

Taxatierapport

De Kleine Aarde te Boxtel

Opdrachtgever

Gemeente Boxtel

Kenmerk

1061.186-T1d1/rbe/s

Taxateurs

Th.G.M. (Theo) Pruijn

J. (Jean-Paul) Vugts

Datum

26 juli 2021

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport | De Kleine Aarde te Boxtel

Opdrachtgever : Gemeente Boxtel

Kenmerk : 1061.186-T1d1

Taxateurs : ing. Th.G.M. Pruijn RT
: ing. J. Vugts MRE MRICS RT

Datum : 26 juli 2021

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Taxateurs	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de taxatie	6
1.7.	Type taxatie	6
1.8.	Te waarden belang	6
1.9.	Taxatiebasis	6
1.10.	Stukken	6
1.11.	Opname	7
1.12.	Mate van inspectie	7
1.13.	Peildatum	7
1.14.	Reactie van opdrachtgever	7
1.15.	Versies	7
1.16.	Aansprakelijkheid	7
1.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	7
1.18.	Publicatie	8
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.20.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	11
3.1.	Kadastrale omschrijving	11
3.2.	Rechthebbende	12
3.3.	Ligging van de onroerende zaak	12
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	13
3.5.	Zakelijke rechten	14
3.6.	Publiekrechtelijke beperkingen	14
3.7.	Bestemming van de onroerende zaak	15
4.	Waardering	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Overwegingen bij de waardering	17
4.3.	Gebruikte methode	17
4.4.	Overweging bij de waarderingsmethodiek	18
4.5.	Referentietransacties (huur)	18
4.6.	Waardering van Coothoeve	19
4.7.	Waardering Bezoekerscentrum	19
4.8.	Allocatie grond	20
5.	Canongrondslag	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Depreciatie	22
5.3.	Canon	23
5.4.	Back-testing	23
5.5.	Onzekerheden taxatie	23

5.6.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	24
5.7.	Finale waardering	24
6.	Bijlagen	25

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Boxtel
Contactpersoon	Mevrouw M. Sanders
Adres	Postbus 10000
Postcode	5280 DA
Plaats	BOXTEL
Telefoon	06 234 441 50
E-mail	M.Sanders@MijnGemeenteDichtbij.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer Th.G.M. Pruijn
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	tpruijn@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	ing. Th.G.M. Pruijn RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur RT790900368 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
	ing. J. Vugts MRE MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6202112 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT422905300 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), D0346 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 5 juli 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de verkoop van het object aan een al bekende koper.

1.7. Type taxatie

De taxatie betreft taxatie waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.8. Te waardenen belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 2**)
- b. akten van levering (Hyp 4 74640/76 en Hyp4 9008/22)
- c. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 3.8 van dit rapport
- d. Taxatierapport Gloudemans 12 januari 2012 en 3 april 2017

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 28 juni 2021 vanaf de openbare weg opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar en diens adviseur.

1.12. Mate van inspectie

Conform de taxatieopdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De taxateurs hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **28 juni 2021**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 7 juli 2021 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 15 juli 2021 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven en verzocht om een definitief taxatierapport.

1.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben taxateurs www.bodemloket.nl geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn niet gemeten conform de NEN 2580. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie, openbare informatie (BAG) en historische informatie welke zich reeds in het dossier van taxateurs bevinden. Aangenomen is dat deze informatie is gemeten conform de NEN 2580. Doordat taxateurs geen inzage hebben gekregen in de brondocumenten, hebben zij deze gegevens niet kunnen controleren. De in het rapport genoemde oppervlakten zijn derhalve indicatief. Op het moment dat er een volledige inmeting van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

