnummer klant" het voor dat project geldende kenmerk ingevoerd.

Aanvullende uitleg analysesresultaat

Serpentijn

CHR = Chrysotiel (wit asbest)

Amfibool

ANT = Anthofylit (geel asbest)

AMO = Amosiet (bruin asbest)

ACT = Actinoliet (groen asbest)

CRO = Crocidoliet (blauw asbest)

TRE = Tremoliet (grijs asbest)

Analyseresultaat w/w%

Met behulp van dit percentage wordt een inschatting gemaakt van de hoeveelheid asbest van die soort(en) in het materiaalmonsters. Conform de NEN 5896 is dit percentage een inschatting van het gewicht aan asbestvezels ten opzichte van het gewicht van het totale monster (w=weight=gewicht).

Analyseresultaat <0,1%

Conform de NEN 5896 betekent de waarde <0,1% dat in het monster geen asbestvezels zijn aangetroffen.

Hechtgebonden ja/nee

In het geval van asbest wordt aangegeven hoe stevig of los de asbestvezels in het materiaal zitten:

- Hechtgebonden 'ja' betekent dat de vezels vast in het materiaal zitten (breukvlakken uitgezonderd).
- Hechtgebonden 'nee' betekent dat de vezels los in het materiaal zitten en dat het risico hoog is dat er bij lichte beroering van het materiaal vezels vrijkomen.
- Hechtgebonden 'n.v.t.' betekent dat er geen uitspraak aangaande de gebondenheid nodig is.

SGS Search Laboratorium B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)

Meerstraat 7, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam

Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen

Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse

Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
laboratorium@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Aanvullende uitleg analysetechniek

Optische Microscopie

De identificatie middels optische microscopie bestaat uit twee onderdelen. Allereerst wordt bij een vergroting van ongeveer 50x onder een stereomicroscop gezocht naar vezels. Indien deze aangetroffen worden, wordt er met behulp van dispersievloeistof een preparaat gemaakt. Dit preparaat wordt onder de polarisatiemicroscop bij een vergroting van 125x nader onderzocht. De vezels worden gekarakteriseerd op grond van kenmerkende optische eigenschappen zoals: brekingsindex, dubbelbreking, dispersie en het gedrag in gepolariseerd licht.

Algemene disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg met inachtneming van alle relevante regelgeving opgesteld. Dit rapport is exclusief bestemd voor onze opdrachtgever, derden kunnen daaraan geen rechten ontleen. Het opstellen van het rapport geldt voor ons als een inspanningsverplichting, van welke inspanning wij ons maximaal hebben gekweten. Mochten er onverhoopt fouten in voorkomen, dan kunnen wij ter zake geen meer of andere aansprakelijkheid aanvaarden dan in onze algemene voorwaarden staat vermeld.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit rapport mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS Search Laboratorium B.V. SGS Search Laboratorium B.V. is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie onder nrs. L238 en I137. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij Kamer van Koophandel en Fabrieken te Eindhoven.

BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577286)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 3, RK1
Bronnaam	Ontluchtingspijpen

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement buizen en kanalen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	Search MO-5.1 lid 2 19-00025496-SL / MM05

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Overmaats uitboren/uitzagen
-----------	-----------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk "Visuele Inspectie" te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1577286)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577285)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 3, RK2
Bronnaam	Ontluchtingspijpen

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement buizen en kanalen
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet vastgesteld)
Analysecertificaatnummer	Search MO 19-00025496-SL / MM05

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Verwijdering

Handeling	Demontage (als geheel verwijderen)
-----------	------------------------------------

Risicoclassificatie

Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (Ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Containment RK2

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een containment te worden ingericht conform het certificatieschema.

Het gecertificeerde asbestverwijderingsbedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een werkplan, opgesteld conform het certificatieschema, te worden opgenomen.

Er dient een eindcontrole door een RvA geaccrediteerde (ISO 17020) inspectie-instelling volgens NEN 2990, onderdeel visuele inspectie en onderdeel luchtmetingen, te worden uitgevoerd.

(1577285)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577292)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 6
Bronnaam	Plaatmateriaal

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	1,45 m²
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	0.1 - 2 %
Analysecertificaatnummer	Search MO 5.1 lid 2 e -00025496-SL / MM08

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Los asbesthoudend materiaal direct verpakken
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1577292)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577300)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 7
Bronnaam	Brandeur

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	1 stuks
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	Search M 5.1 lid 2 e 9-00025496-SL / MM09

Situatie

Bevestiging	Geklemd
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Asbesthoudend materiaal op of aan een ander object in z'n geheel verwijderen
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1577300)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577335)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbreeklijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 8
Bronnaam	Afdichtingskoord

Feiten

Productspecificatie	Asbestkoord
Hechtgebondenheid	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2 stuks
Percentage Chrysotiel	15 - 30 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	Search Mr 5.1 lid 2 e 19-00025496-SL / MM10

Situatie

Bevestiging	Asbesthoudend materiaal geheel omsloten
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Geheel omsloten asbesthoudend materiaal direct verpakken
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelemisatie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1577335)

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 11 december 2019 om 12h54 (1577415)

IDDS Bouw BV

SCA-code: 01-D010027.01

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [01-D010027.01-19111650].



Identificatie

Adres	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B, Opperdoes
Projectcode	19111650
Projectnaam	Het verpleeg- en verzorgingshuis "Omringlocatie Almere"
Broncode	Bron 11
Bronnaam	Plaat onder biljard

Feiten

Productspecificatie	Asbestcement vlakke plaat
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	2,45 m²
Percentage Chrysotiel	5 - 10 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	Search MO 5.1 lid 2 19-00025496-SL / MM13

Situatie

Bevestiging	Los
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Niet
Verweerdheid	Niet

Extra vragen

Vraag:	Het betreft een gecontroleerde verwijdering zonder beschadiging en/of breuk van het asbesthoudende materiaal.
Antwoord:	Ja
Vraag:	De toepassing (materiaal, object, constructie, installatie) wordt als geheel verwijderd waarbij geen bewerkingen aan het asbesthoudende materiaal nodig zijn.
Antwoord:	Ja

Verwijdering

Handeling	Los asbesthoudend materiaal direct verpakken
-----------	--

Risicoclassificatie

Risicoklasse	1
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.3 22112019 (ingangsdatum 22-11-2019)

Werkplanelementen

Risicoklasse 1

Het werkgebied dient afgezet/gemarkeerd te worden.

Het bedrijf dat de asbestverwijderingswerkzaamheden uitvoert, dient de best bestaande technieken toe te passen. Er dienen bronmaatregelen genomen te worden om vezelmissie te voorkomen. De te nemen bronmaatregelen en te gebruiken persoonlijke beschermingsmiddelen dienen vastgelegd te zijn in een Risico Inventarisatie Evaluatie (RI&E).

Er dient een visuele inspectie conform NEN2990 hoofdstuk 'Visuele Inspectie' te worden uitgevoerd van het gehele werkgebied.

(1577415)

BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING

Verplichtingen opdrachtgever vanuit wet- en regelgeving

1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom / beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatie rapport te grondslag. Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

- 1) De eigenaar van een bouwwerk;
- 2) Namens de eigenaar van het bouwwerk: het adviesbureau;
- 3) De gebruiker van het bouwwerk;

Toelichting:

a) De houder van een vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering. b) Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbes inventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

- 1) De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
- 2) De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt; implicerende de melding voor het voornemen tot sloop / verwijderen;
- 3) De opdracht tot de eindbeoordeling van het uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
- 4) De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
- 5) De Gemeente minimaal een week voor uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en - tijdstippen;
- 6) De storbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
- 7) De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
- 8) De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 4, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijke verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit. ?

3. Asbes inventarisatie rapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 -Asbestinventarisatie.

Art. 3-1-b:

Lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Art. 5

Art. 3-2-b:

Ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Degene die de handeling van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt voordat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatie rapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk: De opdrachtgever beschikt over een inventarisatie rapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijderd. Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen. Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbobesluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

- 1) Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatie rapport.
- 2) Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
- 3) De inventarisatie en het inventarisatie rapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Een afschrift van een inventarisatie rapport wordt verstrekt aan een bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, verricht.
- 5) Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

- 1) De handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handeling, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 2) Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
- 3) De handeling, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 5) Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatie rapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
- 6) De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatie rapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:


Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatie rapport worden overlegd (art. 10j). De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCi-548 (indien van toepassing)


In het asbestinventarisatierapport worden alle, tijdens het onderzoek, aangetroffen asbesthoudende toepassingen vermeld, inclusief de bijbehorende risicoklasse ten behoeve van de sanering. Deze risicoklasse wordt bepaald door het gevalideerde risicoclassificatiesysteem SMART. Echter kan en mag men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Aan de hand van de resultaten van de asbest validatiemeting kan een aanpassing van de risicoklasse plaatsvinden ten behoeve van het laten verwijderen van het asbest.

Bij dit project heeft geen validatie plaatsgevonden. N.V.T.

BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE



Procescertificaat Asbestinventarisatie

Certificaathouder		
IDDS Bouw B.V. 's-Gravendijckseweg 37 2201 CZ Noordwijk telefoon: 5.1 lid 2 e	e-mail: 5.1 lid 2 e @idders.nl contactpersoon: 5.1 lid 2 e inschrijving KvK: 27265728	

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is, op basis van het Werkveldspecifiek certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering conform het actuele certificatiereglement van TÜV Nederland, afgegeven door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het proces van het inventariseren van asbest of asbesthoudende producten, vooraangaand aan:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbest of asbesthoudende producten is respectievelijk zijn verwerkt;
- het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit de bouwwerken of objecten;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende producten die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen


wordt uitgevoerd volgens de eisen voor het inventariseren van asbest zoals opgenomen in Bijlage XIII A, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenwet 1998.

5.1 lid 2 e

Voor TÜV Nederland

Algemeen directeur

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl

Certificatie-instelling		
TÜV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Dit procescertificaat bestaat uit twee bladzijden.
Nadruk verboden

Blad 1 van 2

Procescertificaat Asbestinventarisatie

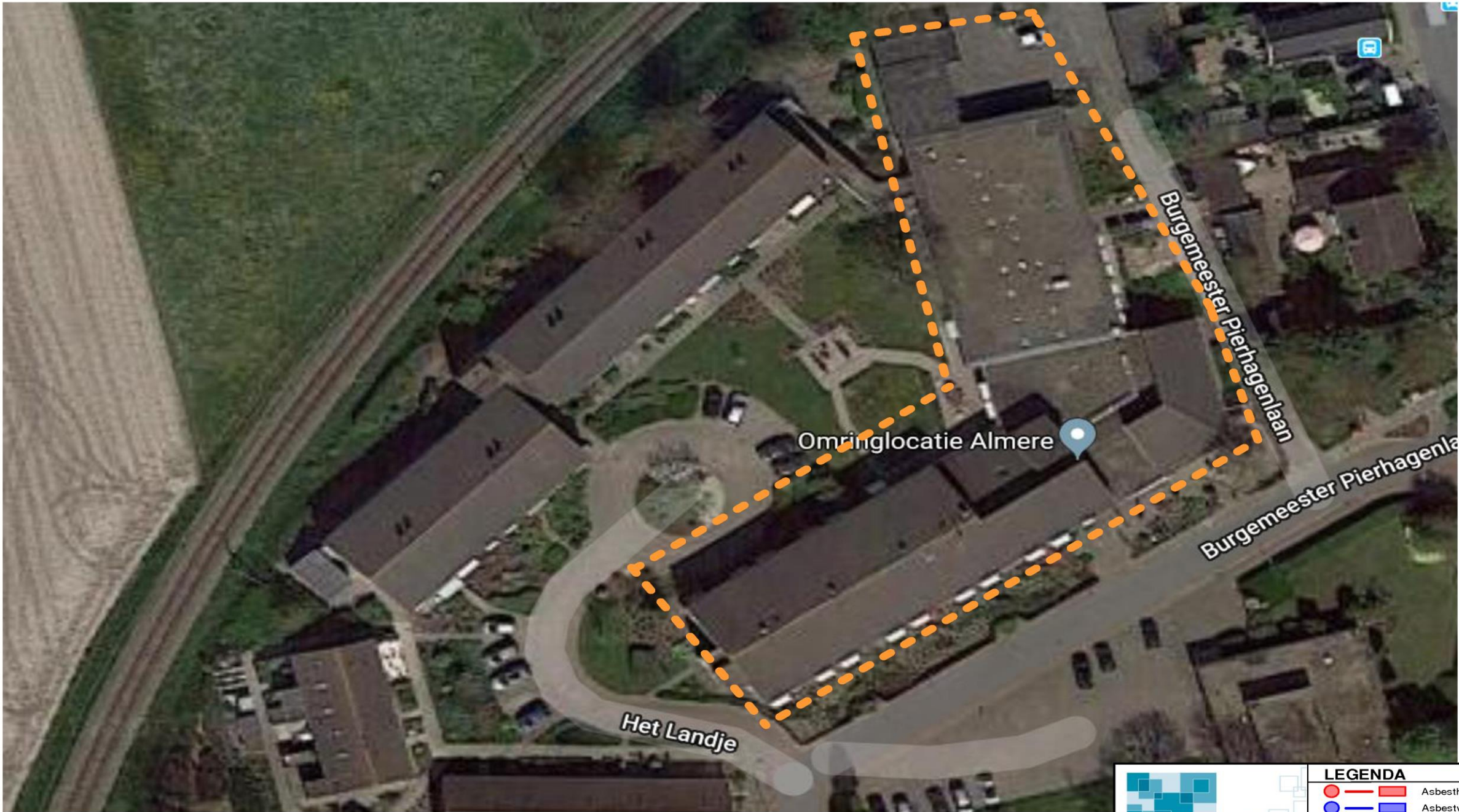
Verplichtingen voor de certificaathouder

De certificaathouder:

1. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling ;
2. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
3. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een aangetekend verzoek hiertoe; en
4. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling, door aan de certificerende instelling.

Certificatie-instelling		
TUV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Blad 2 van 2



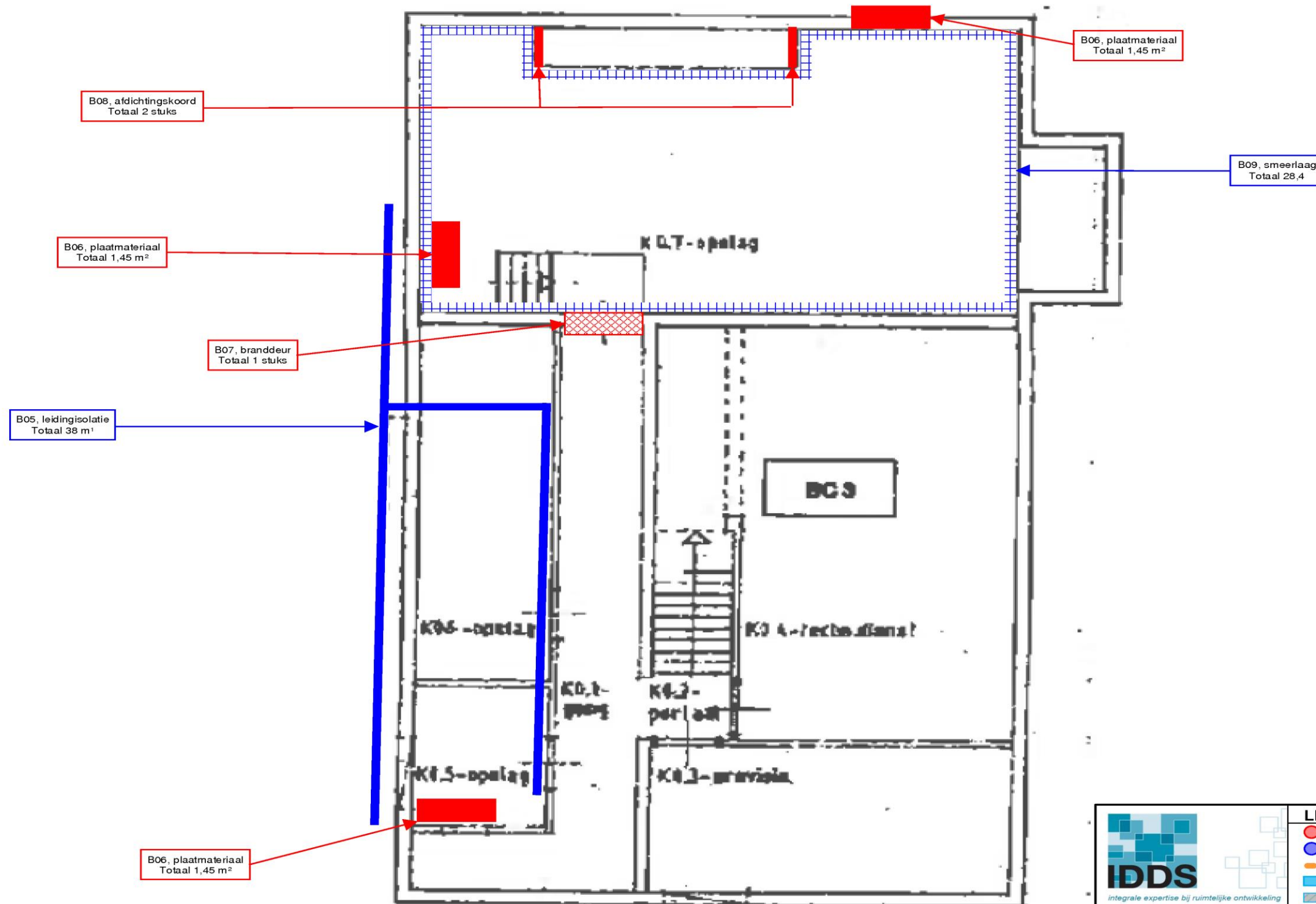
Overzichtsfoto

IDDS
v-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL


Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 452 85 86

LEGENDA	
	Asbesthoudend materiaal
	Asbestvrij materiaal
	Onderzoeksgebied
	Geen onderdeel v/h onderzoek
	Niet toegankelijk
B = Bron	

Situatietekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.



Kelder, laagbouw



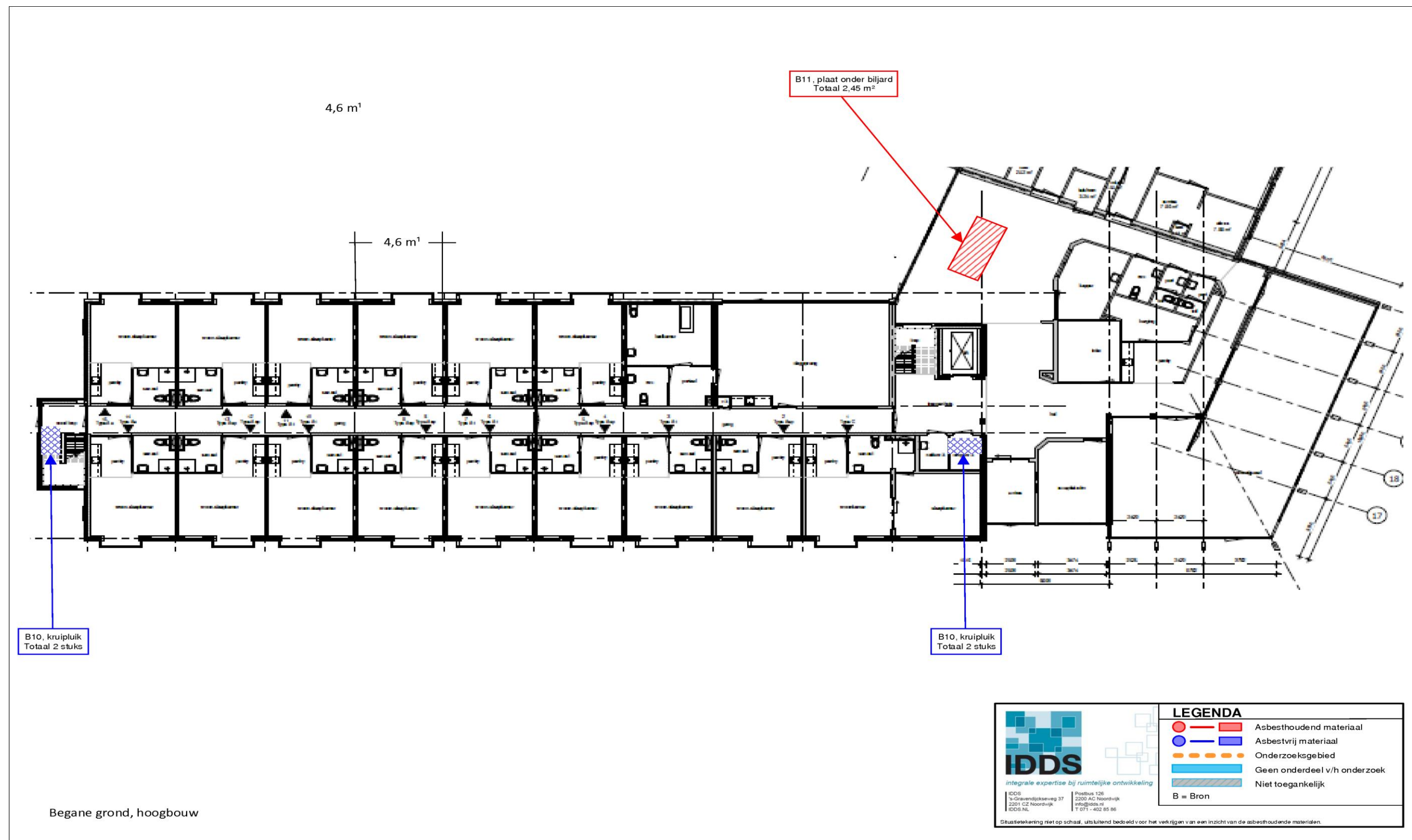
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

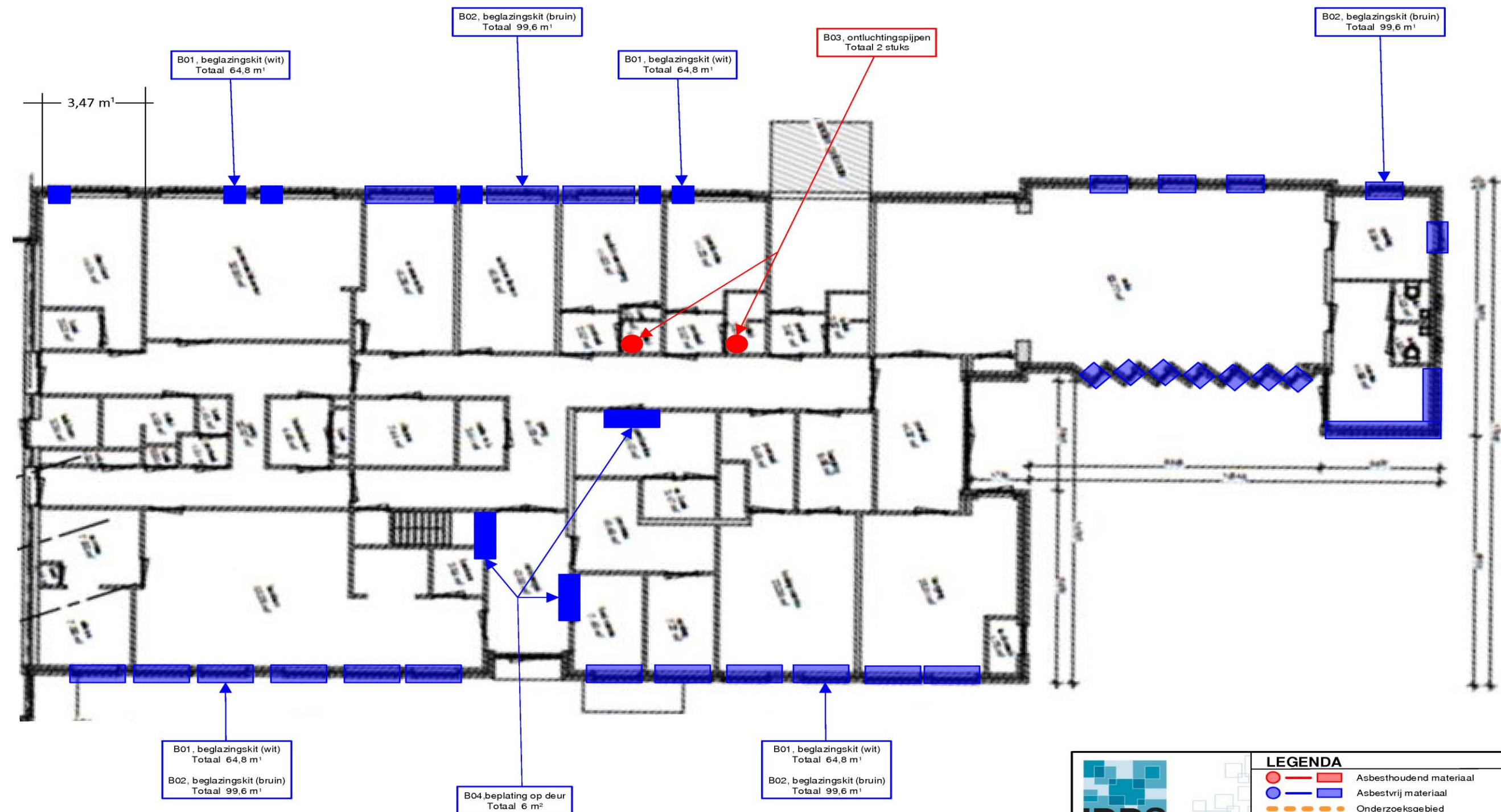
IDDS
N-Groenendijkweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idde.nl
T 071 - 402 85 86


LEGENDA	
	Asbesthoudend materiaal
	Asbestvrij materiaal
	Onderzoeksgebied
	Geen onderdeel v/h onderzoek
	Niet toegankelijk
B = Bron	

Stuurstekering niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.





Begane grond, laagbouw

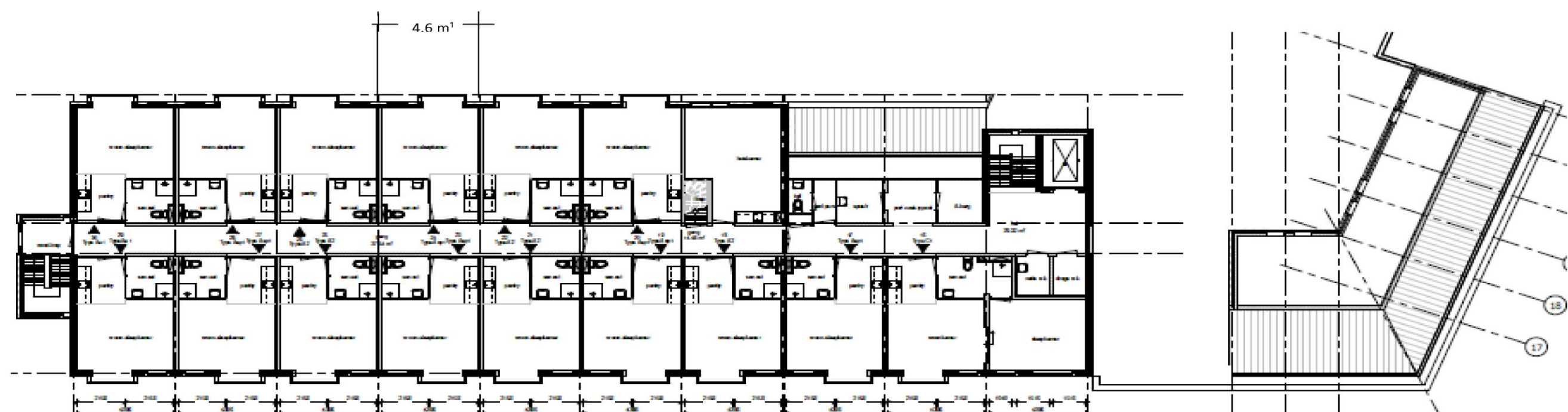


integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

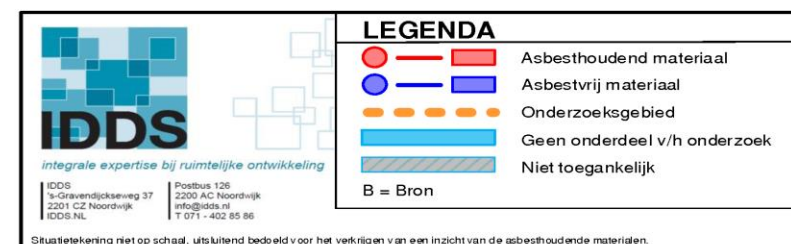
IDDS
V-Groenendijksweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

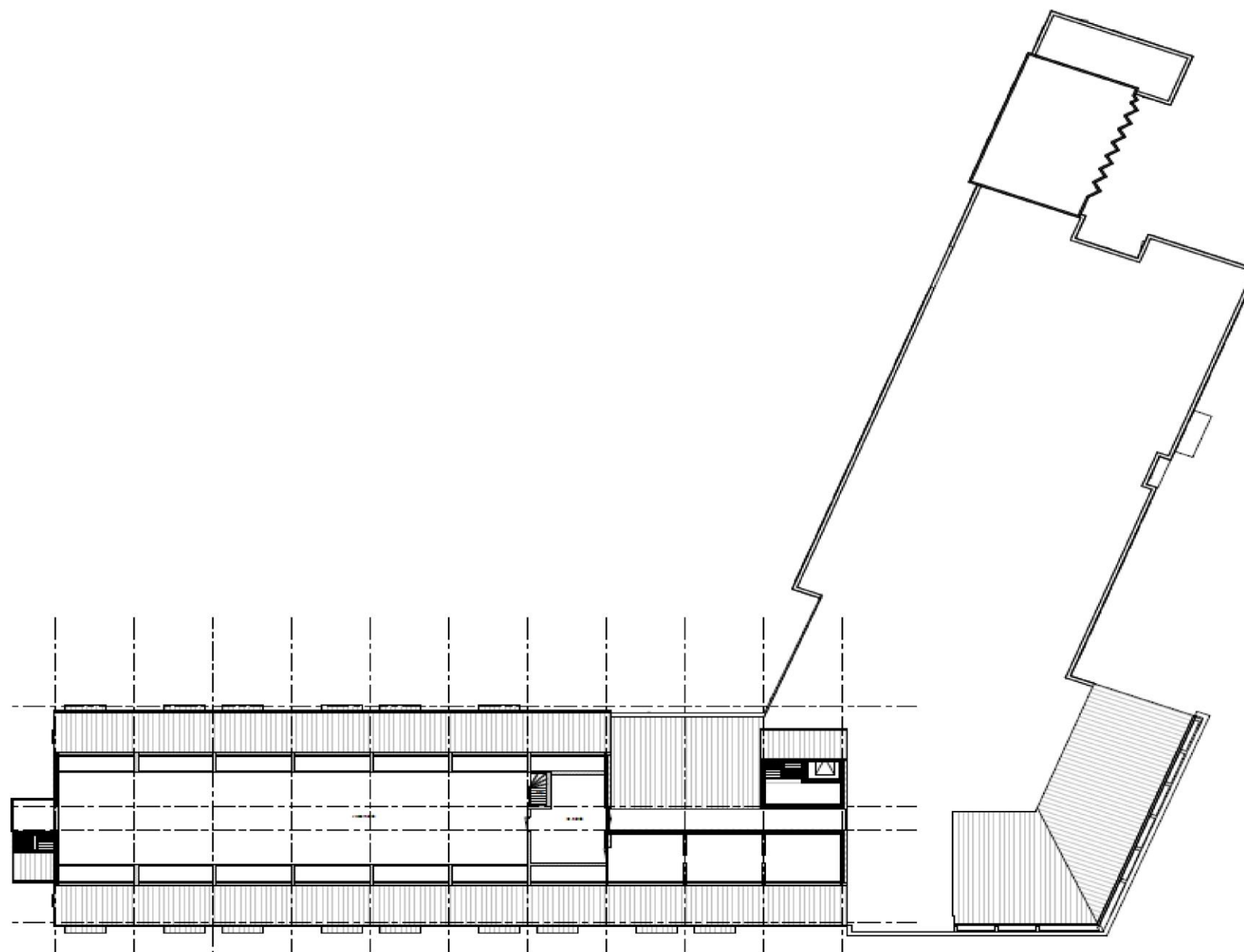
Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

Staatstekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.




1e verdieping, hoogbouw





2e verdieping, hoogbouw



LEGENDA

- Asbesthoudend materiaal
- Asbestvrij materiaal
- Onderzoeksgebied
- Geen onderdeel v/h onderzoek
- Niet toegankelijk

B = Bron

IDDS
V-Groenendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

Staatstekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.

Asbestinventarisatie rapport excl. destructief onderzoek
(conform procescertificatieschema asbest)

**De aanleunwoningen aan
't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes**



Opdrachtgever	: Stichting HABION
Gebouw/object	: De aanleunwoningen
Projectcoördinator	: 5.1 lid 2 e (SCA-code: 51E-070519-411551)
Projectnummer	: 19111650-1
Versie	: 1
Rapportage geldig tot	: 16 december 2022
Certificaatnummer	: 21401/3.1

VERVOLG TITELBLAD

Reikwijdte uitgevoerd onderzoek

- ☒ Gehele bouwwerk of gehele object
- ☐ Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- ☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Geschiktheid uitgevoerd onderzoek

- ☐ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☒ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Risico beoordeling

- ☐ Risicobeoordeling ten behoeve van asbestinventarisatie (SMART)
- ☐ Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN2991:2015)

Namens IDDS Bouw B.V.:

5.1 lid 2 e

Technisch verantwoordelijke/DIA
51E-070519-411551

DIA
51E-110417-411117

Projectcoördinator
51E-070519-411551

Noordwijk 16 december 2019



Dit is een uitgave van IDDS Bouw B.V. en bevat vertrouwelijke informatie. Uitsluitend te gebruiken door werknemers van IDDS Bouw B.V. en haar relaties. Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden vermenigvuldigd.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Omschrijving van de opdracht	4
1.2	Aanleiding en doel van het onderzoek	4
1.3	Projectgegevens.....	4
1.4	Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies	5
2	SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	6
2.1	Aangetroffen asbesthoudende toepassingen	6
2.2	Beperkingen en/of uitsluitingen	7
2.3	Niet onderzochte ruimten	7
2.4	Aanbevelingen.....	7
3	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	9
3.1	Onderzoeksopzet	9
3.2	Algemene beperkingen.....	11
4	ONDERZOEKSRESULTATEN	12
4.1	Bevindingen vooronderzoek	12
4.2	Bevindingen visuele inspectie en monsternamen.....	12
5	BIJLAGEN	15
	BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK	16
	BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN	17
	BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING	20
	BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING.....	21
	BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCI-548 (indien van toepassing)	22
	BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE.....	23
	BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN	25

1 INLEIDING

1.1 Omschrijving van de opdracht

In opdracht van 5.1 lid 2 e namens Stichting HABION is door de medewerker van IDDS Bouw B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd van de aanleunwoningen aan 't Landje 18 t/m 56 te Opperdoes. Het onderzoek is uitgevoerd op 4 november 2019 conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het 'procescertificatieschema asbest' van de Arbeidsomstandighedenregeling.

In het kader van de voorgenomen transactie zijn de aanleunwoningen en de algemene ruimtes op direct waarneembaar asbestverdacht materiaal onderzocht.