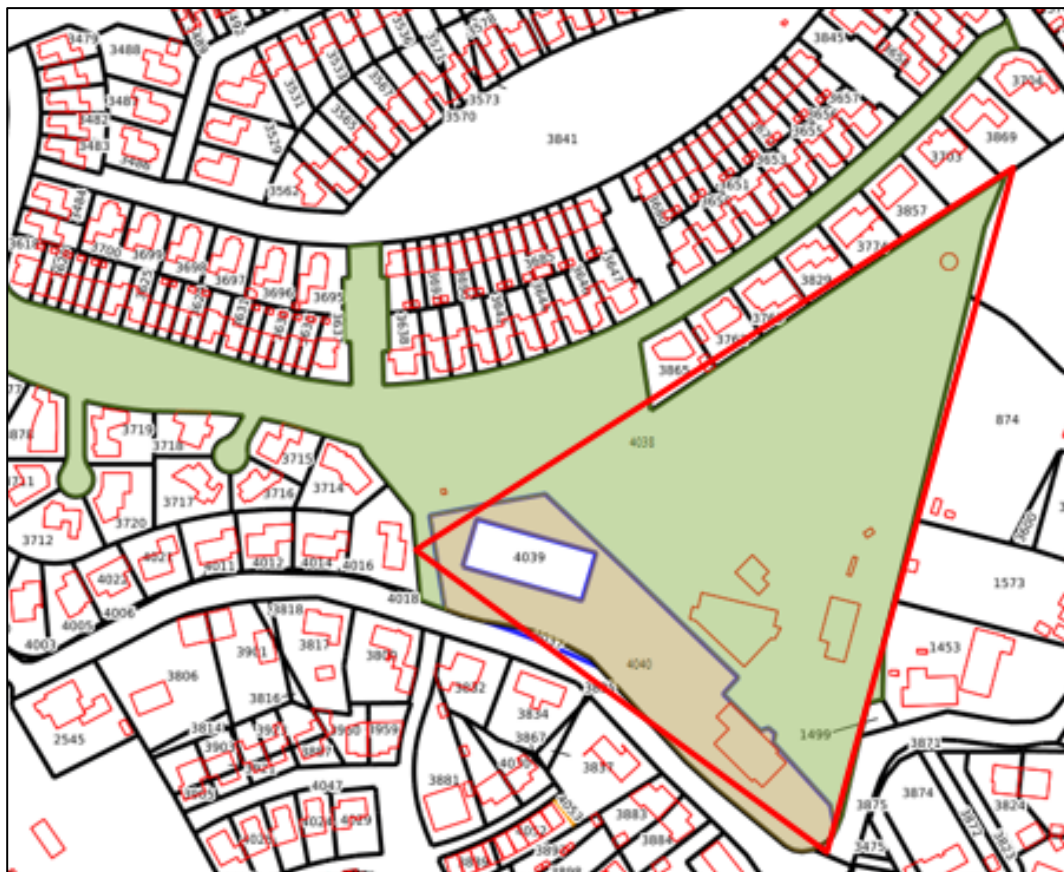
2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Boxtel	B	4038	32.952 m ²	ca. 15.750 m ²
Boxtel	B	4040	6.360 m ²	6.360 m ²
Totaal				22.110 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gemeente Boxtel, sectie B nummer 4038

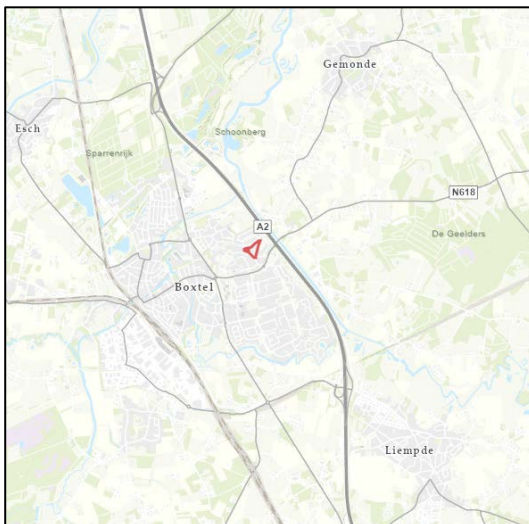
Gerechtigde	Gemeente Boxtel
Statutaire zetel	BOXTEL
Adres	Markt 1
Postcode	5281 AT
Plaats	BOXTEL

Gemeente Boxtel, sectie B nummer 4040

Gerechtigde	Woonstichting JOOST
Statutaire zetel	BOXTEL
Adres	Brederodeweg 23
Postcode	5283 HA
Plaats	BOXTEL

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Munselse Hoeve en Klaverblad te Boxtel. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de Schijndelseweg en de Schijndelsedijk. In de omgeving worden voornamelijk woningen aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.nvm leden.nl)



Uitsnede (bron: www.nvm leden.nl)

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Voor de feitelijke omschrijving van de onroerende zaak verwijzen taxateurs naar de door Gloudemans uitgevoerde rapporten van 12 januari 2012 en 3 april 2017 (kenmerk 1061.186-T1d1).



Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een inspectie op gevelniveau, de objecten zijn uitdrukkelijk niet inpandig opgenomen.



Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een inspectie op gevelniveau, de objecten zijn uitdrukkelijk niet inpandig opgenomen.

3.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B nummers 4038 en 4040, belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., statutaire gezeteld 's-Hertogenbosch, aldaar kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 116.

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 74640 nummer 76) blijken de volgende met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd.

3.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.7. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Noord-Oost” van de gemeente Boxtel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 29 september 2015.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Maatschappelijk - 2” met functieaanduiding “horeca”, “Water”, “Groen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Maatschappelijk - 2

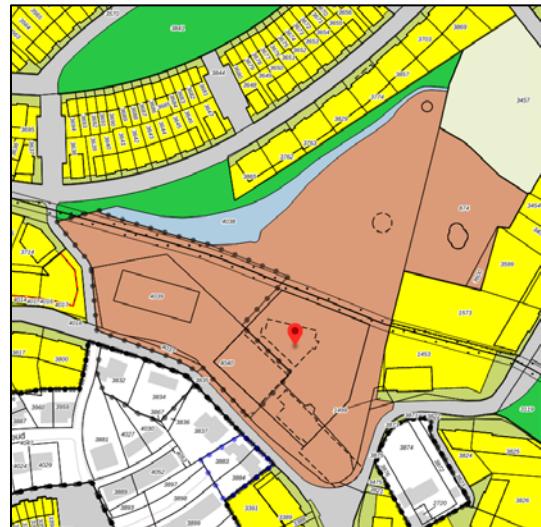
De gronden met de “Maatschappelijke – 2” bestemming zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, daaronder begrepen cursus- en vergaderfaciliteiten, voor zover gericht op natuur, milieu en/of duurzaamheid;
- b. kunst en cultuur;
- c. onderwijs;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' verblijfsrecreatie en/of complementaire daghoreca, ten dienste van de doeleinden als genoemd in sub a;
- e. ondergeschikte productie en kleinschalige detailhandel die ten dienste staat van de doeleinden als genoemd in sub a en b;
- f. tuinbouw en agrarisch grondgebruik ter plaatse van de aanduiding 'kas';

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- m. speelvoorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de raadgeplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0757.BP09noordoost2012-VST2).



Fragment verbeelding

Ontwerpbestemmingsplan

Op 7 september 2020 heeft de gemeente Boxtel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming “Groen” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” en de functieaanduiding “parkeerterrein”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp- bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0757.BP09DKA-OTW1).



Fragment verbeelding

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Authentiek object met veel ontwikkelkansen. • Ligging in woongebied.	• Het object is van binnen verouderd, hierdoor moet er veel geïnvesteerd worden.
Opportunities	Threats
• Gelegen tussen Den Bosch en Eindhoven en daardoor een goede infrastructuur in de omgeving. • Er is een creatieve beroepsopleiding gelegen in de buurt. De studenten hiervan zijn een goede doelgroep voor het huren van een kantoorruimte. • Eventuele herontwikkeling tot woongebied.	• Onzekerheid met betrekking tot de COVID-19 ontwikkelingen en de weerslag hiervan op de vastgoedmarkt.

4.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de huurwaardekapitalisatiemethode.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veel gebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

4.4. Overweging bij de waarderingsmethodiek

Zoals hierboven als wordt aangegeven betreft de onroerende zaak een gespecialiseerde zaak welke niet of nauwelijks worden vervreemd op de markt. Doordat er nauwelijks vergelijkbare objecten worden vervreemd op de markt hebben taxateurs in eerste instantie gekozen om gebruik zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij marktreferenties en op basis hiervan een huurwaardekapitalisatie berekening op te stellen.