Dit asbestinventarisatierapport betreft een momentopname en omschrijft de aangetroffen situatie ten tijde van de inventarisatiedatum.

1.2 Aanleiding en doel van het onderzoek

Aanleiding voor het uitvoeren van de asbestinventarisatie is de voorgenomen transactie van de op de projectlocatie aanwezige bebouwing. Het gebied waar deze asbestinventarisatie betrekking op heeft omvat het gehele bouwwerk of gehele object. Tijdens de inventarisatie heeft geen destructief onderzoek plaats gevonden. Het bouwwerk was ten tijde van het onderzoek in gebruik. Het doel van het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in het bouwwerk of object.

1.3 Projectgegevens

Projectgegevens

Adres : 't Landje 18 t/m 56
Postcode en plaats : 1674PV Opperdoes
Projectnummer : 19111650-1

Opdrachtgever

Naam : Stichting HABION
Adres : Parijsboulevard 143 G
Postcode en plaats : 3541CS Utrecht
Contactpersoon : 5.1.2.e

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam : IDDS Bouw B.V.
Ascert-code : 01-D010027.01
Certificaatnummer : 21401/3.1

Adres : 's-Gravendijckseweg 37
Postcode en plaats : 2201CZ te Noordwijk
Telefoonnummer : 0714028586
Website : www.idds.nl
Email : info@idds.nl
5.1 lid 2 e

Projectcoördinator :
Uitvoerende inventariseerder (DIA) :

Datum inventarisatie : 4 december 2019
Datum interne autorisatie : 16 december 2019
Laboratorium : RPS Nederland

1.4 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. IDDS Bouw- en Sloopmanagement is een handelsnaam van IDDS Bouw B.V.. IDDS Bouw B.V. is in het bezit van het vereiste procescertificaat Asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest behorend bij de Arbeidsomstandighedenregeling en uitgegeven door TÜV Nederland. IDDS Bouw B.V. en haar medewerkers garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Daarbij verklaart IDDS Bouw B.V. geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

Tabel 1: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Definitief	16 december 2019
De laatste revisie betreft de meest actuele versie, met het publiceren van een vernieuwde versie, komen de voorgaande versienummers te vervallen. Voor vragen omtrent onderhavige rapportage kunt u zich wenden tot IDDS Bouw B.V.. Uw vraag kunt u per e-mail stellen via info@idds.nl onder vermelding van ons projectnummer en uw specifieke vraag, uiteraard zijn wij ook telefonisch bereikbaar op telefoonnummer: 0714028586.		

2 SAMENVATTING, CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door IDDS Bouw B.V. uitgevoerd asbestinventarisatie onderzoek conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie zoals bedoeld in het procescertificatieschema asbest van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Het betreft een asbestinventarisatie exclusief gericht destructief onderzoek van de aanleunwoningen en de algemene ruimtes. Het betreffen totaal 19 aanleunwoningen

Voor het aangetroffen asbesthoudend materiaal geldt, dat momenteel geen sprake is van een voor mens en milieu risicovolle situatie.

2.1 Aangetroffen asbesthoudende toepassingen

Een kwalitatief overzicht van alle aangetroffen asbesthoudende materialen (locatie, type product, soorten asbest en gehalte, toepassing, alsmede het overzicht van de genomen monsters) is weergegeven in de bronbladen. Het overzicht van de analyseresultaten zoals aangeleverd door het laboratorium (opgenomen in bijlage B) zijn hierin vereenvoudigd opgenomen. Deze gegevens zijn de input van de berekening van de risicoklasse-indeling. In de onderstaande tabel zijn deze gegevens vereenvoudigd weergegeven.

Tabel 2: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risicoklasse	Aanbeveling / conclusie
Er zijn geen asbesthoudende bronnen geconstateerd					

De aangegeven hoeveelheden zijn met zorg vastgesteld, echter kunnen de exacte hoeveelheden en/of afmetingen afwijken van deze benadering.

Opmerkingen:

- Indien de aangetroffen asbesthoudende toepassingen betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden, dienen deze voorafgaand verwijderd of afgeschermd te worden conform geldende asbestwetgeving.
- Indien de asbestinventarisatie ouder is dan 3 jaar, dient men voorafgaand aan sanering de rapportage en materialen opnieuw te laten beoordelen.
- Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde bouwwerk of object en kan gebruikt worden voor het doen van de sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen besteks-, offerte aanvraag- of aanbestedingsdocument. Mocht u de rapportage als zodanig wel gebruiken, dan is dit geheel ter uwer verantwoording en risico.

2.2 Beperkingen en/of uitsluitingen

In onderstaande tabel zijn een aantal specifieke beperkingen en/of uitsluitingen opgenomen, welke de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) ten tijde van de asbestinventarisatie op de projectlocatie heeft opgemerkt.

Tabel 3: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen.

Specifieke beperking	Reden van beperking	Verborgen asbest	Reden vermoeden	Advies
Geen beperkingen en/of uitsluitingen ten aanzien van de projectlocatie van toepassing				

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk voorafgaand aan sloop of renovatie van de in de tabel genoemde onderdelen.

2.3 Niet onderzochte ruimten

In onderstaande tabel worden ruimtes benoemd welke ten tijde van de inventarisatiedatum niet konden worden geïnventariseerd, deze zijn uitgesloten van het onderzoek en dienen, indien deze betrekking hebben tot eventuele werkzaamheden alsnog aanvullend onderzocht te worden.

Tabel 4: niet onderzochte ruimten

Niet onderzochte ruimte(n)
Alle ruimten binnen de reikwijdte van het project zijn onderzocht.

2.4 Aanbevelingen

Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel en beoogde gebruik. Indien het doel en beoogde gebruik wijzigt, dient de geschiktheid van deze rapportage opnieuw beoordeeld te worden.

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen of een vergunning aan te vragen bij de gemeente waarbij een kopie van deze rapportage wordt bijgesloten.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklasse 2 en 2A op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het Procescertificaat Asbestverwijdering. Wij adviseren asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een Procescertificaat Asbestverwijdering gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklasse 2 en 2A, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie

weer veilig te betreden is. Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te laten voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Indien er voor gekozen wordt geen asbestsanering te laten plaatsvinden, dienen gebruikers (in de ruimste zin van het woord) van het bouwwerk te worden geïnformeerd over de aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen in het bouwwerk. Wij adviseren in dit geval een asbestbeheersplan te laten opstellen.

In een asbestbeheersplan worden maatregelen vermeld welke de gebouweigenaar dient te nemen om voor de toekomst zonder risico's het gebruik van dat het gebouw te waarborgen.

Tevens worden er eventuele gebruiksbeperkende maatregelen vermeld (zoals niet boren of bewerken) en informatie die bij de gebruikers bekend moet zijn, o.a. wat men moet doen als aan het asbesthoudend materiaal onbedoeld schade is ontstaan (noodplan).

Periodiek dient te worden gecontroleerd wat de staat van het asbesthoudende materiaal is, en of maatregelen nodig zijn. Asbesthoudend materiaal dat bij normaal gebruik van het gebouw onverhoopt beschadigd kan worden moet ten minste eenmaal per jaar worden gecontroleerd. Deze controle bestaat uit een visuele inspectie en indien nodig wordt aanvullend de lucht en/of het stof onderzocht. Aan de resultaten worden zonodig acties gekoppeld (saneren of aanpassen van het asbestbeheersplan).

Let op: Bij asbesthoudende producten die niet met een bindmateriaal toegepast zijn, moet periodiek gecontroleerd worden op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie van dit onderzoek is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar tenminste eenmaal per jaar.

3 ONDERZOEKSMETHODIEK

3.1 Onderzoeksopzet

Voorafgaand aan de inventarisatie heeft een historisch vooronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door opdrachtgever beschikbaar gestelde bouwkundige en installatietechnische bestekken, rapportages van eerder uitgevoerde asbestinventarisaties, werkomschrijvingen en tekeningen bestudeerd op bouwkundig toegepaste asbestverdachte materialen. Asbest is op vele wijze in bouwwerken toegepast en/of tijdens verbouwingen aangebracht en niet altijd direct zichtbaar. De volledigheid van uw informatieverstrekking is hierdoor mede bepalend voor de onderzoeksstrategie en volledigheid van de hiervan op te stellen asbestinventarisatie rapportage.

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek (deskresearch), wordt een projectspecifiek inventarisatieplan opgesteld. Tevens worden de door IDDS Bouw B.V. uit te voeren werkzaamheden gemeld bij onze certificerende instelling. Indien gewenst kan IDDS Bouw B.V. gemachtigd worden om uw specifieke project in het landelijk asbestvolgsysteem (LAVS) te plaatsen. Indien u dit reeds heeft uitgevoerd zullen wij onze projecten hier uiteraard mee synchroniseren.

Een gecertificeerd medewerker van IDDS Bouw B.V., welke in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), heeft het bouwwerk/object op locatie systematisch geïnventariseerd op asbestverdachte materialen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van handgereedschap. Van alle materialen welke asbest kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Ieder asbestverdacht materiaal wordt aangeduid als "bron". Monsternamen locaties worden fotografisch vastgelegd en van de aangetroffen asbestverdachte materialen worden de locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en bronmaatregelen (zoals bv puntafzuiging), zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monsternamen wordt de monsternamen locatie gereinigd en de monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code MM.

De monsters worden door het een geaccrediteerd laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophylit en actinoliet). Het laboratorium is in het bezit van het vereiste accreditatie voor testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/IEC 17025:2018.

Het laboratorium beoordeelt de binding van het aangeleverd materiaalmonster, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monsternamen, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de Deskundige Inventariseerder Asbest (DIA) aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassing en gebruiksomstandigheden miniem.

Van iedere asbestbron wordt ten behoeve van de sanering de risicoklasse bepaald, zoals dat staat aangegeven in het Arbeidsomstandighedenbesluit. De bepaling van de risicoklasse geschied conform de door TNO ontwikkelde SMART systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van de SMART database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. Indien voor een afwijkende verwijderings methode wordt gekozen kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse dan vermeld in dit rapport. Echter dient dit dan wel te worden gevalideerd conform SCi-548.

De risicoklasse-indeling (SMART) bevat richtlijnen voor de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de geanalyseerde soort asbest en het percentage hiervan in de bemonsterde toepassing(en). Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse indeling

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 vezels/m ³	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	-	≥ 2.000 vezels/m ³
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m ³	≥ 2.000 (AMF < 2.000 vezels/m ³)	≥ 2.000 (AMF > 2.000 vezels/m ³)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie Op basis van NEN 2990	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uurs meting) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>	Visuele inspectie + kleefmonsternamen (SEM) luchtmeting (4 uurs meting SEM) <i>Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd door een geaccrediteerd laboratorium</i>

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMART geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave. Op de SMART blijft wel de vermelding RK2A van toepassing.

Bepalende factoren bij het vaststellen van de risicoklasse-indeling zijn onder andere de aard van het asbesthoudende materiaal, de hechtgebondenheid, de hoeveelheid, bevestigingswijze en de wijze waarop de toepassing verwijderd kan worden. De risicoklasse-indeling (SMART) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen. Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMART beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in een dergelijk geval contact op te nemen met IDDS Bouw B.V..

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 5 van tabel 2 en bij de bevindingen van de visuele inspectie. De SMART output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage C.

Echter kan men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Het kan voorkomen dat voor specifieke activiteiten en/of nieuw ontwikkelde saneringsmethoden geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de asbestvezelconcentraties in de lucht. In dit geval zal SMART de zwaarste risicoklasse aangeven op basis van het asbesthoudende product. Echter, het is mogelijk om voor bovenstaande handelingen de risicoklasse omlaag te brengen door het uitvoeren van een validatiemeting.

Van technische installaties zoals toestellen/installaties en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen technische installaties worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal toestellen/installaties en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbesthoudend worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie een mogelijke verontreiniging van asbesthoudende materialen wordt aangetroffen, welke een direct risico oplevert voor bewoners/gebruikers van het gebouw of object, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie wordt het onderzoek uitgebreid met kleefmonsters, indien de kleefmonsters asbest bevatten dan zal er een aanbeveling tot een NEN 2991 onderzoek worden gegeven. Dit is een risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Kleefmonsters worden voorzien van de code KM.

3.2 Algemene beperkingen

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de verstrekte opdracht, door IDDS Bouw B.V. een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en de inzet van gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Dit is een risico dat door middel van het uitvoeren van een destructief onderzoek weliswaar kan worden verkleind, maar door middel van geen enkel onderzoek volledig kan worden weggenomen. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht. Daken worden alleen betreden als deze vanuit de Arbo wetgeving veilig te betreden zijn.

Wanneer de inventarisatie in een in gebruik zijnd pand heeft plaatsgevonden, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. De specifieke uitsluitingen zijn, indien van toepassing, opgenomen in de samenvatting.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. IDDS Bouw B.V. is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

Het asbestonderzoek geeft een indicatie van de hoeveelheid aangetroffen asbest in het geïnspecteerde gebouw of object en kan gebruikt worden voor het doen van een sloopmelding c.q. als aanvulling daarop. Het vormt geen bestek of aanbestedingsdocument. Het asbestonderzoek is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring van gebouwen, objecten en installaties. Het te bereiken resultaat is echter niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning van IDDS Bouw B.V., maar ook van factoren van buitenaf en de aangeleverde informatie vanuit de opdrachtgever.

Indien tijdens sloop of verwijderingswerkzaamheden aanvullende, asbestverdachte materialen worden aangetroffen draagt IDDS Bouw B.V. hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid, tenzij sprake is van grove schuld bijvoorbeeld door opzet. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die gedeponneerd zijn bij de Kamer van Koophandel. Binnen procescertificatieschema asbest geldt zodoende een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De aangetroffen asbestverdachte toepassing dient gemeld te worden bij het bevoegd gezag, certificerende instelling en bij IDDS Bouw B.V.. De toepassing zal aanvullend in kaart worden gebracht en middels een aanvullende wettelijke procedure afgehandeld worden. De belanghebbende worden over de uitkomst van deze procedure geïnformeerd.

4 ONDERZOEKSRESULTATEN

4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectdossier.

Door opdrachtgever zijn de navolgende documenten beschikbaar gesteld:

- Plattegronden

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek op locatie gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage A is een verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	Aangetroffen tijdens onderzoek	Bron
Geen toepassing bekend	N.v.t	N.v.t

4.2 Bevindingen visuele inspectie en monsternamen

De aanleunwoningen zijn opgetrokken uit metselwerk. De binnengevels en vloeren zijn van beton. Het dak is afgewerkt met niet asbestverdachte bitumen dakbedekking. De vloeren zijn afgewerkt met niet asbestverdachte vloerafwerkingen.

In de woningen zijn CV-ketels van het merk Remeha type Avanta uit 2017 aangetroffen. Gezien het bouwjaar zijn de CV-ketels niet asbestverdacht.

De liftmachine van het merk Bacher type Uda uit 2016 is gezien het bouwjaar niet asbestverdacht.

Het dubbel glas komt uit 1993. de beglazingskit rondom dit glas is niet asbestverdacht.

Indien tijdens het onderzoek asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen of toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. Alle asbesthoudende toepassingen worden met rood gemarkeerd en asbestvrije toepassingen worden met blauw gemarkeerd.

Bron 1 Dakbeplating	Materiaal: Cement golfplaten
Certificaat / monster	MO-5.1 lid 2 e 19-00025494-SL / MM01
Locatie	Fietsenstalling
Verdieping	Dak
Hoeveelheid (±)	24 m ²
Bevestigingsmethode	Geschroefd
Binding	N.v.t
Beschadigd	N.v.t
Verweerd	N.v.t
Bereikbaarheid	N.v.t

Risicoklasse	N.v.t
Aanbevelingen / risicobeoordeling	N.v.t.
Opmerkingen sanering	Op het dak van de fietsenstalling zijn golfplaten aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat het genomen monster geen asbest bevat.

Asbestsoort	Percentage
N.v.t.	<0,1% (geen)



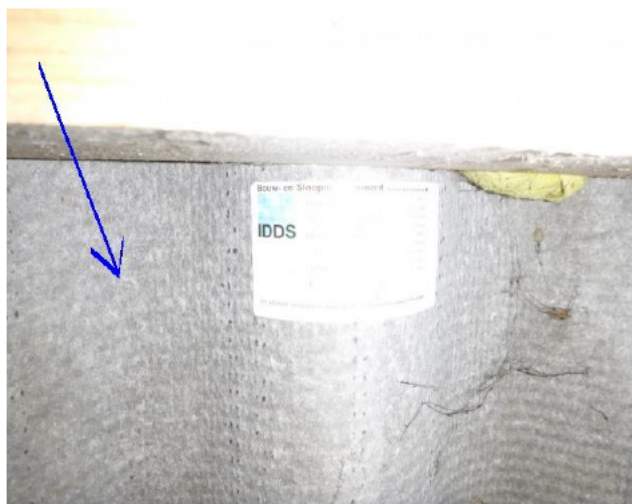
Overzichtsfoto



Detailfoto



Overzichtsfoto



Monstername locatie

5 BIJLAGEN

Het volledige overzicht met bijlagen wordt in het werkveldspecifieke certificatieschema voor het procescertificaat asbestinventarisatie, zoals opgenomen in het procescertificatieschema asbest van de regeling verplicht gesteld. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing zijn. In dit geval wordt op de titelbladen 'N.v.t.' vermeld.