4.5. Referentietransacties (huur)

In Boxtel of de directe omgeving hebben de afgelopen jaren weinig tot geen (huur)transacties van maatschappelijke objecten plaatsgevonden, van kantoorobjecten daarentegen zijn diverse transacties beschikbaar. Derhalve hebben taxateurs gekeken naar huurtransacties van kantoorruimte in de directe omgeving.

#	Datum	Locatie	Huursom	Opp. (m ²)	Prijs per m ²
1	03-07-2020	Breukelsplein 4, Boxtel	€ 30.000,00	258 m ²	€ 116,25
2	01-04-2021	Nieuwstraat 30, Liempde	€ 12.500,00	164 m ²	€ 76,25
3	06-07-2021	Mijlstraat 1, Boxtel	€ 13.500,00	175 m ²	€ 77,15
4	02-02-2021	Brederodeweg 23, Boxtel	€ 73.625,00	810 m ²	€ 91,00

De bovenstaande transacties geven een beeld van het huurprijsniveau in Boxtel. Gemiddelde transactieprizen van kantoorruimten liggen veelal op € 80,00 per m² per jaar e.e.a. afhankelijk van het totale oppervlak en het afwerkingsniveau.

Van Coothoeve

De van Coothoeve betreft een voormalige boerderijwoning (850 m²) thans bestemd als maatschappelijk object. De huurwaarde van het object op de begane grond (circa 450 m²) ingeschat op € 70,00, de verdiepingen zijn naar verwachting beperkt bruikbaar. Deze huurwaarde wordt ingeschat op € 30,00 per m².

Bezoekerscentrum

Dit object heeft zowel een kantoor- als horecafunctie met een totaal vloeroppervlak van 630 m². Gezien het object jonger is en de omliggende grond waar eveneens (indirect) huurwaarde aan kan worden toegekend. Derhalve wordt de huurwaarde vastgesteld op € 85,00 per m².

4.6. Waardering van Coothoeve

Ten behoeve van deze berekening zijn door ondergetekende de navolgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verhuurbaar oppervlak: ca. 850 m² (excl. grond)
- Markthuur (per jaar): € 44.500,00
- Bruto yield: 11%
- Marktwaaarde(afgerond): € 400.500,00 k.k.
- Marktwaaarde extra grond: 5.060 m² x € 50,00 per m² = € 253.000,00

Op basis van de bovenstaande berekening is een marktwaaarde van (afgerond) **€ 653.000,00 k.k.** bepaald voor de van Coothoeve met de omgelegen gronden. Voor een nadere onderverdeling van de berekening wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlage van dit rapport.

4.7. Waardering Bezoekerscentrum

Ten behoeve van deze berekening zijn door ondergetekende de navolgende uitgangspunten gehanteerd;

- Verhuurbaar oppervlak: ca. 630 m² (excl. grond)
- Markthuur (per jaar): € 57.000,00
- Bruto yield: 9,5%
- Marktwaaarde(afgerond): € 600.000,00 k.k.

Op basis van de bovenstaande berekening is een marktwaaarde van (afgerond) **€ 600.000,00 k.k.** bepaald voor het bezoekerscentrum met de omgelegen gronden. Voor een nadere onderverdeling van de berekening wordt verwezen naar het rekenmodel in de bijlage van dit rapport.

4.8. Allocatie grond

Ten behoeve van het bepalen van de canongrondslag dient de grond te worden gealloceerd van de opstallen. Derhalve hebben taxateurs gekeken naar grondprijzen van maatschappelijke gronden in de regio. Wegens de beperkte beschikbaarheid van referentietransacties van gronden met een maatschappelijke bestemming hebben taxateurs onderzoek gedaan naar de uitgifteprijs voor gronden met een maatschappelijke bestemming in de regio.

Gemeente	Jaar	Uitgifteprijs
Breda	2020	Onderwijs, buurthuizen, sporthallen, zwembaden, culturele instellingen, overig maatschappelijk: € 180,00 per m ² BVO Middelbaar en hoger onderwijs: € 205,00 per m ² BVO
Uden	2020	Maatschappelijke voorzieningen: € 162,50 per m ² BVO
Eindhoven	2021	Maatschappelijke functies met en zonder winstdoeleinden: € 250,00 per m ² BVO
Veldhoven	2021	Maatschappelijke voorzieningen (commercieel): € 189,00 per m ² terrein Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel): € 167,00 per m ² terrein
Weert	2020	Maatschappelijke voorziening met commerciële functie: Van € 185,00 t/m € 255,00 per m ² bvo
Helmond	2020	Maatschappelijke voorzieningen: € 206,00 per m ² terrein
Tilburg	2020	Maatschappelijke voorzieningen (incl. medische beroepen): € 200,00 - € 300,00 per m ² bvo
Son en Breugel	2021	Maatschappelijke voorzieningen € 211,00 per m ²
Dongen	2020	Maatschappelijke voorzieningen (commercieel): € 150,00 per m ²

Op basis van het bovenstaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bandbreedte tussen de € 150,00 - € 250,00 per m². Dit betreffen uitgifteprijs van uitgeefbare, onbebouwde kavels. Taxateurs zijn van mening dat rekening moet worden gehouden met het feit dat de ondergrond reeds is bebouwd en eveneens niet is onderbouwd met kantoor- of commerciële ruimten.

Bovenstaande uitgifteprijs betreffen veelal gronden welke geheel uitgeefbaar en te bebouwen zijn. Onderhavige locatie heeft een geheel maatschappelijke bestemming, doch mag maar een klein gedeelte van de gronden bebouwd worden. Deze gronden bevinden zich binnen het bouwvlak. Derhalve wordt allereerst gekeken naar de grond behorende tot de momenteel aanwezige bebouwing. Wanneer bovenstaande referentietabel wordt beoordeeld zijn taxateurs van mening dat op basis van de locatie en de gebruiksmogelijkheden aansluiting moet worden gezocht bij de onderkant van de bandbreedte (lees: € 150,00 per m²). Vervolgens moet er een afslag worden toegepast omwille van het feit dat de gronden reeds bebouwd zijn. Op basis hiervan wordt de ondergrond onder de aanwezige gebouwen gewaardeerd op **€ 125,00 per m².**

Vervolgens is er nog een gedeelte van de gronden welke zich in het bouwvlak bevinden, doch waar het niet in lijn der verwachting ligt dat er gezien de huidige aanwezige bebouwing alsmede door de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan in de toekomst gebouwd zal worden. Hiervoor wordt aansluiting gezocht met uitgifteprijzen van maatschappelijke gronden zonder bebouwingsmogelijkheden. Welke in de regio veelal tussen de € 30,00 en € 60,00 per m² liggen. De ongebonden gronden (met bebouwingsmogelijkheid) gewaardeerd op **€ 50,00 per m².**

Verder ligt nog een groot gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak, hierop is eveneens in de toekomst een groenbestemming geprojecteerd. Deze groenbestemming staat eveneens mede ten dienste van de te realiseren woningbouw op perceel 4039. Deze gronden worden gewaardeerd op **€ 15,00 per m².**

Voor een nadere onderverdeling van het bovenstaande wordt verwezen naar het waarderingsmodel in de bijlage.

5. Canongrondslag

5.1. Inleiding

Opdrachtgever heeft taxateurs eveneens verzocht de canongrondslag te bepalen ten behoeve van de (eventuele) uitgifte erfpacht van de ondergrond van het object. De marktwaarde van de ondergrond (bebouwd) wordt door taxateurs ingeschat op € 600.000,00 k.k.

5.2. Depreciatie

Omdat er geen sprake is van een perceel grond in volle eigendom maar van een perceel grond dat in de toekomst belast met een recht van erfpacht dienen taxateurs te onderzoeken of sprake is van een verschil in waarde tussen volle eigendom en erfpacht. Taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat een redelijk handelend koper bij een vrije keuze op de markt kiest voor eigendom in plaats van erfpacht, eeuwigdurende erfpacht in plaats van voortdurende (steeds te verlengen) erfpacht, voortdurende erfpacht in plaats van een tijdelijke erfpacht, weinig insnoerende bepalingen in plaats van veel insnoerende bepalingen en vrijheid in plaats van gebondenheid aan een erfpachtovereenkomst c.q. de bloot-eigenaar. Genoemde voorkeuren hebben invloed op de waarde en leiden tot depreciatie.