BIJLAGE A: BEKNOPT VERSLAG VOORONDERZOEK

Geleverde inspanning met betrekking tot het vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever het intakeformulier voorafgaand aan het onderzoek zo volledig mogelijk ingevuld en geretourneerd *	Nee
Zijn er tekeningen beschikbaar	Ja, plattegronden
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	Indeling, benaming van de ruimtes en de afmetingen van de ruimtes
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	Bron: Bag-viewer 1993
Interview	
Gesproken met	-
Bevindingen	-
Overige verkregen informatie, verkregen door o.a. intakeformulier	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Nee
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Onbekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Onbekend
Overige geraadpleegde bronnen *	Bag-viewer, Google Earth en Bing Maps

Deskresearch conclusie

Door opdrachtgever is geen informatie verstrekt met betrekking tot de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Tevens is het opdrachtgever niet bekend of in het verleden asbestsaneringen hebben plaatsgevonden.

Gelet op het bouwjaar is het niet aannemelijk te noemen dat er asbestverdachte materialen zijn toegepast in de oorspronkelijke bouwkundige constructie. Wel bestaat de mogelijkheid dat door huurders asbesthoudende toepassingen zijn aangebracht.

BIJLAGE B: INTEGRALE OPNAME ANALYSECERTIFICATEN



IDDS Bouw BV

5.1 lid 2 e

2200 AC NOORDWIJK

Rapportnummer: MO-5.1.2.e 19-00025494-SL

Onderzoeksgegevens

Type onderzoek: **Materiaalidentificatie** middels optische microscopie conform NEN5886
Doel onderzoek: Kwalitatieve bepaling van het soort asbest en semi-kwantitatieve bepaling van de concentratie asbest in asbestverdacht materiaal.

Dossiernummer laboratorium
DOS-19-00027983-SL

Projectnummer laboratorium
PSL-17-10002296-SL

Datum identificatie: 09-12-2019
Adres analyse: Petroleumhavenweg 8 te Amsterdam
Locatie bemonstering: De zorgwoningen
Uitvoerend medewerker: Opdrachtgever
Uitvoerend analist: 5.1 lid 2 e
Monster(s) genomen door: Opdrachtgever

Projectnummer opdrachtgever
19111650-1

Indien de monsters niet door SGS Search Laboratorium B.V. genomen zijn, draagt SGS Search Laboratorium B.V. geen verantwoordelijkheid inzake herkomst en representativiteit, alsmede veiligheid tijdens monsterneming.

Aantal monsters: 1

Analyseresultaten

Bijzonderheden: Geen

Volgnr.	Monsternummer	Locatie	Omschrijving Materiaal	Analyseresultaat	Hechtgebonden
1	0571200	Fietsenstalling	Golfplaat	< 0,1 w/w %	n.v.t.

Aanvullende informatie aangaande dit rapport is beschikbaar voor de eindgebruiker. Deze informatie kan uitsluitend via de opdrachtgever van SGS Search Laboratorium B.V. worden opgevraagd.
Dit rapport mag op geen enkele wijze, behalve in zijn geheel, gereproduceerd worden zonder voorafgaande toestemming van SGS Search Laboratorium B.V.
De ondertekening van dit rapport wordt automatisch gegenereerd.

SGS Search Laboratorium B.V.
d.d. 09-12-2019

Opgesteld door:
5.1.2.e

Technisch verantwoordelijk:
Hoofd Laboratorium

5.1.2.e



SEARCH IS NOW PART OF SGS, THE WORLD'S LEADING INSPECTION, VERIFICATION, TESTING AND CERTIFICATION COMPANY

Pagina 1 van 1

Rapport MO

Rapportage asbestidentificatie met behulp van optische microscopie NEN 5896

Uitleg rapportages algemeen

Het rapportnummer is een uniek nummer. Aan de hand van dit nummer kunnen vragen worden gesteld en eventueel extra rapporten worden opgevraagd door de opdrachtgever.

Alleen aan de opdrachtgever of door de opdrachtgever aangewezen partij zal informatie worden verstrekt omtrent het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Het dossiernummer van SGS Search Laboratorium B.V. is een uniek nummer dat door SGS Search Laboratorium B.V. voorafgaand aan de uitvoering van iedere opdracht wordt aangemaakt.

Het is mogelijk dat de werkzaamheden van SGS Search Laboratorium B.V. een onderdeel vormen van een project waarbij een directievoerder voor de asbestsanering betrokken is. In dat geval wordt bij "projectnummer klant" het voor dat project geldende kenmerk ingevoerd.

Aanvullende uitleg analysesresultaat

Serpentijn

CHR = Chrysotiel (wit asbest)

Amfibool

ANT = Anthofyliet (geel asbest)

AMO = Amosiet (bruin asbest)

ACT = Actinoliet (groen asbest)

CRO = Crocidoliet (blauw asbest)

TRE = Tremoliet (grijs asbest)

Analyseresultaat w/w%

Met behulp van dit percentage wordt een inschatting gemaakt van de hoeveelheid asbest van die soort(en) in het materiaalmonsters. Conform de NEN 5896 is dit percentage een inschatting van het gewicht aan asbestvezels ten opzichte van het gewicht van het totale monster (w=weight=gewicht).

Analyseresultaat <0,1%

Conform de NEN 5896 betekent de waarde <0,1% dat in het monster geen asbestvezels zijn aangetroffen.

Hechtgebonden ja/nee

In het geval van asbest wordt aangegeven hoe stevig of los de asbestvezels in het materiaal zitten:

- Hechtgebonden 'ja' betekent dat de vezels vast in het materiaal zitten (breukvlakken uitgezonderd).
- Hechtgebonden 'nee' betekent dat de vezels los in het materiaal zitten en dat het risico hoog is dat er bij lichte beroering van het materiaal vezels vrijkomen.
- Hechtgebonden 'n.v.t.' betekent dat er geen uitspraak aangaande de gebondenheid nodig is.

SGS Search Laboratorium B.V.

Heeswijk (hoofdkantoor)

Meerstraat 7, Postbus 83
5473 ZH Heeswijk (N.Br.)

Amsterdam

Petroleumhavenweg 8
1041 AC Amsterdam

Groningen

Stavangerweg 21-23
9723 JC Groningen

Spijkensisse

Malledijk 18
3208 LA Spijkensisse

Tel. +31 (0)88 214 66 00
laboratorium@sgssearch.nl
www.sgssearch.nl

Aanvullende uitleg analysetechniek

Optische Microscopie

De identificatie middels optische microscopie bestaat uit twee onderdelen. Allereerst wordt bij een vergroting van ongeveer 50x onder een stereomicroscop gezoekt naar vezels. Indien deze aangetroffen worden, wordt er met behulp van dispersievloeistof een preparaat gemaakt. Dit preparaat wordt onder de polarisatiemicroscop bij een vergroting van 125x nader onderzocht. De vezels worden gekarakteriseerd op grond van kenmerkende optische eigenschappen zoals: brekingsindex, dubbelbreking, dispersie en het gedrag in gepolariseerd licht.

Algemene disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg met inachtneming van alle relevante regelgeving opgesteld. Dit rapport is exclusief bestemd voor onze opdrachtgever, derden kunnen daaraan geen rechten ontleen. Het opstellen van het rapport geldt voor ons als een inspanningsverplichting, van welke inspanning wij ons maximaal hebben gekweten. Mochten er onverhoopt fouten in voorkomen, dan kunnen wij ter zake geen meer of andere aansprakelijkheid aanvaarden dan in onze algemene voorwaarden staat vermeld.

Vermenigvuldiging of publicatie van dit rapport mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS Search Laboratorium B.V. SGS Search Laboratorium B.V. is geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie onder nrs. L238 en I137. Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en werkzaamheden zijn onze leveringsvoorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij Kamer van Koophandel en Fabrieken te Eindhoven.



BIJLAGE C: OUTPUT VAN DE SMART RISICOKLASSEBEPALING

N.v.t.

BIJLAGE D: VERPLICHTINGEN OPDRACHTGEVER VANUIT WET- EN REGELGEVING

Verplichtingen opdrachtgever vanuit wet- en regelgeving

1. Algemeen

De opdrachtgever heeft een wettelijke informatieplicht daar waar het gaat over de aanwezigheid van asbest in zijn bouwwerk/object, dat hij in eigendom / beheer heeft. Deze plicht heeft hij naar de gebruiker van het bouwwerk/object en zij die het bouwwerk/object respectievelijk onderhouden, renoveren, slopen of werkzaamheden erin uitvoeren.

Asbestverwijdering is onderhevig aan een gemeentelijke vergunning. Aan de vergunning ligt een asbestinventarisatie rapport te grondslag. Wie kan een vergunning aanvragen en wordt daarmee de houder van de vergunning?

- 1) De eigenaar van een bouwwerk;
- 2) Namens de eigenaar van het bouwwerk: het adviesbureau;
- 3) De gebruiker van het bouwwerk;

Toelichting:

a) De houder van een vergunning blijft voor de gemeente verantwoordelijk en aanspreekpunt voor de rapportage als sanering. Is het niet volledig en dus niet geschikt voor afgifte omgevingsvergunning, dan spreekt de gemeente de aanvrager van de vergunning aan. Deze spreekt vervolgens het onderzoeksbureau aan. Dit geldt eveneens voor de asbestverwijdering. b) Als gewerkt wordt in strijd met de voorschriften, spreekt de gemeente de houder van de vergunning in eerste instantie aan, in tweede instantie de asbestverwijderaar.

De onder de punten 1 t/m 3 genoemde personen kunnen opdrachtgever zijn voor zowel de asbes inventarisatie, de asbestverwijdering, als de eindbeoordeling. Hij hoeft niet perse opdrachtgever te zijn voor de eindbeoordeling. Dit kan hij overlaten aan het verwijderingsbedrijf, hetgeen ook logisch is.

De opdrachtgever is degene die:

- 1) De opdracht tot inventarisatie verleent aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestinventarisatie;
- 2) De omgevingsvergunning bij de Gemeente aanvraagt; implicerende de melding voor het voornemen tot sloop / verwijderen;
- 3) De opdracht tot de eindbeoordeling van het uitgevoerde asbestverwijdering verleent aan een laboratorium c.q. inspectie-instelling dat/die daarvoor is geaccrediteerd;
- 4) De opdracht tot de asbestverwijdering verleent aan een asbestverwijderingsbedrijf dat in het bezit is van een geldig certificaat voor asbestverwijderen;
- 5) De Gemeente minimaal een week voor uitvoering op de hoogte stelt van de juiste uitvoeringsdata en - tijdstippen;
- 6) De storbon en het vrijgavebewijs van het asbestverwijderingsbedrijf ontvangt;
- 7) De Gemeente uiterlijk binnen twee weken na uitvoering een afschrift stuurt van de resultaten van de eindbeoordeling;
- 8) De facturen voor de verleende diensten (1 t/m 4) ontvangt en betaalt.

De opdrachtgever kan de zaken genoemd onder 1, 2, 3, 4, 5 en 7 delegeren aan bijvoorbeeld het asbestverwijderingsbedrijf, doch blijft verantwoordelijk voor de aanwezigheid van de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk.

2. Asbestverwijderingsbesluit 2005

De verantwoordelijkheid van de opdrachtgever voor de juiste papieren (inventarisatie rapport en omgevingsvergunning) op het werk vindt zijn wettelijke basis in Par. 2, Artikel 3 en 5 en Par. 4, Artikel 10 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005. De door de opdrachtgever in te schakelen bedrijven voor asbestinventarisatie, asbestverwijdering en eindbeoordeling kunnen het werk alleen verrichten, wanneer zij in het bezit zijn van de wettelijke verplichte certificatie, respectievelijk accreditatie, vermeld in art. 4.54a, 4.54d en 4.55a van het Arbobesluit / Asbestverwijderingsbesluit. ?

3. Asbes inventarisatie rapport

Ontleend aan Asbestverwijderingsbesluit 2005, Stb 704 d.d. 16-12-2005 en Stb 87 d.d. 20-02-2006 Paragraaf 2 -Asbestinventarisatie.

Art. 3-1-b:

Lid b: degene die geheel of gedeeltelijk doet (laat) afbreken of uit elkaar nemen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Art. 5

Art. 3-2-b:

Ook hier wordt weer gesproken over degene die asbest doet (laat) verwijderen (= dus de opdrachtgever) ... beschikt over een asbestinventarisatie rapport.

Degene die de handeling van par. 3 doet / laat verrichten (= dus de opdrachtgever), verstrekt voordat de handeling wordt verricht, een afschrift van het inventarisatie rapport aan degene die de handeling verricht (= dus het asbestverwijderingsbedrijf).

Conclusie:

Art. 3 en 5 zijn heel duidelijk: De opdrachtgever beschikt over een inventarisatie rapport en geeft een afschrift van dat rapport aan degene die het asbest verwijderd. Hoe de opdrachtgever aan dat rapport komt, staat niet vermeld. Hij moet er gewoon over beschikken, dus het zelf regelen. Zie ook art. 4.54a-1 t/m 5 en 4.54d-5 (toevoeging aan Arbobesluit).

Aanvulling Arbeidsomstandighedenbesluit

Artikel 4.54a. Asbestinventarisatie

- 1) Voordat een handeling als bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, wordt aangevangen, wordt de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten volledig geïnventariseerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in een inventarisatie rapport.
- 2) Het eerste lid is van toepassing indien werknemers worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest of asbesthoudende producten dan wel crocidoliet of crocidoliethoudende producten.
- 3) De inventarisatie en het inventarisatie rapport, bedoeld in het eerste lid, worden uitgevoerd, onderscheidenlijk opgesteld, door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestinventarisatie dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Een afschrift van een inventarisatie rapport wordt verstrekt aan een bedrijf, bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, die de handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, onderdeel a, b of d, verricht.
- 5) Het certificaat of een afschrift daarvan is op de arbeidsplaats aanwezig en wordt desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Artikel 4.54d. Asbestverwijdering

- 1) De handeling, bedoeld in artikel 4.54, eerste lid, met uitzondering van de handeling, bedoeld in artikel 4.54b, onderdeel b tot en met i, worden verricht volgens een vooraf opgesteld werkplan als bedoeld in artikel 4.55 door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat voor asbestverwijdering, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 2) Bij een bedrijf als bedoeld in het eerste lid is in ieder geval een persoon als bedoeld in het derde lid werkzaam.
- 3) De handeling, bedoeld in het eerste lid, worden verricht door of onder voortdurend toezicht van een persoon die in het bezit is van een certificaat van vakbekwaamheid voor het toezicht houden op het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 4) Voorzover de handelingen, bedoeld in het eerste lid, mede worden verricht door een andere persoon dan de persoon, bedoeld in het derde lid, is deze andere persoon in het bezit van een certificaat van vakbekwaamheid voor het verwijderen van asbest en crocidoliet, dat is afgegeven door Onze Minister of een certificerende instelling.
- 5) Voordat wordt aangevangen met de handelingen, bedoeld in het eerste lid, is het bedrijf, bedoeld in het eerste lid, in het bezit van een afschrift van een inventarisatie rapport als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid.
- 6) De certificaten, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, of afschriften daarvan en een afschrift van het inventarisatie rapport, bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, zijn op de arbeidsplaats aanwezig en worden desgevraagd getoond aan een ambtenaar als bedoeld in artikel 24 van de wet.

Par. 4 - Bouwwerken

Art. 10:

Het is verboden om een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van de vergunning van B&W. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet een inventarisatie rapport worden overgelegd (art. 10j). De houder van de omgevingsvergunning moet een afschrift van die vergunning ter hand stellen aan het bedrijf dat de sloop uitvoert.

BIJLAGE E: VALIDATIEMETINGEN SCi-548 (indien van toepassing)

In het asbestinventarisatierapport worden alle, tijdens het onderzoek, aangetroffen asbesthoudende toepassingen vermeld, inclusief de bijbehorende risicoklasse ten behoeve van de sanering. Deze risicoklasse wordt bepaald door het gevalideerde risicoclassificatiesysteem SMART. Echter kan en mag men hiervan afwijken door het uitvoeren van een validatiemeting conform SCi-548. Aan de hand van de resultaten van de asbest validatiemeting kan een aanpassing van de risicoklasse plaatsvinden ten behoeve van het laten verwijderen van het asbest.

Bij dit project heeft geen validatie plaatsgevonden. N.V.T.

BIJLAGE F: PROCESCERTIFICAAT ASBESTINVENTARISATIE



Procescertificaat Asbestinventarisatie

Certificaathouder		
IDDS Bouw B.V. 's-Gravendijckseweg 37 2201 CZ Noordwijk telefoon: 071-4028586	e-mail: 5.1 lid 2 @idders.nl contactpersoon: 5.1 lid 2 e 5.1 lid 2 Inschrijving KvK: 27265728	 <p>Stichting Certificatie Asbest</p> <p>Ascert</p>

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is, op basis van het Werkveldspecifiek certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering conform het actuele certificatiereglement van TÜV Nederland, afgegeven door TÜV Nederland.

TÜV Nederland verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het proces van het inventariseren van asbest of asbesthoudende producten, voorafgaand aan:

- het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van bouwwerken, met uitzondering van grondwerken, of objecten waarin asbest of asbesthoudende producten is respectievelijk zijn verwerkt;
- het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit de bouwwerken of objecten;
- het opruimen van asbest of asbesthoudende producten die ten gevolge van een incident zijn vrijgekomen

wordt uitgevoerd volgens de eisen voor het inventariseren van asbest zoals opgenomen in Bijlage XIII.A, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

5.1.2.e

Voor TÜV Nederland

Algemeen directeur

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl

Certificatie-instelling		
TÜV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Dit procescertificaat bestaat uit twee bladzijden.