De hierboven genoemde grondwaarde van € 600.000,00 betreft de waarde voor de grond in zonder enige privaatrechtelijke- en andere restricties welke hierop rusten. Derhalve dienen deskundigen deze grondwaarde te corrigeren, in de erfpachtpraktijk wordt deze correctie veelal 'depreciatie' genoemd. De mate van depreciatie is afhankelijk van een aantal factoren, namelijk de volgende:

- Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen welke verdergaan dan de publiekrechtelijke bepalingen.
- Depreciatie vanwege beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken.
- Depreciatie vanwege de gebondenheid van partijen, de blooteigenaar en erfpachter zijn via het erfpachtcontract aan elkaar verbonden.

In onderhavig geval zijn naar oordeel van deskundigen de volgende factoren mogelijk van invloed bij het vaststellen van de depreciatiefactor:

- Toekomstige beperkingen in het gebruik van de gronden.
- Beperkingen met betrekking tot de vervreemding, enzovoorts. De erfpachter heeft te allen tijde schriftelijke toestemming nodig van de blooteigenaar om het recht van erfpacht te vervreemden.
- Eventuele beperkingen in de vergoeding van opstallen, aangenomen wordt dat de aanwezig opstallen bij het eind van de erfpachttermijn niet door de bloot eigenaar aan de erfpachter worden vergoed.

Taxateurs zijn ermee bekend dat diverse terreinbeherende organisaties, waaronder Staatsbosbeheer, die geregeld met bebouwde gronden in het landelijk gebied erfpacht uitgeven rekenen met een "standaard" depreciatiepercentage van 25% bij bijv. 30-jarige erfpacht. Deskundigen wijzen er voorts op dat een depreciatie zich niet rekenkundig laat onderbouwen maar slechts door middel van een aftrekpercentage op de waarde van het erfpachtgoed is te schatten. Taxateurs zijn van mening dat het beoogde restricties in het gebruik dermate bezwarend zijn dat kan worden afgeweken van bovengenoemd depreciatiepercentage en gaan derhalve uit van een depreciatiepercentage van 50%.

Op basis van het bovenstaande achten deskundigen een depreciatiefactor van 50% marktconform. Dit betekent dat de grondwaarde na depreciatie **€ 300.000,00** bedraagt welke dient als canongrondslag.

5.3. Canon

De canon vormt een vergoeding voor de bloot eigenaar voor het vermogensbestanddeel dat deze aan de erfpachter ter beschikking stelt. De hoogte van de canon is afhankelijk van de rendementseis van de bloot eigenaar en wordt derhalve in hoofdzaak bepaald aan de hand van een percentage van de marktwaarde van de volle eigendom van de onroerende zaak. In onderhavig geval wordt een canonpercentage van 2% als marktconform geacht. Dit resulteert in een jaarlijkse canon van **€ 6.000,00.**

5.4. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak Munselse Hoeve 25 en 25a en het bezoekerscentrum op 12 januari 2012 gewaardeerd. Tevens hebben taxateurs van Gloudemans enkel Munselse Hoeve 25 en 25a op 3 april 2017 gewaardeerd. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er geen back-testing heeft plaatsgevonden. Ervan uitgaande dat de taxaties langer dan 3 jaar geleden door Gloudemans zijn uitgevoerd en de onroerende zaken afzonderlijk zijn gewaardeerd.

5.5. Onzekerheden taxatie

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴.

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde

Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit geen courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een grotere marge dat hierboven wordt genoemd. Deze wordt gesteld op 20% naar beneden en 20% naar boven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit vooral te wijten is aan het feit dat taxateurs het object niet volledig hebben opgenomen.