Nadruk verboden

Blad 1 van 2

Procescertificaat Asbestinventarisatie

Verplichtingen voor de certificaathouder

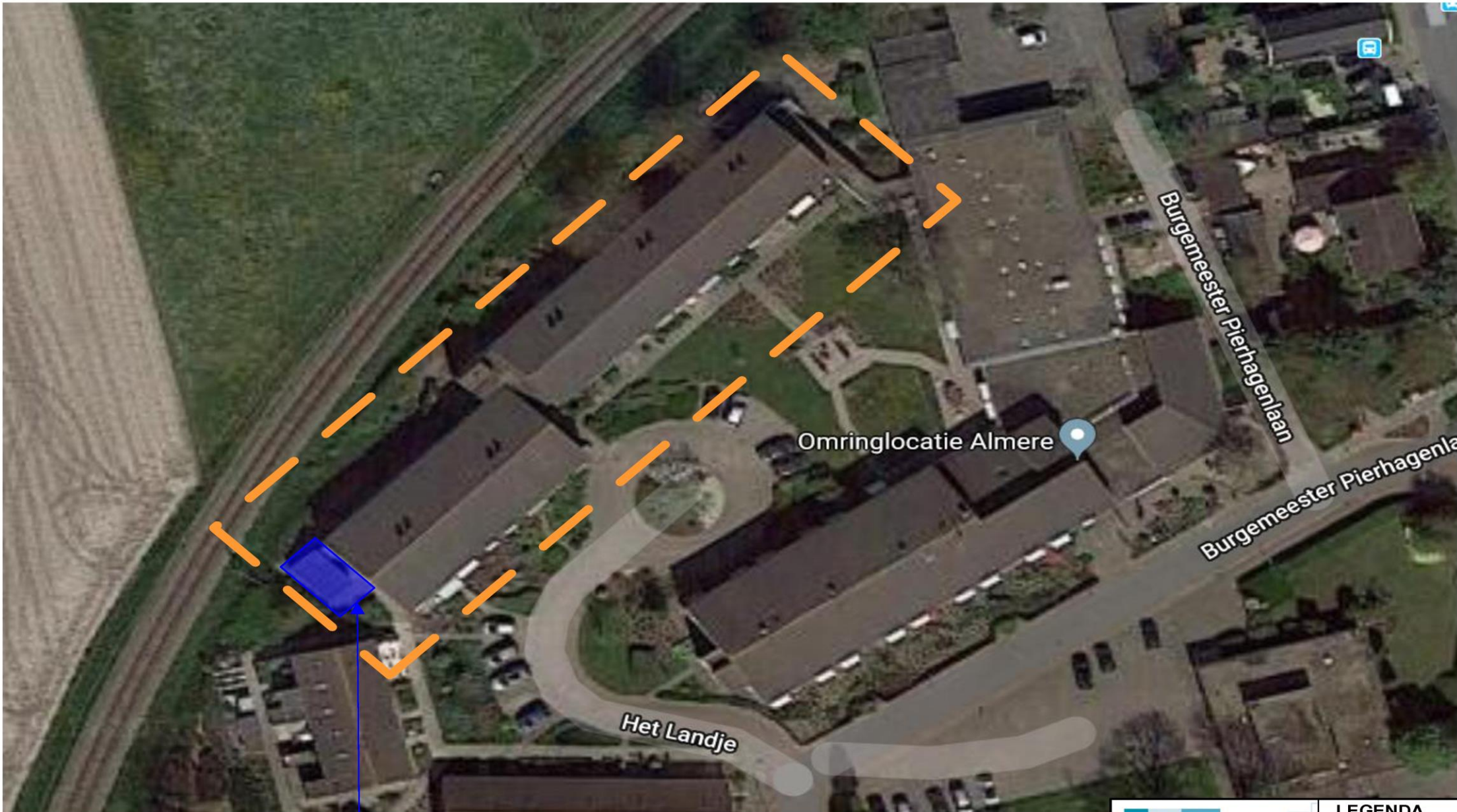
De certificaathouder:

1. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling ;
2. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
3. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een aangetekend verzoek hiertoe; en
4. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van bijlage XIIIa, behorend bij artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling, door aan de certificerende instelling.

Certificatie-instelling		
TUV Nederland Ekkersrijt 4401 5692 DL Son en Breugel telefoon: 0499-339500 e-mail: info@tuv.nl website: www.tuv.nl	Identificatiecode SZW aanwijzingsbeschikking: 2014-0000016105 	- Het CI- certificaatnummer: 21401/3.1 - SCA-code: 01-D010027.01 - Datum eerste uitgifte: 17-10-2012 - Datum uitgifte: 17-10-2018 - Vervaldatum: 17-10-2021

Blad 2 van 2

BIJLAGE G: BOUWTEKENINGEN, PLATTEGRONDEN EN/OF SCHETSEN



Overzichtsfoto


B01, dakbeplating
Totaal 24 m²



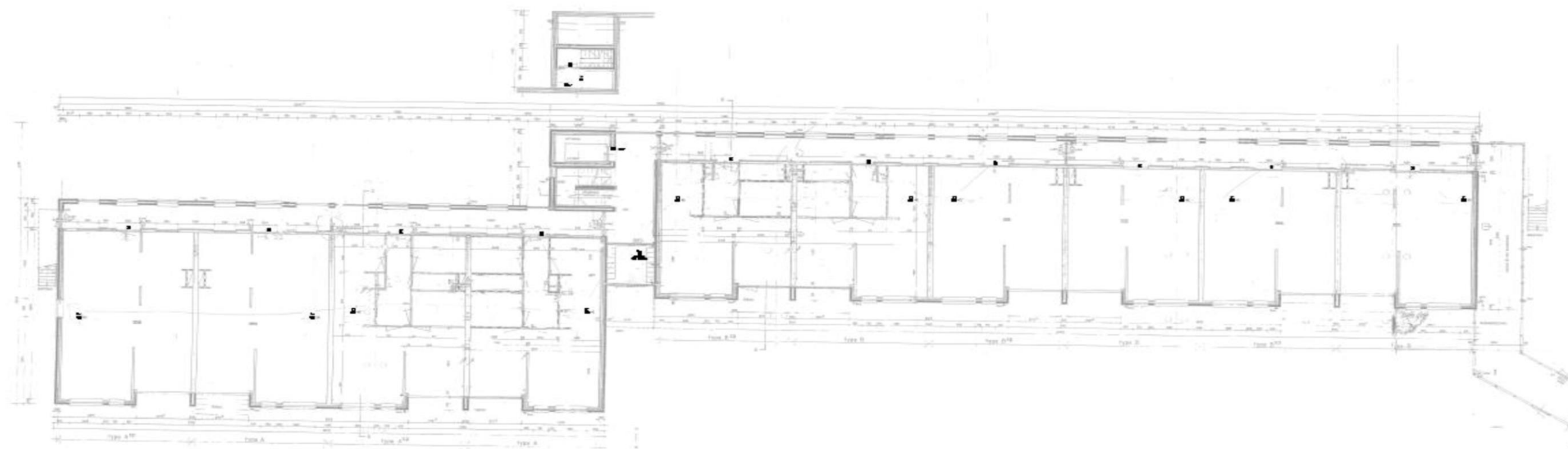
IDDS
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
v-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL


Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 452 85 86

LEGENDA	
	Asbesthoudend materiaal
	Asbestvrij materiaal
	Onderzoeksgebied
	Geen onderdeel v/h onderzoek
	Niet toegankelijk
B = Bron	

Situatietekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.



Begane grond



LEGENDA

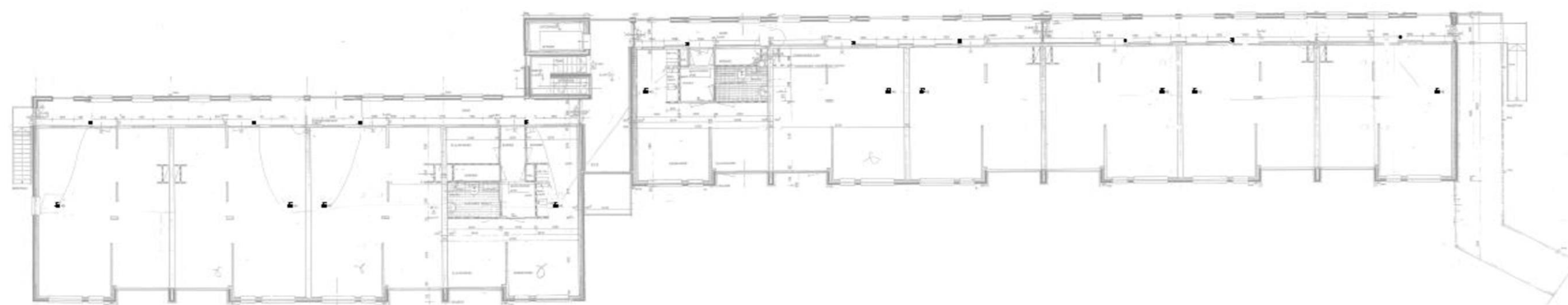
- Asbesthoudend materiaal
- Asbestvrij materiaal
- Onderzoeksgebied
- Geen onderdeel v/h onderzoek
- Niet toegankelijk

B = Bron


IDDS
N-Groenendijksweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

Staatstekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.



1e verdieping



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling
IDDS
 v-Gravendijksteeg 37
 2201 CZ Noordwijk
 info@idds.nl
 IDDS.NL

LEGENDA

- Asbesthoudend materiaal
- Asbestvrij materiaal
- Onderzoeksgebied
- Geen onderdeel v/h onderzoek
- Niet toegankelijk
- B = Bron

Postbus 126
 2200 AC Noordwijk
 info@idds.nl
 T 071 - 402 85 86

Staatstekening niet op schaal, uitsluitend bedoeld voor het verkrijgen van een inzicht van de asbesthoudende materialen.

Asbestbeheersplan
(conform NEN 2991:2015)

**Het verpleeg- en verzorgingshuis “Omringlocatie Almere” aan de
Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes**



Opdrachtgever	: Stichting HABION
Gebouw/object	: Het verpleeg- en verzorgingshuis “Omringlocatie Almere”
Projectcoördinator	: 5.1 lid 2 e (SCA-code: 51E-070519-411551)
Projectnummer	: 19111650
Versie	: 1
Interne autorisatie	: 20 januari 2020
Certificaatnummer	: 21401/3.1



Document informatie

Titel:	Asbest beheersplan, Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes
Auteur:	5.1 lid 2 e DIA SCA-code: 51E-110417-411117

Document revisie

Versie	Datum	Opmerkingen / onderbouwing revisie
1	20 januari 2020	Definitief

Document distributie

Naam	Contactpersoon:
Stichting HABION	5.1 lid 2 e
IDDS Bouw B.V.	

Namens IDDS Bouw B.V.:

5.1 lid 2 e

DIA
51E-110417-411117

DIA
51E-160518-511112

Projectcoördinator
51E-070519-411551

Noordwijk 20 januari 2020



Dit is een uitgave van IDDS Bouw B.V. en bevat vertrouwelijke informatie. Uitsluitend te gebruiken door werknemers van IDDS Bouw B.V. en haar relaties. Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming worden vermenigvuldigd.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding.....	4
1.3	Projectgegevens.....	4
1.4	Doelstelling.....	5
2	Overzicht aangetroffen asbesthoudende toepassingen	6
3	Beperkende maatregelen	7
3.1	Gebruiksbeperkende maatregelen	7
3.2	Werkzaamheden door derden	7
4	Taken en verantwoordelijkheden	8
4.1	Taken verantwoordelijke technische beheerder	8
4.2	Taken verantwoordelijke locatie beheerder	8
5	Asbestbronnen met beheersmaatregelen.....	9
5.1	Overzicht asbestbronnen.....	9
5.2	Niet destructief onderzoek en uitsluitingen	12
Bijlage A	Plattegronden	13
Bijlage B	Formulier werkinstructie voor onderhoudspersoneel	18
Bijlage C	Lijst periodieke controles van asbesthoudende bronnen	19
Bijlage D	Mutatielijst.....	20
Bijlage E	Monitoringsplan.....	21
Bijlage F	Calamiteitenplan.....	22



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In dit asbestbeheersplan staat beschreven hoe een gebouw tot aan het moment van asbestsanering en/of sloop, op een veilige manier kan worden gebruikt in geval dat de aanwezige asbesthoudende materialen niet (volledig) zijn verwijderd. In het asbestbeheersplan staat op basis van objectieve criteria vastgesteld of, en zo ja welke maatregelen noodzakelijk zijn om in het gebouw een veilige (werk)situatie te garanderen.

Noodzakelijk is dat iedere gebruiker van het gebouw zich aan het asbestbeheersplan houdt en dat eventuele derden op de hoogte worden gesteld van de maatregelen die in dit beheersplan beschreven worden.

1.2 Aanleiding

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door IDDS Bouw B.V. uitgevoerde asbestinventarisatie met kenmerk **19111650 versie 1 d.d. 16 december 2019** conform de eisen zoals is vastgelegd in het werkveld specifieke certificatieschema conform procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, dat is vastgesteld door de stichting ASCERT als bedoeld in Artikel 1.5A, Onderdeel C. van het arbeidsomstandighedenbesluit van 15 november 2018. Aan de hand van de uitgevoerde inspectie, de resultaten, conclusie en aanbevelingen hiervan is dit beheersplan opgesteld.

1.3 Projectgegevens

Projectgegevens

Adres	:	Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B
Postcode en plaats	:	1674 PB Opperdoes
Projectnummer	:	19111650

Opdrachtgever

Naam	:	Stichting HABION
Adres	:	Parijsboulevard 143G
Postcode en plaats	:	3541 CS Utrecht
Contactpersoon	:	5.1 lid 2 e

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam	:	IDDS Bouw B.V.
Ascert-code	:	01-D010027.01
Certificaatnummer	:	21401/3.1

Adres	:	's-Gravendijckseweg 37
Postcode en plaats	:	2201CZ te Noordwijk
Telefoonnummer	:	0714028586
Website	:	www.idds.nl
Email	:	info@ids.nl
		5.1 lid 2 e

Projectcoördinator	:	
Opsteller beheersplan (DIA)	:	

Calamiteitendienst IDDS Bouw B.V.	:	071-4028586
-----------------------------------	---	-------------

1.4 Doelstelling

Dit Asbest Beheersplan heeft betrekking op het pand “Het verpleeg- en verzorgingshuis “Omringlocatie Almere”” aan de Burgemeester Pierhagenlaan 2 en 2B te Opperdoes.

Het beheersplan heeft als doel om gebruikers, beheerders, onderhoudspartijen en aannemers die werkzaamheden uitvoeren in het pand te informeren over aanwezige asbesthoudende materialen in het gebouw. Asbesthoudend materiaal kan namelijk een gevaar voor de gezondheid opleveren op het moment dat asbesthoudende vezels in de lucht vrijkomen. Asbestvezels komen in vrijwel alle gevallen niet spontaan uit asbesthoudend materiaal vrij, maar bijvoorbeeld wel bij bewerken, zagen, schuren, schroeven, doorboren van asbesthoudend materiaal en bij sloop- en/of renovatiewerkzaamheden.

Het beheersplan kent de volgende doelstellingen:

- communicatie aan gebruikers en derden;
- vastleggen taken en verantwoordelijkheden;
- voorkomen blootstelling (inademing) aan asbest;
- beheersen asbestproblematiek door middel van het asbestbeleid en duidelijke procedures;
- vermelden beheersmaatregelen van elke asbestbron;
- vermelden van de te nemen maatregelen bij aantreffen van asbesthoudende toepassingen, die niet in dit beheersplan worden genoemd;
- bijhouden van de actuele status van de asbestbronnen en verwerking van mutaties;
- voldoen aan wet- en regelgeving.

Om te voorkomen dat asbesthoudende toepassingen worden bewerkt zijn de rood gemarkeerde plaatsten in de plattegronden(bijlage) voorzien van asbestwaarschuingsstickers (waar mogelijk). Indien van toepassing zijn stickers met gevarendriehoek aangebracht op plaatsen in ruimten waar wordt gewerkt en in overige verblijfs- en verkeersruimten.

Het is belangrijk dat betrokkenen kennis nemen van het beheersplan en er naar handelen.

Om het belang van het op de juiste plek aanwezig zijn van deze rapportage te waarborgen wordt een getekend exemplaar van dit Asbest Beheersplan bij de locatiebeheerder, de technische beheerder en door IDDS Bouw B.V. bewaard.

Voor iedere betrokken partij is het verplicht om voor aanvang van de werkzaamheden kennis te nemen van dit asbestbeheersplan en zich aan de in het asbestbeheersplan genoemde beperkingen te houden.

2 Overzicht aangetroffen asbesthoudende toepassingen

Op de werkplattengronden in bijlage A zijn de locaties van de aangetroffen asbestbronnen, inclusief niet onderzochte locaties (uitsluitingen) aangegeven. Let wel: de in de tekeningen aangegeven posities zijn de locaties waar vanuit de uitgevoerde asbestinventarisatie is gebleken dat zich hier asbestverdachte/houdende toepassingen bevinden, dan wel dat er een vermoeden bestaat dat deze hier aangetroffen kunnen worden. Echter bestaat er ook de mogelijkheid dat er in constructiedelen zich nog asbestverdachte/houdende toepassingen kunnen bevinden. De beheerder, opdrachtnemer en uitvoerende partijen dienen zich hier dan ook altijd van bewust te zijn bij het openen van constructies, en bij boren, zagen of hakken en dergelijke.

Tabel 2: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid
3	Ontluchtingspijpen	Toiletten; in het plafond	2 stuks
6	Plaatmateriaal	Berfing CV en ketelhuis; tegen de muren en in muursparing	1,45 m ²
7	Branddeur	Ketelhuis; toegangsdeur	1 stuks
8	Afdichtingskoord	Ketelhuis; in roetluik	2 m ²
11	Plaat onder biljard	Hal; in de biljarttafel	2,45 m ²

De aangegeven hoeveelheden zijn met zorg vastgesteld, echter kunnen de exacte hoeveelheden en/of afmetingen afwijken van deze benadering.