5.6. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

5.7. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 1.250.000,00 euro (zegge: één miljoen tweehonderdvijftigduizend euro)

Nuland, 26 juli 2021

De taxateurs,

Th.G.M. Pruijn

J. Vugts

druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

6. Bijlagen

- 1.** Specificatie van de waardering
- 2.** Kadastrale informatie

BIJLAGE 1

Comparatieve methode

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Boxtel
Project:	De Kleine Aarde
Dossier:	1061.186
Datum:	26 juli 2021
Status:	Definitief

Marktwaaarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal
Van Coothoeve					
Opstallen					
- Munselse Hoeve 25 - 25a	850	m² vvo	€ 375,00	€ 318.750	€ 318.750
Grond					
- Grond onder hoeve	650	m²	€ 125,00	€ 81.250	
- Ongebonden grond (maatschappelijk niet bebouwd)	5.060	m²	€ 50,00	€ 253.000	€ 334.250
Subtotaal					€ 653.000
Bezoekerscentrum					
Opstallen					
Centrale hal	175	m²	€ 250,00	€ 43.750	
Horeca	270	m²	€ 500,00	€ 135.000	
Kantoren en overige ruimten	185	m²	€ 400,00	€ 74.000	€ 252.750
Grond					
Bezoekerscentrum (bebouwing)	1.000	m²	€ 125,00	€ 125.000	
Ongebonden grond	14.750	m²	€ 15,00	€ 221.250	€ 346.250
Subtotaal					€ 599.000
Marktwaaarde totaal					€ 1.252.000
Marktwaaarde afgerond					€ 1.252.000

Berekening erfpachtcanon	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal
Totale marktwaaarde object					€ 1.252.000,00
Af: waarde opstallen					
Opstallen					
- Munselse Hoeve 25 - 25a	850	m² vvo	€ 375,00	€ 318.750	€ 318.750
Opstallen					
Centrale hal	175	m²	€ 250,00	€ 43.750	
Horeca	270	m²	€ 500,00	€ 135.000	
Kantoren en overige ruimten	185	m²	€ 400,00	€ 74.000	€ 252.750
Subtotaal					€ 653.000
Bezoekerscentrum					
Grond					
Bezoekerscentrum (bebouwing)	1.000	m²	€ 125,00	€ 125.000	
Ongebonden grond	14.750	m²	€ 15,00	€ 221.250	€ 346.250
Grond					
- Grond onder hoeve	650	m²	€ 125,00	€ 81.250	
- Ongebonden grond (maatschappelijk niet bebouwd)	5.060	m²	€ 50,00	€ 253.000	€ 334.250
Marktwaaarde grond					€ 599.000
Marktwaaarde afgerond					€ 600.000
Depreciatie factor	50%				€ 300.000,00
Erpachtcanon	2%				€ 6.000,00

BIJLAGE 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Boxtel B 4038
	Kadastrale objectidentificatie : 039970403870000
Locatie	Het Klaverblad 13 5283 TV Boxtel
	Verblijfsobject ID: 0757010001456739
Kadastrale grootte	32.952 m²
Grens en grootte	Administratief
Coördinaten	151510 - 400758
Ontstaan uit	Boxtel B 4035

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74640/76	Ingeschreven op 18-12-2018 om 13:28
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 53339/117	Ingeschreven op 26-10-2007 om 09:00
	Hyp4 40383/134 Eindhoven	Ingeschreven op 21-07-2005 om 09:00
	Hyp4 40217/166 Eindhoven	Ingeschreven op 27-07-2004 om 09:00
	Hyp4 40083/15 Eindhoven	Ingeschreven op 19-09-2003 om 09:00
	Hyp4 40083/14 Eindhoven	Ingeschreven op 19-09-2003 om 09:00
	Hyp4 16074/18 Eindhoven	Ingeschreven op 22-01-2002
	Hyp4 12418/33 Eindhoven	Ingeschreven op 27-09-1996
	Hyp4 12185/26 Eindhoven	Ingeschreven op 30-05-1996
	Hyp4 11282/19 Eindhoven	Ingeschreven op 30-12-1994
	Hyp4 9008/22 Eindhoven	Ingeschreven op 26-01-1990
	Hyp4 7469/6 Eindhoven	