3 Beperkende maatregelen

3.1 Gebruiksbeperkende maatregelen

De algemene preventiemaatregelen zijn in de eerste plaats gericht op het voorkomen dat de dagelijkse gebruikers (bijvoorbeeld: werknemers, huurders, etc.) met asbesthoudende materialen in contact komen. De maatregelen moeten passen bij de wijze waarop de materialen en ruimten worden gebruikt en goed aansluiten op de belevingswereld van de gebruiker (bijvoorbeeld van een volwassene of kind, werknemer of ouders).

Allereerst wordt ervoor gezorgd dat alle personen die de preventiemaatregelen in acht moeten nemen worden geïnformeerd over de plaatsen waar asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Zorg dat asbesthoudende materialen duidelijk herkenbaar zijn bijvoorbeeld door het materiaal te voorzien van het asbestetiket/sticker. Een hulpmiddel daarbij is een meterkastkaart ophangen in de meterkast.

Alle betrokken personen worden geïnformeerd over handelingen die kunnen leiden tot blootstelling aan asbestvezels en de hieraan verbonden consequenties.

- asbesthoudende materialen mogen niet worden bewerkt. Dus niet schuren, boren, zagen, schroeven, spijkeren etc. in de materialen;
- zonder toestemming vooraf van technisch beheer of locatiebeheer en raadpleging van dit rapport mogen geen bewerkingen worden uitgevoerd aan wanden, vloeren en constructie in ruimtes waarin zich asbesthoudende toepassingen bevinden, of waar nog geen onderzoek op asbest conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering heeft plaats gevonden;
- de technisch beheerder is verplicht dit beheersplan beschikbaar te stellen en deze toe te lichten op de locatie waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden;
- technisch beheer zijn verplicht de werkinstructie te laten ondertekenen en een kopie van de plattegrond en de getekende werkinstructie te overhandigen aan de opdrachtnemer/uitvoerder;
- bij schade aan asbesthoudend materiaal treedt het calamiteitenplan in werking (Bijlage F).

3.2 Werkzaamheden door derden

Derden die werkzaamheden gaan verrichten verklaren door middel van een werkinstructie:

- dat zij geïnformeerd zijn:
 - daar waar asbesthoudend materiaal bekend is zoals aangegeven in dit beheersplan;
 - daar waar locaties en toepassingen niet onderzocht zijn, asbestverdacht zijn, zoals aangegeven in dit beheersplan;
 - hoe om te gaan wanneer onverwacht asbest wordt aangetroffen, dat niet beschreven staat in dit beheersplan.
- dat zij op de hoogte zijn van de hierin verbonden consequenties; gezondheidsrisico's; en kosten door beschadiging van asbestbron(nen);
- Dat zij of het bedrijf waardoor werkzaamheden worden verricht, hierbij tekenen voor het vergoeden van alle kosten die ontstaan als gevolg van het handelen in strijd met deze instructie en/of in strijd met de gebruikelijke zorgvuldigheid, het toch bewerken van (vermoedelijke) asbestbron(nen) of het niet tijdig melden bij het vermoeden van een asbesthoudende toepassing, die niet beschreven is in het beheersplan;
- Dat zij op de hoogte te zijn van de te ondernemen acties bij een calamiteit en dat zij dit calamiteitenplan hebben ontvangen.



4 Taken en verantwoordelijkheden

4.1 Taken verantwoordelijke technische beheerder

De taken van de verantwoordelijke technisch beheerder voor het beheersplan:

- nieuwe gesignaleerde risico's laten verwerken door de Asbest Inventariseerder (DIA);
- actualiseringen in het beheersplan laten verwerken door Asbest Inventariseerder;
- naleving van het beheersplan technisch beheerder;
- vooruitlopend op alle werkzaamheden overleg houden met en instructie/voorlichting geven aan werknemers / onderhoudspersoneel, aannemers en derde partijen;
- calamiteitennummer beschikbaar houden (071-4028586 de Calamiteitendienst Asbest Inventariseerder IDDS Bouw B.V.);
- indien noodzakelijk extra onderzoek laten uitvoeren;
- indien noodzakelijk laten verwijderen van asbesthoudende bronnen;
- het uitvoeren of laten uitvoeren van jaarlijkse periodiek controle beheersmaatregelen. (Het betreft een naloop van de staat van onderhoud van de asbesthoudende toepassing, indien deze niet overeenkomt met het beheersplan, wordt dit gemeld aan het onderzoeksbureau en zullen er indien nodig vervolg acties worden ondernomen).

Bevoegdheden:

- de beheerder moet bevoegd zijn tot het nemen van snelle acties, zoals het signaleren van de noodzaak tot evacuatie en het opdracht geven aan inventarisatiebureaus en saneringsbedrijven.

4.2 Taken verantwoordelijke locatie beheerder

De taken van de verantwoordelijke locatie beheerder voor het beheersplan:



- naleving van het beheersplan;
- vooruitlopend op alle werkzaamheden overleg houden met en instructie/voorlichting geven aan werknemers / onderhoudspersoneel, aannemers en derde partijen;
- calamiteitennummer beschikbaar houden (071-4028586) de Calamiteitendienst Asbest Inventariseerder IDDS Bouw B.V.).



Bevoegdheden:


- de beheerder moet bevoegd zijn tot het nemen van snelle acties, zoals het signaleren van de noodzaak tot evacuatie en het opdracht geven aan inventarisatiebureaus en saneringsbedrijven.

5 Asbestbronnen met beheersmaatregelen

5.1 Overzicht asbestbronnen

Bron	Omschrijving	Hoeveelheid	Soort asbest	Foto	Beheersmaatregel
3	Ontluchtingspijpen In de twee toiletten zijn in het plafond asbesthoudende ontluchtingspijpen aangetroffen. De ontluchtingspijpen lopen door tot aan het dak. Op het dak zijn de ontluchtingspijpen afgedekt met een stalen afdekhoedje. De ontluchtingspijpen hebben een lengte van 0,4 meter en een diameter van 13 centimeter per stuk.	2 stuks	Hechtgebonden Chrysotiel 5-10%		De aangegeven locaties mogen niet bewerkt worden. <ul style="list-style-type: none"> - geen preventieve verwijdering noodzakelijk - aanbrengen asbest waarschuwingssticker - jaarlijks nalopen van de staat van onderhoud en de bestickering - verwijderen voorafgaand aan onderhoud of renovatie / sloop - niet bewerken zagen, schuren, doorboren zie tevens uitleg onder hoofdstuk 4.
6	Plaatmateriaal In de berging CV 1 (0,55 m ²) en in het ketelhuis (0,55 m ² en 0,35 m ²) is asbesthoudende plaatmateriaal aangetroffen.	1,45 m ²	Hechtgebonden Chrysotiel en Amosiet 5-10% en 0,1-2%		De aangegeven locaties mogen niet bewerkt worden. <ul style="list-style-type: none"> - geen preventieve verwijdering noodzakelijk - aanbrengen asbest waarschuwingssticker - jaarlijks nalopen van de staat van onderhoud en de bestickering - verwijderen voorafgaand aan onderhoud of renovatie / sloop - niet bewerken zagen, schuren, doorboren zie tevens uitleg onder hoofdstuk 4.

7	Branddeur In de toegangsdeur (branddeur) naar het ketelhuis zijn twee asbesthoudende platen aangetroffen. De deur heeft een afmeting van 0,88 m bij 2,02 m.	1 stuks	Niet hechtgebonden Chrysotiel 5-10%		De aangegeven locaties mogen niet bewerkt worden. <ul style="list-style-type: none"> - geen preventieve verwijdering noodzakelijk - aanbrengen asbest waarschuwingssticker - jaarlijks nalopen van de staat van onderhoud en de bestickering - verwijderen voorafgaand aan onderhoud of renovatie / sloop - niet bewerken zagen, schuren, doorboren zie tevens uitleg onder hoofdstuk 4.
8	Afdichtingskoord In de twee roetluiken zijn twee afdichtingskoorden aangetroffen.	2 stuks	Niet hechtgebonden Chrysotiel 15-30%		De aangegeven locaties mogen niet bewerkt worden. <ul style="list-style-type: none"> - geen preventieve verwijdering noodzakelijk - aanbrengen asbest waarschuwingssticker - jaarlijks nalopen van de staat van onderhoud en de bestickering - verwijderen voorafgaand aan onderhoud of renovatie / sloop - niet bewerken zagen, schuren, doorboren zie tevens uitleg onder hoofdstuk 4.

11	<p>Plaat onder biljard</p> <p>In de biljarttafel is een asbesthoudende plaat aangetroffen. De plaat ligt los op het stalen frame. Op de asbesthoudende plaat zijn diverse onderdelen geschroefd. Deze dienen met de sanering mee verwijderd te worden.</p>	2,45 m²	<p>Hechtgebonden</p> <p>Chrysotiel</p> <p>5-10%</p>		<p>De aangegeven locaties mogen niet bewerkt worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen preventieve verwijdering noodzakelijk - aanbrengen asbest waarschuwingssticker - jaarlijks nalopen van de staat van onderhoud en de bestickering - verwijderen voorafgaand aan onderhoud of renovatie / sloop - niet bewerken zagen, schuren, doorboren <p>zie tevens uitleg onder hoofdstuk 4.</p>
----	---	---------	---	---	--

Wanneer onderhoud of renovatie is gepland op een locatie waar een asbestbron aanwezig is, zal de bron vooraf verwijderd moeten worden. Voor schilderwerk aan een asbesthoudende bron geldt dat dit materiaal alleen ontvet mag worden alvorens te schilderen (niet schuren). Dit geldt ook voor nog nader te onderzoeken locaties. Hier zal vooraf, indien nodig, destructief onderzoek uitgevoerd moeten worden. Op de Mutatielijst dient bijgehouden te worden, welke bronnen zijn verwijderd. Het vrijgavedocument, certificaat en stortbon dienen opgestuurd te worden aan info@idds.nl. Zo blijft het Asbest Beheersplan een dynamisch document, waarvan de aanpassing, detaillering en actualisering een in de tijd voortschrijdend proces is.

Voor extra broninformatie kunt u het door IDDS Bouw B.V. opgestelde Asbestinventarisatierapport raadplegen. Op de plattegronden in de bijlage A zijn de locaties van de aangetroffen asbestbronnen, inclusief niet onderzochte locaties (uitsluitingen) aangegeven.

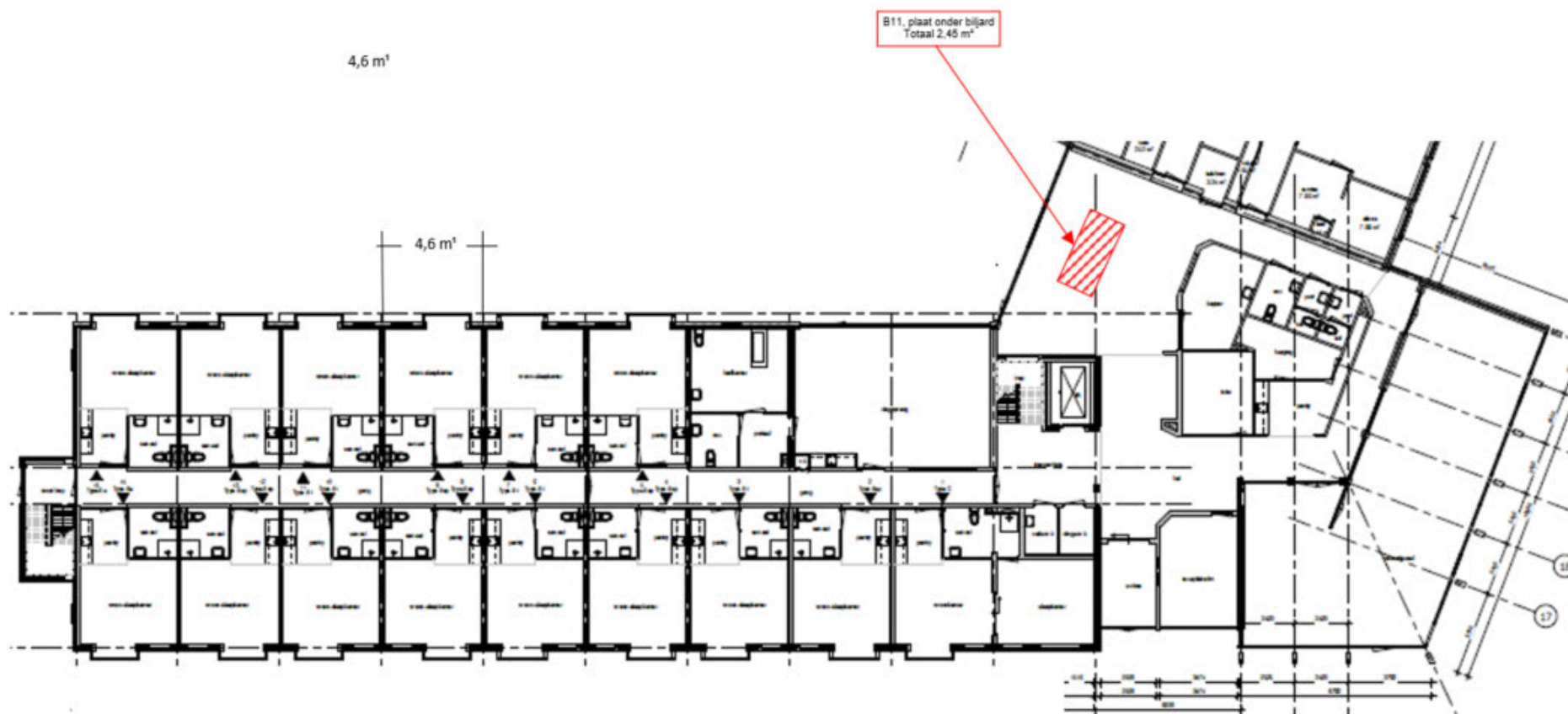
5.2 Niet destructief onderzoek en uitsluitingen

Belangrijk is te beseffen dat het onderzoek naar asbesthoudende materialen is uitgevoerd, terwijl het gebouw in gebruik was. Hierbij heeft uitsluitend licht-destructief onderzoek plaatsgevonden. Het is aannemelijk dat verborgen asbestbronnen in de constructie van het gebouw aanwezig zijn. Vooruitlopend op onderhoud, renovatie of sloop dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. De uitsluitingenlijst geeft aan waar deze bronnen zich kunnen bevinden.

Tabel project specifieke beperkingen

Specifieke beperking	Reden van de beperking	Advisering
Bitumineuze dakbedekking inclusief het onderliggende dakbedekkingspakket (dakbedekking)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Aanvullend destructief onderzoek
Koven en / of schachten zijn niet inwendig onderzocht (buis)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Aanvullend destructief onderzoek
Onder de vloerafwerking (colovinyltegels, lijmlaag, zeil)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Aanvullend destructief onderzoek
Boven de verlaagde plafonds (plafondbeplating)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	Aanvullend destructief onderzoek
Spouwmuren (spouwstroken)	Geen destructief onderzoek uitgevoerd	N.v.t.

Voorafgaand aan (of tijdens) de bouwkundige sloop van een bouwwerk object of constructie dient een asbestinventarisatie geschikt voor sloop te worden uitgevoerd.



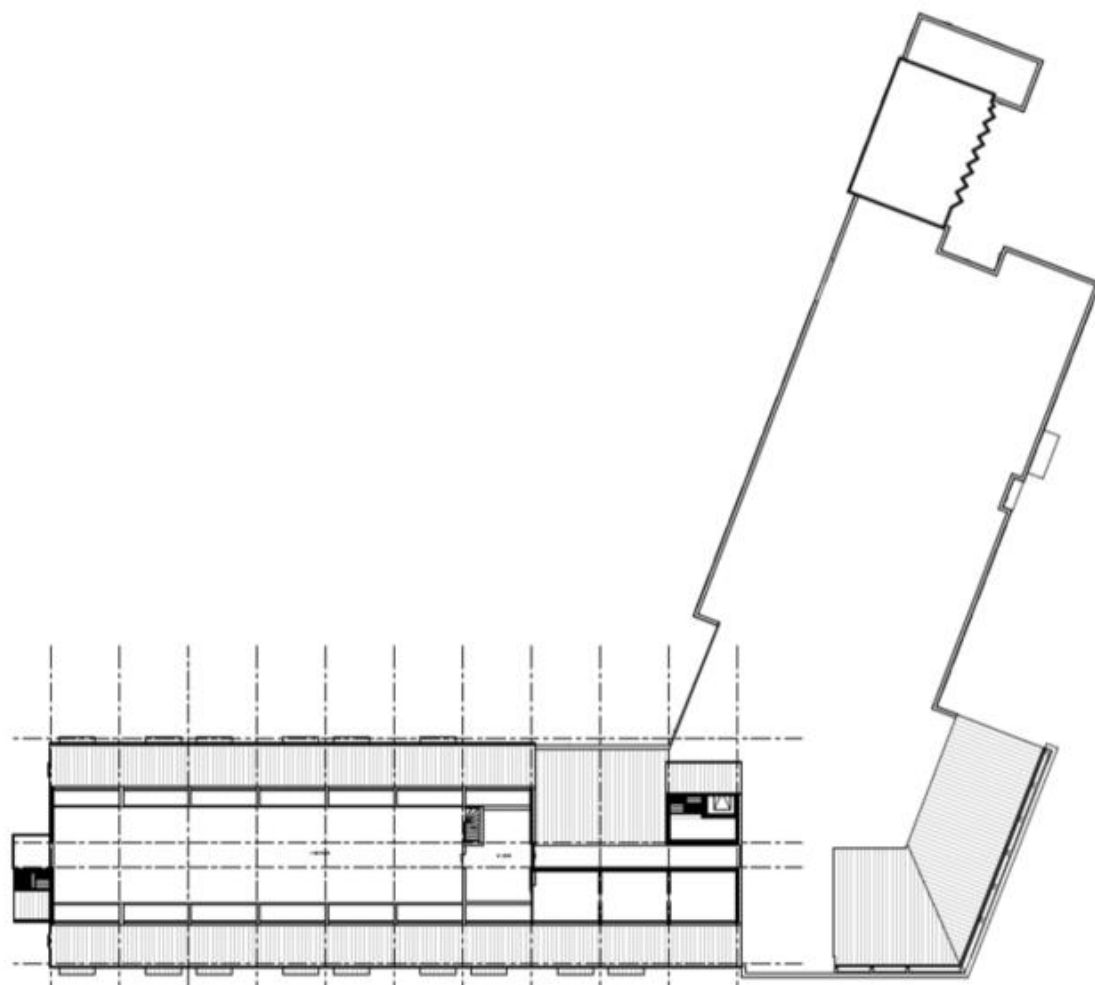
Begane grond, hoogbouw



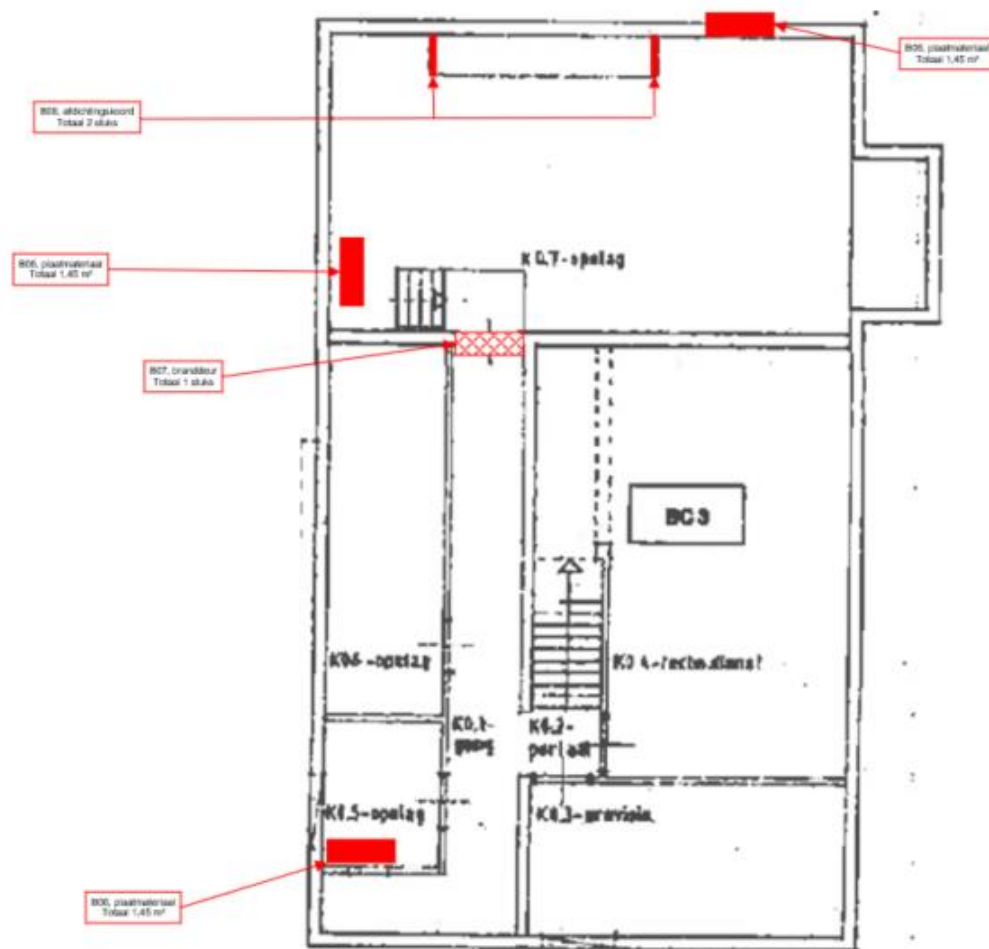
Begane grond, laagbouw



1^e verdieping, hoogbouw



2^e verdieping, hoogbouw



Kelder, laagbouw



Bijlage B Formulier werkinstructie voor onderhoudspersoneel

U gaat werkzaamheden en/of onderhoud verrichten in een ruimte waar zich asbesthoudend materiaal bevindt. De asbestbronnen zijn weergegeven in het Asbest Beheersplan met daarin bijlagen plattegronden van het geïnventariseerde onderzoeksgebied. Hierin zijn alle bekende bronnen (dat wil zeggen; alle asbesthoudende, asbestverdachte en niet-asbesthoudende bronnen) zijn ingetekend.

Op de werkplattegronden in Bijlage A van dit Asbest Beheersplan zijn de asbestbronnen opgenomen, welke in het inventarisatierapport zijn weergegeven.

Tevens zijn de “niet onderzochte asbestverdachte locaties” aangegeven op de plattegronden. Voor aanvang van de werkzaamheden worden kopieën van de plattegronden en een kopie van dit getekende formulier aan u verstrekt.

Het is verboden om asbesthoudende materialen op enige manier te bewerken!

Degenen die werkzaamheden gaan verrichten, tekenen voor deze werkinstructie doordat zij :

- geïnformeerd zijn omtrent de asbesthoudende toepassingen welke aanwezig zijn en waar deze zich bevinden;
- op de hoogte zijn van de hieraan verbonden eventuele consequenties.
(gezondheidsrisico's en dat zij of het bedrijf waarvoor zij de werkzaamheden verrichten de kosten zullen dragen wanneer er een calamiteit ontstaat na het toch bewerken van bekende asbestbronnen);
- op de hoogte zijn van de te ondernemen acties bij een calamiteit. (Bijlage E. Calamiteitenplan).

Indien u bij uw werkzaamheden asbestverdachte materialen aantreft dient u uw werkzaamheden te staken en contact op te nemen met de gebouwbeheerder.

Naam gebouwbeheerder	
Telefoonnummer	

Uit te voeren werkzaamheden:

Locatie werkgebied:

Datum:

Bedrijfsnaam:

Naam en functie :

Handtekening voor akkoord

**Bijlage C****Lijst periodieke controles van asbesthoudende bronnen**

controle nummer + controle formulier nummer	controle nummer
datum controle:	
gecontroleerde bron(nen):	
status bron(nen):	
luchtmeting uitgevoerd:	
resultaat luchtmeting:	
controle uitgevoerd door: + paraaf	
Opmerkingen :	



Bijlage D Mutatielijst

Bron	Omschrijving	Locatie	Hoeveelheid	Beschrijving van mutaties (veiligstelling, gedeeltelijke verwijdering of volledige sanering)					
				Hoeveelheid	Veiliggesteld/ Verwijderd	Opmerking	asbestverwijderaar + projectnr + datum	Gecontroleerd naam + datum + paraaf	Vrijgave laboratorium certificaat nummer



Bijlage E Monitoringsplan

Indien asbesthoudend materiaal is aangetroffen waarvan eigenaar heeft besloten om dit niet te verwijderen, behoort periodiek te worden gecontroleerd wat de actuele status en/of onderhoudssituatie is van deze bronnen. Is er sprake van niet-hechtgebonden producten, dan behoort specifiek te worden gecontroleerd op de verspreiding van asbesthoudend stof. De frequentie is afhankelijk van de ernst van de situatie, maar het advies om ten minste eenmaal per jaar dit plaats te laten vinden.

In gebouwen waar het asbesthoudende materiaal rechtstreeks kan worden beschadigd bij normaal gebruik (bijvoorbeeld in kamers, bergruimten, technische ruimte enz.) worden tevens lucht- en/of kleefmonsters genomen conform de beschreven methodiek in de Risicobeoordeling conform de NEN2991:2015.

Wanneer bij een controle een verdachte situatie wordt geconstateerd zal de Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) ook lucht- en kleefmonsters nemen. Dit allemaal in goed overleg met technisch beheerder en gebruiker van het pand, hierbij zal de DIA de reden beargumenteren. De DIA kan besluiten tot een onderzoek met lucht- en kleefmonster wanneer de bouwkundige afscherming voor en/of rondom asbesthoudende materialen doorbroken is. Dit geldt ook voor de asbesthoudende materialen welke niet bouwkundig zijn afgeschermd.



Bijlage F Calamiteitenplan

Beschadiging van asbestverdacht materiaal

In het geval van schade aan het asbesthoudende materiaal of aan een materiaal waarvan vermoed wordt dat deze asbesthoudend is, treedt onderstaande plan in werking:

- Stap 1:** De waarnemer waarschuwt direct de aanwezige uitvoerder en technisch beheerder.
- Stap 2:** De technisch beheerder staakt direct de werkzaamheden en evacueert direct medewerkers/derden/etc. die in de directe omgeving aanwezig zijn.
- Stap 3:** De technisch beheerder sluit indien mogelijk de ruimte en zet het gebied af waar de calamiteit zich bevindt en zet het gebied af met waarschuwingslint.
- Stap 4:** De technisch beheerder informeert IDDS Bouw B.V.
- Stap 5:** IDDS Bouw beoordeelt de situatie en geeft instructie. Indien noodzakelijk moet er een eventuele asbestverontreiniging in kaart worden gebracht door middel van monsterneming. Monsterneming: In de vorm van luchtmetingen en eventueel, indien noodzakelijk, kleefmonsters (dit moet per geval worden bekeken).
- Stap 6:** Monsters worden geanalyseerd door een geaccrediteerd laboratorium.
- Stap 7:** Analyseresultaten **geen** asbest aangetroffen:
- Analyseresultaten worden bekend gemaakt naar de gebruikers.
 - Werkzaamheden in de betreffende ruimte kunnen worden hervat.
- Analyseresultaten asbest **boven norm** aangetroffen:
- Werkzaamheden worden niet hervat.
 - De verontreinigde ruimte moet door een gecertificeerd bedrijf worden gesaneerd.
 - Na sanering moet er een eindcontrole conform NEN 2990 worden uitgevoerd door een onafhankelijk geaccrediteerd laboratorium.

Calamiteit

Indien de asbesthoudende toepassingen en/of eventuele afgesloten ruimten door een onvoorziene gebeurtenis (aan bijv. lekkage, brandschade, etc.) worden blootgelegd en er een vermoeden is tot het vrijkomen van asbestvezels, dienen de onderstaande stappen ondernomen te worden om de medewerkers veilig te stellen tegen asbest.

Het protocol bij asbestcalamiteiten is opgesteld en van toepassing op alle gebruikers van het gebouw. De volgende maatregelen dienen getroffen te worden bij een eventueel vermoeden tot het vrijkomen van asbestvezels:

- Sluit de betreffende ruimte of onderliggende ruimte af voor de gebruikers van het gebouw.
- Neem direct contact op met IDDS Bouw B.V. om een eventuele vezelemissie in de lucht waar te nemen.
- Er dient een plan van aanpak te worden opgesteld om het gebied zo snel mogelijk vrij te geven.
- Er dient een melding gedaan te worden naar de gemeente.
- De reinigingswerkzaamheden zullen onder de vastgestelde condities plaatsvinden door een gecertificeerde asbest verwijderingsbedrijf.
- Nadat de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken bekend zijn, worden deze aan alle betrokkenen medegedeeld.



Brand

Is het asbestinventarisatierapport beschikbaar voor de brandweer? Zo nee, maak dan afspraken met de brandweer of zij over deze gegevens willen beschikken en hoe deze aangeleverd dienen te worden.

Spoedeisende werkzaamheden

Indien er werkzaamheden dienen te worden verricht aan asbesthoudende toepassingen en/of in afgesloten verontreinigde ruimtes, door bijvoorbeeld een technisch mankement, dienen de onderstaande stappen ondernomen te worden om de medewerkers veilig te stellen tegen asbest:

- Bij signalering van een technisch mankement, dient te worden vastgesteld of het een activiteit betreft met een spoedeisend karakter of dat de werkzaamheden op een later tijdstip kunnen worden uitgevoerd.
- Er dient een melding gedaan te worden naar de gemeente.
- Indien de werkzaamheden op korte termijn dienen te worden uitgevoerd, dienen persoonlijke beschermingsmiddelen te worden gebruikt. Tevens dient een SC 530 gecertificeerde saneerder een decontaminatie-unit ter plaatse beschikbaar te stellen om te voldoen aan de gestelde procedures. De uitvoerende medewerker dient een instructie bij te wonen waarin de procedures worden omschreven en uitgelegd.
- De uitvoerende medewerker mag maximaal 2 uur in het containment werkzaam zijn, indien de werkzaamheden langer dan 2 uur zullen duren, dient de medewerker tussendoor 1 uur buiten het containment te verblijven.
- De uitvoerende medewerker dient de werkzaamheden met gebruikmaking van persoonlijke beschermingsmiddelen te verrichten conform de gestelde veiligheidsvoorschriften.
- De gedragen persoonlijke beschermingsmiddelen dienen dubbel te worden verpakt en als asbesthoudend afval te worden afgevoerd.

Werkzaamheden zonder spoedeisend karakter

Indien er werkzaamheden worden voorbereid voor werkzaamheden zonder een spoedeisend karakter aan een asbesthoudende toepassing en/of in asbestverontreinigde ruimten in het gebouw, met een kans op vezelemissie, dan dient men rekening te houden met de voor deze gebouwen van toepassing zijnde gebruikersbeperkingen.

De onderstaande stappen dienen ondernomen te worden om de medewerkers veilig te stellen tegen asbest.

Bij signalering van een technisch mankement, dient te worden vastgesteld of het een activiteit betreft met een spoedeisend karakter of dat de werkzaamheden op een later tijdstip kunnen worden uitgevoerd.

- Er dient een melding gedaan te worden naar de gemeente.
- Indien de werkzaamheden op korte termijn dienen te worden uitgevoerd, dient een containment te worden opgesteld en dienen persoonlijke beschermingsmiddelen te worden gebruikt. Tevens dient een SC 530 gecertificeerde saneerder een decontaminatie-unit ter plaatse beschikbaar te stellen om te voldoen aan de gestelde procedures, deze is ook verantwoordelijk voor de personen die werkzaam zullen zijn in het containment.
- De uitvoerende medewerker dient een instructie bij te wonen waarin de procedures worden omschreven en uitgelegd.
- De uitvoerende medewerker mag maximaal 2 uur in het containment werkzaam zijn, indien de werkzaamheden langer dan 2 uur zullen duren, dient de medewerker tussendoor 1 uur buiten het containment te verblijven.
- De materialen waarmee en de ruimte waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd, dienen te worden gereinigd. Na afloop van de werkzaamheden dient het containment vrijgegeven te worden.
- Na afloop van de eindcontrole dient het containment te worden afgebroken.

gebouwbeheerder		
Naam	Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	
Telefoonnummers		
E-mail adres		

Calamiteitendienst IDDS Bouw	
Naam	Projectcoördinator 5.1 lid 2 e
Telefoonnummers	5.1 lid 2 e

IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007**1. Doelstelling.**

De IVBN is een belangenorganisatie van institutionele vastgoedbeleggers, die als professionele verhuurders o.a. beleggen in complexen huurwoningen. De IVBN-leden hebben de IVBN-code of Ethics ondertekend (zie de website van IVBN). De IVBN en haar leden realiseren zich dat het huren van een woning in een primaire levensbehoefte voorziet en dat huurders van woningen in sommige gevallen ten opzichte van hun verhuurder een afhankelijke positie innemen en vanwege die positie beschermd moeten worden. De IVBN en haar leden realiseren zich dat goed verhuurderschap bijdraagt tot een goede en stabiele huurwoningmarkt.

De IVBN-leden willen zorgvuldig omgaan met de belangen van hun huurders en willen met deze belangen ook rekening houden bij verkoop van de verhuurde woningen, zowel bij verkoop van het complex huurwoningen waartoe de verhuurde woningen behoren als bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders.

Bij verkoop van een individuele huurwoning aan een zittende huurder is het van belang dat de verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurder inzichtelijk verloopt.

Bij verkoop van een complex huurwoningen is het voor de zittende huurders van belang dat de opvolgend verhuurder bonafide is en goed verhuurderschap zal betrachten en voortzetten, en dat bij verkoop van individuele huurwoningen aan zittende huurders de door deze opvolgend verhuurder te volgen verkoopprocedure zorgvuldig en voor de huurders inzichtelijk verloopt.

Belangen voor zittende huurders of aspirant-kopers

Bij verkoop van een complex huurwoningen aan een koper die geen toegelaten instelling is, is het voor de zittende huurders van belang dat:

1. de opvolgend verhuurder zich als een goed verhuurder zal gedragen;
2. de opvolgend verhuurder de intentie heeft de wettelijke en contractuele verplichtingen van een verhuurder volledig en correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten, na te komen en in staat is het beheer over de verhuurde woningen adequaat te organiseren en uit te voeren;
3. de zittende huurders tijdig vernemen welke plannen de koper heeft met het complex, zoals het voornemen om het complex als beleggingsobject voor langere termijn aan te houden of plannen om het complex juridisch te splitsen en vervolgens geheel of gedeeltelijk uit te ponden
4. de koper dezelfde gedragsregels als het lid van de IVBN in acht zal nemen bij verkoop van het complex aan een derde die geen toegelaten instelling is en bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

Bij verkoop van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder is het voor de huurder/koper van belang dat:

1. de gehele verkoopprocedure zorgvuldig en inzichtelijk verloopt;
2. de huurder goed geïnformeerd wordt over de staat van de te koop aangeboden woning; met inachtneming van het gegeven dat bij verkoop aan de zittende huurder de huurder/koper vaak beter op de hoogte is van de onderhoudsstaat van de woning dan de verkopende verhuurder;
3. er op de huurder geen dwang wordt uitgeoefend om tot koop over te gaan en hij zonodig wordt geïnformeerd over zijn rechten als huurder, en dat in het geval hij besluit niet tot koop over te gaan hij niet alsnog indirect wordt gedwongen tot koop of de woning te verlaten door - bijvoorbeeld - een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid;
4. geen ongebruikelijke verkoopvoorwaarden worden opgelegd;
5. bij verkoop van appartementsrechten de huurder goed en volledig wordt geïnformeerd over de specifieke eigenschappen van een appartementsrecht en het bijbehorende lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaars in het algemeen, en het functioneren van de betrokken Vereniging van Eigenaars in het bijzonder.