	Hyp4 6340/40 Eindhoven	
	Hyp4 6185/26 Eindhoven	
	Hyp4 6072/45 Eindhoven	
	Hyp4 5427/97 Eindhoven	
	Hyp4 5036/88 Eindhoven	
	Hyp4 5014/88 Eindhoven	
	Hyp4 3615/70 's-Hertogenbosch	
	Hyp4 3615/67 's-Hertogenbosch	
	Hyp4 3585/15 's-Hertogenbosch	
	Hyp4 3539/84 's-Hertogenbosch	
	Hyp4 3450/86 's-Hertogenbosch	
	Hyp4 1350/84 's-Hertogenbosch	
	84 BTL00/16125 EHV	
	84 BTL00/11613 EHV	
	84 BTL00/96 EHV	
Aanvullend stuk	Hyp4 12185/26 Eindhoven	Ingeschreven op 30-05-1996
	Is aanvulling op Hyp4 11282/19 Eindhoven	
Naam gerechtigde	Gemeente Boxtel	
Adres	Markt 1	
	5281 AT BOXTEL	
Postadres	Postbus 10000	
	5280 DA BOXTEL	
Statutaire zetel	BOXTEL	
KvK-nummer	17278580 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63720/22	Ingeschreven op 19-12-2013 om 12:11
	Hyp4 3762/91 's-Hertogenbosch	
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127	Ingeschreven op 21-12-2017 om 10:34
	Is aanvulling op Hyp4 63720/22	
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.	
Adres	Magistratenlaan 116	
	5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH	
Postadres	Postbus 856	
	5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH	
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH	
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op	30-03-2012 om 11:57
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op	15-06-2010 om 12:30
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58272/00035	Ingeschreven op	11-05-2010 om 13:16
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op	28-04-2010 om 13:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op	14-01-2009 om 12:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 06894/00041 Groningen	Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
	Hyp4 05278/00010 Groningen	Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
	Hyp4 06044/00064 Zwolle	Ingeschreven op	28-09-1988 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 05877/00002 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 05368/00013 Breda		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04913/00068 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04414/00068 Assen		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03498/00081 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 02744/00114 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 02744/00114 Maastricht		
	Naamswijziging rechtspersoon		



BETREFT

Boxtel B 4038

UW REFERENTIE

WebservicesNI

GELEVERD OP

06-07-2021 - 11:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102752473

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

4 van 4

[Hyp4 02325/00016 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02071/00073 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01481/00111 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01354/00079 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Boxtel B 4040](#)

Kadastrale objectidentificatie : 039970404070000

Locaties Munselse Hoeve 35

5283 TZ Boxtel

Verblijfsobject ID: [0757010001459679](#)

Munselse Hoeve 35

5283 TZ Boxtel

Verblijfsobject ID: [0757010001526825](#)

Munselse Hoeve 35 a

5283 TZ Boxtel

Verblijfsobject ID: [0757010001526824](#)

Kadastrale grootte 6.360 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 151509 - 400669

Omschrijving Wonen

Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 450.000

Koopjaar 2019

Ontstaan uit [Boxtel B 4035](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74640/76](#)

Ingeschreven op 18-12-2018 om 13:28

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [Woonstichting JOOST](#)

Adres Brederodeweg 23

5283 HA BOXTEL

Statutaire zetel BOXTEL

Vermeld in stuk [Hyp4 75925/00160](#)

Ingeschreven op 03-07-2019 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63720/22	Ingeschreven op 19-12-2013 om 12:11
	Hyp4 3762/91 's-Hertogenbosch	
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127	Ingeschreven op 21-12-2017 om 10:34
	Is aanvulling op Hyp4 63720/22	
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.	
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH	
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH	
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH	
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op 24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op 30-03-2012 om 11:57
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op 15-06-2010 om 12:30
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 58272/00035	Ingeschreven op 11-05-2010 om 13:16
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op 28-04-2010 om 13:15
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op 14-01-2009 om 12:15
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 06894/00041 Groningen	Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00
	Hyp4 05278/00010 Groningen	Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

[Hyp4 06044/00064 Zwolle](#)

Ingeschreven op 28-09-1988 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 05877/00002 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 05368/00013 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04913/00068 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04414/00068 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03498/00081 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02744/00114 Roermond](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02744/00114 Maastricht](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02325/00016 Breda](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 02071/00073 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01481/00111 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01354/00079 Almelo](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)

Naamswijziging rechtspersoon