2. Reikwijdte.

De IVBN-leden met meer dan 500 huurwoningen dienen deze Gedragscode na te leven. De IVBN-leden willen elkaar op het in acht nemen van deze Gedragscode kunnen aanspreken.

Deze Gedragscode heeft betrekking op de verkoop:

- a. van een complex van 20 of meer verhuurde woningen aan één koper die geen toegelaten instelling is, en
- b. van een individueel verhuurde woning aan de zittende huurder.

3. Gedragsregels bij verkoop van een complex huurwoningen aan een derde partij (geen toegelaten instelling).

a. Selectieprocedure.

Als onderdeel van de verkoopprocedure van een complex huurwoningen, zijn IVBN-leden verplicht, een interne, vertrouwelijke selectieprocedure te voeren naar potentiële kopers, met als doel een kopende partij te kunnen selecteren waarvan verwacht mag worden dat deze zich als goed verhuurder zal gedragen. Het lid zal bij deze selectie rekening houden met eerder opgedane ervaringen en met de hem beschikbare informatie waaruit naar voren komt of en dat deze partij:

- bonafide is, inhoudend dat hij, voor zover vanuit de algemene pers bekend, geen strafrechtelijk verleden heeft en niet bij een strafrechtelijk onderzoek betrokken is; en
- in het geval hij reeds complexen huurwoningen beheert of in beheer heeft gehad, als een goed verhuurder bekend staat, en
- in staat is om zijn wettelijke en contractuele financiële verplichtingen als verhuurder correct na te komen, en derhalve ten tijde van de verkoop voldoende kredietwaardig is om de onderhoudsverplichtingen die op een verhuurder rusten na te komen en
- in staat is het beheer over verhuurde woningen adequaat te (laten) organiseren en uit te (laten) voeren.

Bij een tenderprocedure (verkoopprocedure waarbij meerdere partijen worden uitgenodigd een bieding uit te brengen tegen vooraf vastgestelde, niet-onderhandelbare verkoopvoorwaarden) zal het verkopend IVBN-lid vóór de gunning alsnog de potentiële koper op bovenbeschreven wijze moeten toetsen op bovengenoemde aspecten.

b. Informatie aan huurdersorganisaties en huurders.

IVBN-leden informeren de huurdersorganisaties van de aan hen toebehorende complexen huurwoningen en - indien aanwezig - een voor het desbetreffende IVBN-lid overkoepelend opererende huurdersorganisatie over hun verkoopbeleid in het algemeen.

Bij voorgenomen verkoop van een specifiek complex huurwoningen informeert een IVBN-lid schriftelijk de voor dit complex functionerende huurdersorganisatie overeenkomstig de eisen van de Wet Overleg Huurders-Verhuurder. Op verzoek van de huurdersorganisatie en/of uit eigen beweging zal de verhuurder alle individuele huurders schriftelijk over de voorgenomen verkoop informeren.

Indien in het te verkopen complex huurwoningen geen huurdersorganisatie functioneert, informeert het IVBN-lid de huurders afzonderlijk schriftelijk over de voorgenomen verkoop van het complex. Het IVBN-lid wijst de huurdersorganisatie en haar huurders daarbij op het bestaan van deze Gedragscode en de vindplaats ervan op de website van IVBN.

c. Verkoopprocedure.

Het IVBN-lid informeert voorafgaande aan de verkooponderhandelingen dan wel in de voorwaarden van een tenderprocedure potentiële kopers en gegadigden over deze Gedragscode en de vindplaats van deze Gedragscode op de website van de IVBN.

Bij iedere complexgewijze verkoop, en derhalve ook bij verkoop op basis van een tenderprocedure, zal het lid de in deze Gedragscode neergelegde afspraken opleggen aan de kopende partij, en aan de kopende partij opleggen dat hij op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper zal opleggen, en zo vervolgens.

Een IVBN-lid verkoopt een aan hem toebehorend complex huurwoningen uitsluitend aan een partij die aan de in selectieprocedure beschreven criteria voldoet en derhalve aan een partij waarvan verwacht mag worden dat deze zich als een goed verhuurder zal gedragen en zich aan zijn wettelijke en contractuele

verplichtingen als verhuurder zal houden, en die deze Gedragscode onderschrijft en deze bij een volgende verkoop aan zijn opvolgende koper zal opleggen, en die tenminste de hierna te noemen verplichtingen in de koopovereenkomst accepteert.

Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te nemen de navolgende afspraken:

1. De kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgen;
2. De kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex.

en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal nemen;

3. De zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden geïnformeerd;
4. De gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM;
5. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning.
6. Bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden voortgezet;
7. Er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon huurprijsverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten;

en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht aan een zittende huurder wenst te verkopen, hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen:

8. De zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE verschuldigd zal zijn.
9. De zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om zich rekenschap te kunnen geven van de kosten van het onderhoud voor het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers aan te bieden moet door een externe deskundige of VVE-beheerder een meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan aan de zittende huurder bij het schriftelijke aanbod tot koop ter hand zal worden gesteld.
10. De verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplan kan bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het

- opbouwen van een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren.
11. De verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar kan maken.

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende strekking:

12. De kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te vorderen.
- De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, blijven voldoen.

4. Gedragsregels bij verkoop van een huurwoning aan een zittende huurder.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van zijn huurwoningen aan zittende huurders de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

5. Gedragsregels bij verkoop van appartementsrechten.

Het IVBN-lid neemt bij verkoop van appartementsrechten aan zittende huurders, naast de in § 3 sub c onder 3 t/m 7 en 12 van deze Gedragscode vastgelegde gedragsregels, ook de in 3 sub c onder 8 t/m 11 van de Gedragscode vastgelegde gedragsregels in acht.

6. Handhaving

Het bestuur van de IVBN kan uit eigener beweging bij ieder IVBN-lid een rapportage opvragen over de gang van zaken bij de verkoop van één of meer complexen huurwoningen en/of verkopen van individuele woningen aan zittende huurders van een IVBN-lid. Het bestuur van de IVBN kan daarbij van het IVBN-lid eisen dat de rapportage wordt opgesteld door een onafhankelijke partij, zoals een accountant.

Een huurder in een complex huurwoningen eigendom van een IVBN-lid of verkocht door een IVBN-lid, die meent dat het IVBN-lid of een opvolgend verhuurder van dit complex bij de verkoop deze Gedragscode niet heeft nageleefd, kan gedurende twee jaar na de verkoop door het IVBN-lid bij het bestuur van IVBN schriftelijk een klacht indienen.

Het bestuur van de IVBN stelt het betreffende IVBN-lid en in voorkomend geval de betreffende opvolgend verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis van de binnengekomen klacht.

Tenzij het bestuur van de IVBN de klacht terstond kennelijk ongegrond verklaart, vraagt het bestuur van de IVBN aan het betrokken IVBN-lid de in deze paragraaf bedoelde rapportage.

De IVBN zal de huurder onverwijld de ontvangst van de klacht bevestigen en de huurder informeren over de te volgen interne procedure en zal na afloop van deze procedure de huurder informeren over eventuele sancties tegen het IVBN-lid. Huurders kunnen niet van de IVBN en haar bestuur verlangen dat deze interne procedure openbaar wordt gemaakt noch dat de IVBN een sanctie oplegt.

Indien een IVBN-lid deze Gedragscode niet in acht neemt of heeft genomen, kan de IVBN besluiten de daarvoor tot de IVBN ter beschikking staande sancties aan het desbetreffende IVBN-lid op te leggen (waarschuwing, berisping of schorsing).

Indien deze Gedragscode niet wordt nageleefd of niet is nageleefd door een partij die een complex huurwoningen van een IVBN-lid heeft gekocht, waaronder ook wordt begrepen een opvolgende partij die van deze koper heeft gekocht, kan alleen het IVBN-lid, dat het betreffende complex huurwoningen heeft

verkocht, besluiten - naar eigen inzicht, mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet-nakoming van de verplichtingen van deze koper of de opvolgende koper en de daarop genomen maatregelen tot herstel van deze niet-nakoming - om de in zijn koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen in te roepen en/of civielrechtelijke nakoming van de gemaakte afspraken uit de koopovereenkomst te verlangen.

7. Slotbepaling.

Deze code zal worden aangehaald als “IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) Huurwoningen 2007”, afgekort tot “IVBN Gedragscode Verkoop 2007”. Deze Gedragscode zal worden gepubliceerd op de website van de IVBN.

De IVBN kan besluiten deze Gedragscode al dan niet tijdelijk in te trekken of te wijzigen, van welke intrekking of wijziging op de website van de IVBN melding zal worden gemaakt.

Deze Gedragscode heeft alleen betrekking op verkoop van een complex van tenminste 20 huurwoningen tegelijkertijd, waarbij een IVBN-lid als verkoper optreedt en de kopende partij geen toegelaten instelling is.

Anderen dan de IVBN en haar leden kunnen geen rechten aan deze Gedragscode ontleen.

Deze Gedragscode vervangt vanaf ondertekening door de IVBN-leden en de publicatie op de IVBN-website voor IVBN-leden “de Intentieverklaring Gedragscode Verkoop Huurwoningen 1999”.

IVBN-leden zullen bij verkooptransacties waarvan de voorbereidingen zijn gestart voor deze datum van ondertekening en publicatie de code 1999 in acht blijven nemen.

8. Ondertekening.

Door ondertekening van de IVBN Gedragscode Verkoop (complexen) huurwoningen 2007 verklaart ondergetekende, lid van de IVBN, deze Gedragscode zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

Ondergetekende, rechtsgeldig handelend namens:

[naam bedrijf]

[naam ondergetekende]

verklaart kennis genomen te hebben van bovenstaande Gedragscode en deze voor onbepaalde tijd te zullen naleven.

Plaats,

.....

Datum

.....

IVBN Code of Ethics / Gedragscode op zorgvuldig, ethisch en integer handelen; juni 2015

1. Doel/werking

De Code of Ethics / Gedragscode geeft normen en waarden aan, die IVBN-leden bij hun functioneren in acht dienen te nemen. Als lid van de IVBN kunnen vastgoedbeleggers worden aangesproken op zorgvuldig, ethisch (maatschappelijk aanvaardbaar) en integer (rechtschapen, onkreukbaar) handelen zoals van een professionele beroepsgroep mag worden verwacht.

De IVBN hanteert haar Code of Ethics als maatstaf voor de toets op zorgvuldig, ethisch en integer handelen in de sector. Door toetreding tot de IVBN verbinden vastgoedbeleggers zich tot naleving van de code.

IVBN-leden hanteren een interne gedragscode die minimaal de regelingen bevat van het Model 'Interne Gedragscode' van de IVBN (zie website). IVBN-leden hebben dus de keus tussen het IVBN-model of een eigen regeling. Eigen regelingen dienen minimaal het niveau te hebben van het IVBN-model. IVBN is bevoegd de van toepassing zijnde interne gedragscode bij leden op te vragen.

2. Inhoud

IVBN-leden gedragen zich in hun bedrijfsvoering ethisch, tegenover de opdrachtgever (kapitaalvertrekker), de gebruikers (huurders), tegenover elkaar en tegenover derden, en zullen zich niet inlaten met praktijken die het imago en de belangen van de bedrijfstak specifiek en de maatschappij in den brede kunnen schaden. IVBN-leden vergewissen zich er van dat zij zaken doen met bonafide (te goeder trouw, betrouwbaar) en vakbekwame partijen.

Opdrachtgevers van institutionele beleggers zijn vooral pensioenfondsen en verzekeraars, die aan leden van IVBN kapitaal verstrekken om te (laten) beleggen in vastgoed. Gebruikers zijn de huurders van het onroerend goed. De IVBN-leden zullen al het mogelijke doen de belangen van zowel de opdrachtgever(s) als de gebruikers goed te dienen, optimale dienstverlening te bieden en bij conflicten verantwoorde keuzes te maken. De leden streven voor kapitaalvertrekkers en gebruikers naar een optimaal rendement, respectievelijk in opbrengsten en gebruiksgenot.

De IVBN-leden verplichten zich tot een correcte omgang met derden, zoals vastgoedmanagers, (onder)aannemers, leveranciers en andere bedrijven en organisaties waarmee zij een zakelijke relatie hebben. IVBN-leden hechten aan maatschappelijk verantwoord ondernemingsgedrag en zullen in hun bedrijfsbeleid rekening houden met de gangbare opvattingen over wat in het Nederlandse bedrijfsleven onder "corporate governance" wordt verstaan.

Wanneer vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht, moeten leden zich, voorzover mogelijk, ervan vergewissen dat de koper bonafide is en de intentie heeft en in staat is om zijn wettelijke en contractuele verplichtingen als verhuurder volledig na te komen. Dit om de huurders te beschermen en hen ook na verkoop te laten rekenen op voortzetting van goed verhuurderschap door de nieuwe eigenaar. Leden van IVBN met woningbeleggingen verplichten zich tot nakoming van de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (2007), die de belangen van zittende huurders beschermt bij verkoop van huurwoningen, hetzij bij het (zelf) uitpanden, hetzij bij complexgewijze verkoop aan een andere (professionele) verhuurder. De IVBN Gedragscode Verkoop (zie website) ziet toe op voortzetting van goed verhuurderschap en/of op een zorgvuldige verkoopprocedure.

IVBN-leden zijn alert op en onthouden zich van het doen van "vreemde" onroerend goed transacties, die niet gebruikelijk zijn of die niet door marktomstandigheden te verklaren zijn. Bij twijfel over een onroerend goedtransactie of de partijen die daarbij betrokken zijn, die niet in voldoende mate door aanvullend onderzoek weggenomen kan worden, onthouden IVBN-leden zich van die transactie.

IVBN-leden leven de verplichtingen na die voortvloeien uit extern toezicht. IVBN-leden kunnen beursgenoteerde ondernemingen zijn en staan daarmee onder direct toezicht van de AFM. Ook alle leden die onder de AIFMD vallen, staan onder toezicht van de AFM. Andere leden, die direct beleggen in opdracht van pensioenfondsen, staan onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB).

Indien een IVBN-lid bij een ander IVBN-lid een constatering doet van een incident of een misstand, maakt hij daarvan melding bij de IVBN Commissie van Toelating en Integriteit. Mocht het door de CvTI aangesproken lid van IVBN niet of onvoldoende reageren op de melding en de CvTI niet (voldoende) op de hoogte stellen van de afwikkeling van de melding, zal de CvTI het bestuur van IVBN informeren. Het bestuur is bevoegd sancties op te leggen aan het betreffende lid.

Mocht een persoon, werkzaam bij een van de leden van IVBN, naar het oordeel van het bestuur in opspraak komen en deze persoon heeft zitting in een door of vanuit IVBN ingestelde werkgroep, commissie of hij vervult een vertegenwoordigende functie namens IVBN, dan treedt deze persoon op verzoek van het bestuur of uit eigener beweging (in ieder geval tijdelijk) terug uit die positie of vertegenwoordiging. Terugkeer is pas mogelijk als, en nadat, zijn onschuld voor het bestuur van IVBN in voldoende mate is komen vast te staan.

IVBN-leden onthouden zich van handelingen die in strijd kunnen zijn met de Mededingingswet.

Deze code, evenals het IVBN-Model Interne Gedragscode (juni 2008), de IVBN Gedragscode bij Verkoop van (complexen) Huurwoningen (januari 2007) worden op de website van IVBN vermeld.

3. Handhaving van de Code of Ethics

Door ondertekening verplichten de IVBN-leden zich tot naleving van de Code of Ethics en het binnen en buiten de eigen organisatie actief bevorderen van een cultuur van ethisch en integer handelen. Kenmerk van een dergelijke cultuur is het bespreekbaar maken van problemen en incidenten en de aanwezigheid van een schriftelijk geformuleerd beleid, het instellen van de functie 'compliance' (hetzij door benoeming van een compliance officer, hetzij door deze functie bij een van de directieleden onder te brengen) en een interne meldingsplicht van (potentiële) incidenten en belangenverstrengeling. Leden maken de IVBN Code of Ethics in hun organisatie bekend, stellen een interne gedragscode in en nemen verder alle maatregelen die nodig zijn voor een goede naleving. De directies verplichten zich stappen te ondernemen wanneer blijkt dat de codes binnen de organisatie niet goed worden nageleefd.

Een uitwerking van integriteitsvoorschriften, zoals IVBN die hanteert, is opgenomen in het Huishoudelijk Reglement van IVBN.

4. Akkoordverklaring

Door ondertekening van (een eerdere versie van) de Code of Ethics hebben de leden van IVBN zich akkoord verklaard met de tekst van de code. Nieuwe leden dienen de code te ondertekenen.

Eventuele wijzigingen in de Code of Ethics kunnen worden aangebracht via de in de statuten opgenomen procedure tot wijziging van statuten en huishoudelijk reglement, waarbij een tweederde meerderheid van het aantal leden vertegenwoordigd is en tenminste tweederde van de aanwezigen zich uitspreekt vóór de wijzigingen.

Na wijziging van de Code of Ethics op deze manier geldt de Code of Ethics voor alle leden van IVBN; waarbij zij herbevestigen de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

De ondergetekende verklaart de Code of Ethics en de regelingen waarnaar in deze code wordt verwezen zonder voorbehoud te zullen naleven en in de geest daarvan te zullen handelen.

(Naam)

(Bedrijfsnaam)

(Plaats)

(Datum)